



KONTRATË PËR SHITJEN E PJSËVE TË KAPITALIT

Sot më datë 24.02.2006, në Tiranë, përpara meje Noteres M. Savelidze, u paraqitën palët e mëposhtme, për identitetin e të cilëve unë Noteria jam e sigurt:

GGIF INVESTIMENTI S.r.l. (këtej e tutje referuar shkurt "Shitësi"), shoqëri e së drejtës shqiptare në likuidim vullnetar, me seli në Ankona, (Itali) Fraz. Aspio nr. 116/A, regjistruar pranë Regjistrin të Shoqërive të Ankonës me kod fiskal nr. 01290190428, përfaqësuar nga likuidatori i saj Z. Agostino MONTILLO, qytetar italian, lindur në Ortona (CH), më 21.11.1946, banues në Ankona (AN), via Bocconi n.3, mbajtës i pasaportës me nr. C 650218 në bazë të çertifikatës së lëshuar nga Dhoma e Tregëtisë Industrisë Artizanatit dhe Agrikulturës së Ankonës që i bashkëngjitet në një kopje kësaj kontrate si Shtojca 1;

- nga njëra anë -

dhe

Z. Artan DULAKU, qytetar shqiptar, lindur në Tiranë, Shqipëri, më datë 30.05.1965, banues në Tiranë, Rr. Pjetër Bogdani, mbajtës i pasaportës me nr. Z0031648 (këtej e tutje referuar shkurt "Blerësi" dhe bashkë me Shitësin referuar edhe si "Palët").

- nga ana tjetër -

Meqë

- (a) Në datën e nënshkrimit të kësaj Kontrate për Shitjen e Pjesëve të Kapitalit, Shitësi rezulton pronar i pjesëve të kapitalit (këtej e tutje "Pjesët e Kapitalit") që i korrespondojnë 100% (njëqind për qind) të kapitalit themeltar të shoqërisë **ALBETON 5 Sh.p.k.**, shoqëri e së drejtës shqiptare me seli në Tiranë, Rr. Ndre Mjeda, regjistruar pranë Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë me nr. 0754, kod fiskal nr. 030786, NIPT J61817008G (këtej e tutje referuar "Shoqëria");
- (b) Në datën e nënshkrimit të kësaj Kontrate për Shitjen e Pjesëve të Kapitalit, Shoqëria rezulton pronare e disa terreneve (këtej e tutje referuar si "Terrenet") me një sipërfaqje totale prej 34.184 m² (tridhjetëekatërmijënjëqindetëdhjetëekatër metra katrorë) dhe më konkretisht:

1. të një terreni (këtej e tutje referuar si "Terreni nr. 1") me një sipërfaqje të barabartë me 15.276 m² (pesëmbëdhjetëmijëdyqindeshatëdhjetëegjashtë metra katrorë) ndodhur në Rr. Ndre Mjeda dhe identifikuar si prona me nr. 2/229, zona kadastrale nr. 8220, regjistruar në Regjistrin Hipotekor me nr. 325, datë 30.08.2004, siç tregohet më qartë nga vërtetimi i lëshuar nga Zyra e Regjistrimit

të Pasurive të Paluajtshme Tirana 1, datë 26.01.2006 që i bashkangjitet kësaj Kontrate si **Shtojca 2**; dhe

2. të një terreni (këtej e tutje referuar si "**Terreni nr. 2**") me një sipërfaqje të barabartë me 18.908 m² (tetëmbëdhjetëmijëenëntëqindetë metra katrorë) ndodhur në Rr. Fabrika Qelqit dhe identifikuar si pronë me nr. 2/63, zona kadastrale nr. 8230, regjistruar në Regjistrin Hipotekor me nr. 36, datë 30.08.2004, siç tregohet më qartë nga vërtetimi i lëshuar nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Tirana 1, datë 03.02.2006 që i bashkangjitet kësaj Kontrate si **Shtojca 3**.

