

REPUBLIKA E SHQIPERISE
DEGA TIRANË

Nr. 1390 Rep
Nr. 178 Kol.

KONTRATË PËR SHITJEN DHE BLERJEN E 100% TË KAPITALIT
TË SHOQËRISË "TIRANA TURIZËM SH.P.K."

Në Tiranë, sot, me datë 18.06.2019, para meje Noterit **Dhurata M VARDHAMI**, anëtar i Degës së Noterisë Tiranë, me zyrë noteriale në Tiranë, rruga "Sami Frashëri", pallati nr.2, shkalla 2, u paraqitën personalisht shtetasit shqiptare, të cilët me kërkuan lidhjen e kësaj kontrate hipotekë si më poshtë:

NGA DHE NDËRMJET

Z. Ulrich Salomon Landolt, lindur në Zurich, Zvicër, më 28.07.1967 dhe banues në Tiranë, shtetas shqiptar, identifikuar me dokumentin pasaportë № BC0990333, e vlefshme, madhor dhe me zotësi juridike e zotësi të plotë për të vepruar, në cilësinë e tij si ortak i shoqërisë "Tirana Turizëm" Sh.p.k., në vijim "**Ortaku Shitës 1**";

DHE

Z. Lulzim Alushaj, lindur në Vlorë, më 08.12.1977 dhe banues në Tiranë, shtetas shqiptar, identifikuar me dokumentin kartë identiteti № 029951176, e vlefshme, madhor dhe me zotësi për të vepruar, në cilësinë e tij si ortak i shoqërisë "Tirana Turizëm" Sh.p.k., në vijim "**Ortaku Shitës 2**";

Ortaku Shitës 1 dhe Ortaku Shitës 2 në vijim referuar së bashku "**Ortakët Shitës**" ose "**Shitësit**"

- nga njëra anë -

DHE

Z. Aleksander Ganolli, lindur në Miras, më 18.08.1997 dhe banues në Tiranë, shtetas Shqiptar, identifikuar me dokumentin kartë identiteti № J708180330, e vlefshme, madhor dhe me zotësi juridike e zotësi të plotë për të vepruar, në vijim "**Ortaku Blerës**"

- nga ana tjetër -

Ortaku Shitës dhe Ortakët Blerës në vijim referuar së bashku "**Palët**" dhe veçmas si "**Pala**".

MEQENËSE:

A) Në datën 29 mars 2018 është regjistruar pranë regjistrarit tregtar "Tirana Turizem Sh.p.k." (në vijim "**Shoqëria**"), shoqëri me përgjegjësi të kufizuar e së drejtës

shqiptare, me NUIS L81529022E, me seli në Njësia Bashkiake nr. 5, Rruga Pjetër Bogdani, Nr. 5, Tiranë, Shqipëri, më kapital ALL 100.000 (njëqindmijë/00) përfaqësuar rregullisht nga administratori i saj Z. Ulrich Salomon Landolt, shtetas shqiptar, lindur në Zurich, Zvicër, më 28.07.1967, banues në Tiranë. Ekstrakti tregtar i shoqërisë i është bashkëlidhur kësaj Marrëveshjeje si *Shtojca A*;

- B) Shoqëria ka për objekt të veprimtarisë së saj shërbime të akomodimit turistik. Krijimi dhe menaxhimi vete dhe me subjekte të tjera publike dhe private i bareve dhe restoranteve, objekteve rekreative për kohën të lire, hoteleve dhe menaxhimi i fshatrave turistike dhe plazhe të pajisura. Shoqëria, për arritjen e objektit të shoqërisë mund të kryejë të gjitha veprimet tregtare, industriale dhe të pasurive të paluajtshme dhe gjithashtu mund të kryejë, çdo aktivitet për publikun, operacionet financiare dhe të letrave me vlerë, të japë garanci, depozita në favor të palëve të treta, dhe të marrë, vetëm për qëllimin e investimeve të qendrueshme dhe punësimit, si direkt dhe indirekt, pjesëmarrje në shoqëri të huaja me objekt analog ose të lidhur me të.
- C) Ortaku Shitës 1 është zotëruar i 1 (një) kuote që i korrespondon 80% (tetëdhjetë për qind) të kapitalit të Shoqërisë i barabartë me ALL 80.000 (tetëdhjetë mijë/00) Leke;
- D) Ortaku Shitës 2 është zotëruar i 1 (një) kuote që i korrespondon 20% (njëzet për qind) të kapitalit të Shoqërisë i barabartë me ALL 20.000 (njëzet mijë /00) Leke;
- E) Shitësit kanë treguar gatishmërinë për të shitur secili kuotën e tyre në kapitalin e Shoqërisë.
- F) Blerësi ka shfaqur vullnetin e tij për t'i blerë Shitësve në total 100% (njëqind për qind) të kapitalit të Shoqërisë.

PËR SA MË SIPËR PALËT BIEN DAKORD SI MË POSHTË VIJON

NENI I

PARASHTRIMET, ANEKSET DHE PËRKUFIZIMET

1.1. Parashtrimet dhe Anekset

Parashtrimet e lartpërmendura dhe Anekset e listuara më poshtë përbëjnë një pjesë integrale dhe thelbësore të kësaj Kontrate:

- (i) Aneksi A: Ekstrakt i regjistrimit tregtar të "Tirana Turizëm Sh.p.k." lëshuar nga QKB;
- (ii) Aneksi B: Vendimi i Asamblesë së Ortakëve që miraton shitjen e kuotës dhe këtë Kontratë.

1.2. Përkufizimet

Përveç përkufizimeve që përmban kjo Kontratë në brendësi të saj, termat e mëposhtëm do të kenë kuptimin që vijon:

“**ALL**” nënkupton Lekë Shqiptar, monedha aktualisht në përdorim në Republikën e Shqipërisë;

“**Anekset**” nënkupton anekset e kësaj Kontrate dhe të renditura sipas Nenit 1.1;

“**Autorizim**” nënkupton të gjitha autorizimet e nevojshme që QKB duhet të lëshojë në mënyrë që të regjistrohet ortaku i ri i Shoqërisë;

“**Blerësi**” ka kuptimin e dhënë në Parashtrimet;

“**Çmimi i Blerjes**” ka kuptimin e përcaktuar në Nenin 2;

“**Data e Marrëveshjes**” nënkupton datën në të cilën Palët kanë nënshkruar këtë Kontratë;

“**Ditë Pune**” nënkupton çdo ditë në të cilën bankat në Shqipëri janë hapur njëkohësisht për të kryer aktivitetin e tyre;

“**Ligji i zbatueshëm**” nënkupton çdo ligj, qendror apo lokal, statut, direktivë, rregullore, kod ose dekret në fuqi dhe me efekt të plotë në Republikën e Shqipërisë;

“**Marrëveshje**” nënkupton këtë Marrëveshje, duke përfshirë Anekset e saj;

“**Mbyllja**” nënkupton përmbushjen e të gjithë veprimeve dhe detyrimeve që duhet të përmbushen brenda datës së parashikuar në Nenin 3.1 të kësaj Kontrate;

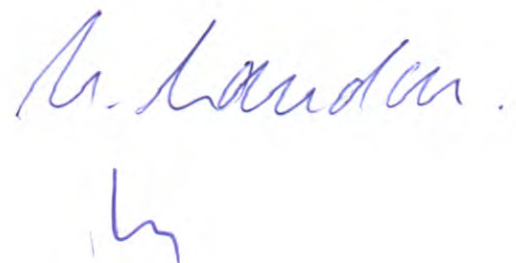
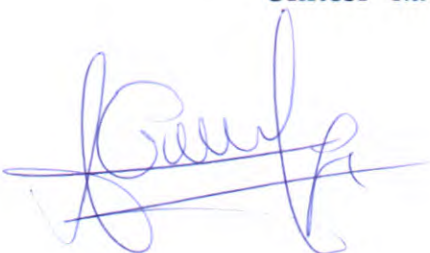
“**Palë**” nënkupton secilin nga Shitësi ose Blerësi;

“**Palët**” nënkupton Shitësin dhe Blerësin së bashku;

“**Peng**” nënkupton çdo peng, hipotekë, pretendim, barrë, e drejtë e uzufuktit, e drejtë e refuzimit të parë, e drejta e parablerjes, servitutit, qirasë, e drejta e palës së tretë ose garanci të çdo lloji ose kufizime të tjera të ngjashme ose marrëveshje siguroese të çdo lloji natyre ose kufizime të ngjashme apo marrëveshje preferenciale siç mund ta kërkojë konteksti;

“**QKB**” nënkupton Qendrën Kombëtare të Biznesit;

“**Shitësi**” ka kuptimin e përcaktuar në Parashtrime.