- (c) Shitësi është bërë pronar i 100% të Pjesëve të Kapitalit të Shoqërisë pas blerjes – mbi bazën e kontratës nr. 3611 Rep., nr. 412 Kol., datë 26.07.2005 dhe vendimit të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë me nr. 6754/10 datë 20.09.2005 – të pjesëve të kapitalit që i korrespondojnë 40% të kapitalit themeltar të Shoqërisë që më parë ishin pronë e Shtetit shqiptar të përfaqësuar nga Ministria e Ekonomisë (këtej e tutje referuar si "**Procedura e Privatizimit**").
- (d) Blerësi dëshiron të blejë dhe Shitësi dëshiron të shesë 100% (njëqind për qind) të Pjesëve të Kapitalit të Shoqërisë në pronësi të Shitësit, sipas kushteve të mëposhtme.

Meqë egzistojnë kushtet paraprake, Palët, me aftësi të plotë për të vepruar dhe me vullnet të lirë, pranojnë të lidhin dhe në fakt lidhin këtë Kontratë për Shitjen e Pjesëve të Kapitalit (këtej e tutje referuar si "**Kontrata**") sipas kushteve të mëposhtme:

Neni 1 - Kushtet Paraprake

Kushtet paraprake të mësipërme janë pjesë përbërëse e kësaj Kontrate.

Neni 2 – Blerja e Pjesëve të Kapitalit dhe Pagimi i Çmimit

- 2.1. Me nënshkrimin e kësaj Kontrate dhe me vërtetimin e të gjitha kushteve pezulluese parashikuar në nenin e mëposhtëm 3, Shitësi i shet dhe i transferon Blerësit, i cili deklaron se dëshiron të blejë 100% (njëqind për qind) të Pjesëve të Kapitalit të Shoqërisë pronë e Shitësit, plotësisht të lira nga çdo detyrim në favor të të tretëve, me çmimin prej (këtej e tutje referuar si "**Çmimi**") EURO 1.000.000 (njëmilion/00).
- 2.2. Çmimi do të paguhet nga Blerësi jo më vonë se 30 (tridhjetë) ditë nga nënshkrimi i kësaj Kontrate nëpërmjet derdhjes në llogarinë bankare rrjedhëse nr. 000002974134 hapur në emër të GGIF Investimenti S.r.l. pranë Banca di Roma, Fil. 6, Via Caduti del Lavoro, Ancona, IBAN: IT71BO300202603000002974134 – SWIFT: BROMITRDANX;
- 2.3. Për sqarim, kjo Kontratë nuk transferon menjëherë pronësinë e Pjesëve të Kapitalit në favor të Blerësit, përderisa kalimi i pronësisë i Pjesëve të Kapitalit kushtëzohet nga realizimi i kushtit pezullues të parashikuar në nenin 3 vijues.

Neni 3 – Kushti Pezulluese

- 3.1. Fitimi i Pronësisë mbi Pjesët e Kapitalit, nga ana e Blerësit, kushtëzohet nga Palët me realizimin e përmbushjes nga ana e Shitësit të detyrimit të pagesës, parashikuar në nenin 2.2 të kësaj Kontrate.