“Shoqëria” nënkupton Tirana Turizëm Sh.p.k.;

NENI II

SHITJA DHE BLERJA E KUOTËS

2.1 Transferimi i Kuotave

Në përputhje dhe zbatim të afateve dhe kushteve të kësaj Kontrate, secili nga Ortakët Shitës merr përsipër t’i shesë Blerësit 80% te kapitalit nga Ortaku Shitës 1 dhe 20% te kapitalit nga Ortaku Shitës 2 dhe Blerësi merr përsipër të blejë Kuotën e cila përfaqëson në total 100% të gjithë kapitalit të Shoqërisë.

Kuota blihet nga Blerësit e lirë dhe pa asnjë Peng të regjistruar, për rrjedhojë nga data e Mbylljes, Ortakut Blerës i jepen të gjitha të drejtat që lidhen me Kuotën, duke përfshirë por pa u kufizuar tek, e drejta e votës dhe çdo e drejtë tjetër mbi dividendin e pagueshme ose aktualisht e paguar pas datës së Mbylljes. Kuota e Shoqërisë transferohet me të gjithë asetet përkatëse ose ato që lidhen me to që zotërohen ose përdoren nga Shoqëria në lidhje me aktivitetin e saj tregtar.

2.2 Çmimi i blerjes dhe afatet e pagesës

Çmimi i blerjes që Blerësi i detyrohet secilit prej ortakëve Shitës (1 dhe 2) për blerjen e Kuotave është miratuar nga Palët në shumën totale të detajuar në vijim:

2 kuota te ndara ne vleren 80% Ortaku shites 1 dhe 20% Ortaku shites 2 që përfaqësojnë 100% të kapitalit për një shumë prej:
Euro 24.000,00 kundrejt Ortakut Shitës 1; dhe
Euro 6.000,00 kundrejt Ortakut Shitës 2 (“Çmimi i Blerjes”).

Çmimi i Blerjes nuk do të jetë subjekt i ndonjë miratimi, vetëm nëse ekzistojnë kushte që ndikojnë ndjeshëm vlerën e saj efektive.

Në vijim të parashikimeve të mësipërme Blerësi merr përsipër të paguajë në favor të Shitësve Çmimin e Blerjes në momentin e dërgimit nga ana e Shitësve të certifikatës së aprovimit të transferimit të Kuotave lëshuar nga QKB por jo me larg se afati vendosur ne marreveshjen garantuese ku Ortaku Blerës ka vendosur si garanci kolateral pasurinë Apartament, me sipërfaqe 85.15 (tetëdhjetë pesëpikëpesëmbëdhjetë) m² Tiranë MEQENËSE:

Zona Kadastrale nr.8160, Volum 32, Faqe 60 në emër të Robert Ganolli.

NENI III

EKLARIMET DHE GARANCITË E SHITËSVE

3.1 Deklarimet dhe garancitë e Shitësve

Shitësit japin në favor të Blerësit deklaratimet dhe garancitë si vijon, të cilat janë dhe do të jenë të vërteta, të drejta dhe korrekte duke filluar nga data e mbylljes, duke përjashtuar ato deklarime dhe garanci të cilat në mënyrë të shprehur i referohen një date të specifikuar dhe duhet të konsiderohen të vërteta, të drejta dhe korrekte ekskluzivisht për atë datë specifike.