Neni 4 – Realizimi i Kushtit Pezullues

- 4.1 Në rastin e realizimit të kushtit pezullues të parashikuara në nenin 3 të kësaj Kontrate, Palët do të nënshkruajë përpara një noteri një deklaratë të përbashkët (këtëj e tutje referuar si “**Marrëveshje Private e Vërtetimit**”) – që i bashkangjitet kësaj Kontrate si **Shtojca 4**. Marrëveshja Private e Vërtetimit do të dëshmojë realizimin e kushtit pezullues. Në mënyrë alternative, kjo Marrëveshje Private e Vërtetimit mund të nënshkruhet në emër dhe për llogari të Shitësit – nga Z. Berardino APICELLA, avokat dhe qytetar italian, lindur në Salerno, më 23.04.1969, mbajtës i pasaportës me nr. 311500R, të cilit Shitësi i jep që në këtë moment tagra përfaqësimi me qëllim që në emër dhe për llogari të Shitësit të kryejë çdo formalitet të nevojshëm për qëllimet e këtij neni.
- 4.2 Marrëveshja Private e Vërtetimit do të dëshmojë realizimin e kushtit pezullues, dhe, për pasojë blerjen e Pjesëve të Kapitalit nga Blerësi. Efektet e realizimit të kushteve pezulluese do të rrjedhin nga data e nënshkrimit të kësaj Kontrate: me fjalë të tjera, Blerësi duhet të konsiderohet, me të gjitha efektet ligjore, pronar i Pjesëve të Kapitalit nga data e nënshkrimit të kësaj Kontrate. Palët pranojnë pranojnë se – vetëm pas paraqitjes së kësaj Kontrate sëbashku me Marrëveshjen Private të Vërtetimit – Blerësi do të ketë të drejtën të regjistrojë emrin e tij në Regjistrin e Shoqërive Tregtare në Gjykatën e Rrethit Gjyqësor Tiranë.
- 4.3 Në periudhën e ndërmjetme, nga data e nënshkrimit të kësaj Kontrate dhe datës së vërtetimit të kushtit pezullues parashikuar në nenin 3, Shitësi do të bëjë të mundur që Shoqëria:
- (i) të operojë dhe menaxhohet në përputhje me legjislacionin në fuqi dhe sipas kriterëve të administrimit të zakonshëm;
 - (ii) të mos shesë asnjë prej pasurive të saj -- duke përfshirë edhe Terrenet – si dhe të mos krijojë, pa miratimin e shprehur të Blerësit dhe në bazë të parashikimeve të nenit 6.2 në vijim, asnjë barrë, hipotekë, peng mbi pasuritë e saj;
 - (iii) të mos kryejë asnjë akt që mund të rrezikojë gjendjen pasurore të saj apo ndryshojë Llogarinë Debitorë/Kreditorë të përkthuar në Shtojcën 7;
 - (iv) të mos kryejë asnjë akt që nuk është koherent me qëllimet e kësaj Kontrate.

Neni 5 – Mos-Realizimi i Kushtit Pezullues

Në rast të mos-realizimit të kushtit pezullues të parashikuar në nenin 3 të kësaj Kontrate, kjo shitje do të konsiderohet se nuk është kryer dhe Shitësi do të ketë të drejtë të mbajë Blerësit të gjithë shumën e paguar nga nga ky i fundit.

Neni 6 – Detyrimet dhe Deklarimet e Palëve

- 6.1 Me realizimin e kushtit pezullues të parashikuar në nenin 3, Blerësi do të zëvendësojë Shitësin në të gjitha të drejtat dhe detyrimet e tij dhe në mënyrë të vecantë në të drejtën e ndarjes së fitimeve duke filluar nga viti financiar në vijim dhe në ndarjen e pasurive të shoqërisë, sidhe në detyrimin të përballojë detyrimet dhe pasivet e mundshme, e gjithë kjo në proporcion me pjesët e kapitalit të blera.

- 6.2 Shitësi deklaron dhe garanton se në datën e nënshkrimit të kësaj Kontrate, Shoqëria ka titull të plotë dhe ekskluziv pronësie mbi (i) Terrenet (si Terreni nr.1 ashtu edhe Terreni nr.2), (ii) ndërtime të kryera mbi to, dhe (iii) makineritë e përshkruara në **Shtojcën 5** të kësaj Kontrate, dhe se – me përjashtim të një hipoteke të vënë në favor të Bankës Italo Shqiptare (në vijim referuar si “**BIA**”) mbi Terrenin nr. 2 si garanci për një hua të dhënë nga BIA për Shoqërinë, në bazë të një kontrate të nënshkruar në datë 30.06.2005 përpara Noterit Agim Robo, me Rep. nr.9071 dhe Kol. nr. 798, dhe një shtese të mënonëshme nënshkruar në datën 21.09.2005 përpara Noteres Edlira Take, me Rep. nr. 814 dhe Kol. nr. 171 – këto Terrene janë plotësisht të lira nga çdo hipotekë, peng, servitut apo barrë tjetër të çdo natyre në favor të të tretëve.
- 6.3 Palët njohin se nga dokumentacioni aktualisht në dispozicion të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, Tiranë 1) rezulton se një pjesë e Terrenit nr. 2 (me kufizuese me të, vërtetim që i bashkangjitet kësaj Kontrate si Shtojca 3, e cila është e vlefshme vetëm për 16.908 m². Gjithashtu, Palët njohin se duhet të sqarohet përfundimisht se në zonën e lartpërmendur prej 2000 m² ekzistojnë ose do të ekzistojnë në të ardhmen të drejta të të tretëve dhe për këtë qëllim, Shitësi shpreh disponibilitetin e tij për të bashkëpunuar edhe pas nënshkrimit të kësaj Kontrate sipas modaliteteve që do të përcaktohen në një marrëveshje të posaçme.
- 6.4 Pa rënë ndesh me parashikimet e nenit 6.3. të mësipërm, Shitësi deklaron shprehimisht se në datën e nënshkrimit të kësaj Kontrate nuk egziston dhe se nuk është kërcënuar më parë nga asnjë veprim ligjor i ish-pronarëve të Terreneve dhe se, për pasojë, titulli i pronësisë së Shoqërisë mbi këto prona është i plotë dhe absolut me të gjitha efektet ligjore.
- 6.5 Shitësi deklaron se në datën e nënshkrimit të kësaj Kontrate, Shitësi ka titull pronësie të plotë dhe ekskluziv mbi Pjesët e Kapitalit dhe se këto të fundit janë plotësisht të lira nga çdo peng apo barrë tjetër të çdo natyre në favor të të tretëve. Shitësi deklaron shprehimisht se Procedura e Privatizimit është kryer në mënyrë korrekte dhe sipas kushteve ligjore, dhe për pasojë, titulli i pronësisë së Shitësit mbi Pjesët e Kapitalit është i plotë dhe absolut me të gjitha efektet ligjore, siç vërtetohet edhe nga Vendimi i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë nr. 6754/10 datë 20.09.2005, një kopje e së cilës i bashkangjitet kësaj Kontrate si **Shtojca 6**.
- 6.6 Shitësi deklaron dhe garanton se Shoqëria ka paraqitur brenda afateve ligjore, të gjitha deklarimet fiskale, të detyrueshme për tu paraqitur, deri më datën e nënshkrimit të kësaj Kontrate dhe se Shoqëria ka paguar të gjitha tatimet, kontributet e sigurimeve shoqërore e shëndetësore dhe çdo detyrim tjetër administrativ në lidhje me aktivitetin e kryer nga Shoqëria, pagesa e të cilave ishte e detyrueshme deri në datën e nënshkrimit të kësaj Kontrate.
- 6.7 Palët njohin se pasivet dhe borxhet e Shoqërisë janë vetëm ato të përshkruara në Llogarinë Debitorë/Kreditorë (“**Llogaria Debitor/Kreditor**”) të Shoqërisë, azhornuar në datë 23.02.2006, që i bashkangjiten kësaj Kontrate si **Shtojca 7** dhe se, për pasojë, Shitësi do të përjashtojë dhe do ta mbajë Blerësin të pacënuar nga çdo pasiv tjetër të ardhshëm të Shoqërisë. Me “pasiv të ardhshëm” do të kuptohet çdo detyrim tjetër i Shoqërisë, i papërshkruar në **Shtojcën 7** dhe i lindur – me çdo titull – në një datë që i paraprin datës së nënshkrimit të kësaj Kontrate dhe që i referohet në mënyrë të qartë dhe të demonstrueshme veprimeve apo mosveprimeve të Shoqërisë apo administratorëve të saj deri në mbylljen e vitit financiar 2004 (për vitet financiare vijuese përgjegjësia i kalon

Blerësit), qoftë ky (detyrimi) lindur ndaj administratës tatimore shqipëtare, sigurimeve shoqërore, të punësuarve të Shoqërisë, kreditorëve ashtu edhe të tretëve në përgjithësi. Për këtë qëllim, Blerësi deklaron se ka analizuar, verifikuar dhe miratuar - drejtpërdrejt apo nëpërmjet konsulentëve të saj - gjendjen pasurore, financiare dhe kontabile të Shoqërisë deri në momentin e nënshkrimit të kësaj Kontrate dhe se e pranon si të vërtetë Llogarinë Debitorë/Kreditorë që i bashkangjitet kësaj Kontrate si Shtojca 7.

- 6.8. Shitësi deklaron dhe palët pranojnë se në datën e nënshkrimit të kësaj Kontrate një pjesë e Terrenit nr. 2 i është dhënë me qira shoqërisë Alcatel Italia S.p.A – Dega në Shqipëri (këtë e tutje referuar si “Alcatel”), ndërsa një pjesë tjetër e Terrenit nr. 2 rezulton e zënë nga shoqëria GTS Sh.p.k., me NIPT J6190501B, me seli në Rr. Fabrika e Qelqit, Kombinat, Tiranë, (këtë e tutje referuar si “GTS”) në bazë të një marrëveshje verbale me Shitësin. Blerësi deklaron se bie dakort me praninë e Alcatel, se është i informuar mbi afatin e qirasë dhe se ka kontaktuar Alcatel për të rregulluar vazhdimin e raportit, por kërkon asistencën e Shitësit me qëllim që GTS të lirojë pjesën e Terrenit nr. 2 të zënë prej saj. Në këtë pikë, meqenëse Shitësi deklaron dhe garanton se GTS është e gatshme për të liruuar pjesën e terrenit të zënë prej saj me kërkesën e Shitësit, Palët bien dakort përsa më poshtë:
- (a) Shitësi do të ofrojë bashkëpunimin e tij dhe do të bëjë ç’është e mundur dhe/ose e dobishme me qëllim që GTS të lirojë brenda datës 30.05.2006 pjesën e terrenit të zënë prej saj;
 - (b) Nëse nuk do të jetë e mundur që të arrihet me mjete miqësore sa parashikohet në paragrafin e mësipërm (a), dhe bëhet e nevojshme ndjekja e një procedure gjyqësore kundër GTS, Shitësi do të ofrojë bashkëpunimin e tij Blerësit duke ndarë me të shpenzimet e mundshme gjyqësore.

Neni 7 – Shpenzimet dhe taksat

Shpenzimet ligjore dhe kontabile, taksat, shpenzimet noteriale ashtu si edhe çfarëdo shpenzimi tjetër që lidhet me këtë Kontratë, do të përballohen në mënyrë të barabartë nga të dyja Palët.

Neni 8 – Trashëgimia dhe cedimi

Kjo Kontratë do të detyrojë Palët dhe do të jetë e vlefshme si ndaj tyre ashtu edhe ndaj trashëgimtarëve të tyre. Asnjëra prej Palëve nuk mund ta cedojë Kontratën pa miratimin me shkrim të Palës tjetër.

Neni 9 – Përmbajtja e kontratës dhe ndryshimet

Ndryshime të mundshme ose shfuqizime të kësaj Kontrate mund të bëhen vetëm me shkrim, të nënshkruhen nga të gjitha Palët dhe t’i bashkëngjiten asaj.

Neni 10 – Ligji i zbatueshëm

Kjo Kontratë dhe të drejtat dhe detyrimet e Palëve do të rregullohen dhe ushtrohen në bazë të së drejtës shqiptare.

Neni 11 – Zgjidhja e mosmarrëveshjeve

- 11.1 Palët bien dakort se të gjitha mosmarrëveshjet që mund të lindin ose që lidhen me interpretimin dhe/ose zbatimin e kësaj Kontrate, që nuk mund të zgjidhen me mirëkuptim ndërmjet Palëve, do të zgjidhen në mënyrë përfundimtare sipas Rregullores së Arbitrazhit të Dhomës Ndërkombëtare të Tregëtisë nga 3 (tre) arbitra të emëruar në përputhje me këtë Rregullore. Selia e arbitrazhit do të jetë në Tiranë (Shqipëri) dhe gjuha e arbitrazhit do të jetë ajo italiane.
- 11.2 Arbitrat do të marrin vendim në bazë të ligjit dhe vendimi i tyre, i cili do të ketë efekte detyruese ndaj Palëve si shprehje e vullnetit të tyre, nuk do të jetë objekt apelimi apo kundërshtimi.
- 11.3 Pavarësisht nga fillimi i ndonjë procedure arbitrazhi, Palët do të kenë të drejtë të kërkojnë masa paraprake dhe urgente në Gjykatën e Rrethit Gjyqësor Tiranë në rast se kjo e fundit do të garantojë një mbrojtje më të mirë dhe efikase të të drejtave që lindin nga kjo Kontratë apo të kontratave të tjera të lidhura me këtë.

Neni 12 – Origjinalet

Kjo kontratë hartohet në 3 (tre) origjinale në gjuhën italiane të cilave i është bashkëngjitur versioni shqip, të gjitha të nënshkruar nga palët më datë 24.02.2006. Për çdo mosmarrëveshje që mund të lindë në lidhje me intepretimin ose ekzekutimin e kësaj Kontrate, versioni italian do të jetë i vetmi version me efekt juridik provues për palët.

* * *


I bashkangjiten kësaj Kontrate dhe përbëjnë pjesë integrale të saj:

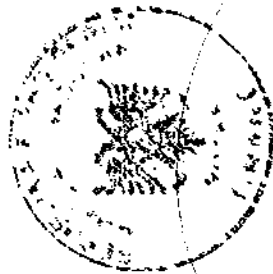
- Shtojca 1:** Certifikata e shoqërisë GGIF Investimenti s.r.l. e lëshuar nga Dhoma e Tregëtisë Industrisë Artizanatit Bujqësisë së Ankonës.
- Shtojca 2:** Vërtetimi i lëshuar nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Tirana 1 lëshuar më datë 26.01.2006 që ka të bëjë me Terrenin nr. 1.
- Shtojca 3:** Vërtetimi i lëshuar nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Tirana 1 lëshuar më datë 03.02.2006 që ka të bëjë me Terrenin nr. 2.
- Shtojca 4:** Projekt Marrëveshja Private e Vërtetimit.
- Shtojca 5:** Lista e makinerive në pronësi të Shoqërisë.
- Shtojca 6:** Kopje e Vendimit të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë me nr. 6754/10 datë 20.09.2005
- Shtojca 7:** “Llogaria Debitorë/Kreditorë” e Shoqërisë në datën 23.02.2006.

* * *

Unë, Noteri ia lexova këtë Kontratë Palëve, të cilat deklaruan se është në përputhje të plotë me vullnetin e tyre. Kjo Kontratë që përbëhet nga 7 (shtatë) faqe dhe 12 (dymbëdhjetë) nene, nënshkruhet nga Palët në praninë time, dhe unë Noteri vërtetoj nënshkrimet e tyre sipas ligjit.

Kjo Kontratë nënshkruhet nga Palët në Tiranë, më datë 24.02.2006.

Shitësi:	 Hillo Apollon MONTILLO AGOSTINO
Blerësi:	Artan Delaku
Noteri:	
Përkthyes:	Gatane Koduri Hosti



NOTERE
Mimozë Sadushaj
TIRANE