Blerësi njeh dhe bie dakord se:

- (A) Shitësi jep në favor të Blerësit vetëm deklaratimet dhe garancitë e parashikuara në këtë Nen 4 të Kontratës;
- (B) Deklarimet dhe garancitë e parashikuara në këtë nen 4 të Kontratës do të mbeten të vlefshme dhe në fuqi edhe pas datës së mbylljes deri në përmbushjen e afateve të parashkrimit të parashikuara nga Ligji i Zbatueshëm në lidhje me rastin e posaçëm të parashikuar nga çdo deklaratim apo garanci;
- (C) Deklarimet dhe garancitë e parashikuara në këtë nen 4 të Kontratës zëvendësojnë çdo lloj garancie apo zgjidhje tjetër që parashikohet nga legjislacioni Shqiptar në rastin e marrëveshjeve të shit-blerjeve dhe përbën të vetmin burim përgjegjësie të Shitësit për detyrimet që ata kanë marrë përsipër sipas kësaj Kontrate kundrejt Blerësit. Për rrjedhojë, Blerësi heq dorë nga çdo veprim apo zgjidhje që mund t'i jap të drejtë të kërkojë apo ushtrojë pas datës së mbylljes në lidhje me ato mospërmbushje, përfshirë dhe veprimin e zgjidhjes së kësaj Kontrate.

3.2. Deklarimet dhe garancitë në lidhje me Shitësit


3.2.1 Aftësia e Shitësit

Shitësit kanë të gjitha të drejtat dhe autoritetin e duhur të lidhin këtë Kontratë dhe të përmbushin detyrimet që lindin prej saj si dhe kryejnë transaksionet që përfshihen në këtë Kontratë. Të gjitha veprimet dhe formalitetet që i kërkohet Shitësit në mënyrë që të nënshkruajnë këtë Kontratë dhe përmbushin detyrimet e tyre, janë kryer menjëherë dhe rregullisht dhe rrjedhimisht, kjo Kontratë do zbatohet rregullisht, do të jetë e detyrueshme dhe e ekzekutueshme kundrejt Shitësit në përputhje me afatet dhe detyrimet që ajo përmban.

3.2.2 Mungesa e konfliktit



M. Kandiari.



Nënshkrimi dhe përmbushja e kësaj Kontrate nga ana e Shitësit nuk përbën shkelje të statutit të Shoqërisë, apo të ndonjë detyrimi kontraktor të Shitësit ose ndaj ndonjë vendimi, ekzekutimi dhe urdhra të lëshuara nga ndonjë autoritet kundër Shitësit që mund të ndikojë në vlefshmërinë, zbatueshmërinë dhe përmbushjen e detyrimeve të parashikuara në këtë Kontratë.

3.2.3 *Miratimi*

Nënshkrimi dhe zbatimi nga Shitësi të kësaj Kontrate nuk kërkon dhe nuk do të kërkojë që Shitësi të marrë ndonjë aprovim, miratim, autorizim, licencë, leje, urdhër, apo të kryejnë ndonjë depozitim, ose njoftim kundrejt ndonjë autoriteti tjetër.

3.2.4 *Mungesa e ndërmjetësuesve*

Shitësi nuk ka lidhur asnjë marrëveshje dhe nuk ka ndërmarrë asnjë veprim i cili mund të ngre pretendime të palëve të treta kundrejt Blerësit për pagimin e komisioneve apo tarifave të ndërmjetësimit ose pagesa në lidhje me zbatimin e kësaj Kontrate.

3.3 **Deklarimet dhe garancitë në lidhje me Shoqërinë**

3.3.1 *Themelimi i Shoqërisë*

Shoqëria është një shoqëri e së drejtës shqiptare e themeluar rregullisht dhe që vepron sipas ligjeve të Shqipërisë dhe nuk është objekt i ndonjë procedure falimenti apo likuidimi. Nuk ka kërkesa të pezulluara në lidhje me deklarimin e falimentimit të Shoqërisë ose të nënshtrimit të saj procedurave të tjera të paaftësisë paguese. Aktualisht nuk ka fakte apo ngjarje të cilat mund të nënshtrojnë Shoqërinë apo shoqëritë e kontrolluara prej saj procedurave të falimentimit apo ndaj procedurave të tjera të paaftësisë paguese.

3.3.2 *Zotërimi i Kuotave dhe regjistrimi i kapitalit të regjistruar*

Në datën e mbylljes, Shitësi do të ketë tërësisht, në mënyrë të pakufizuar dhe ekskluzivisht të drejtën e pronësisë mbi Kuotën, të cilat do të transferohet në tërësinë e tyre në favor të Blerësit pa asnjë barrë, peng, apo të drejta të palëve të treta, përveç garancise se dhene me Marrëveshjen garantuese që Ortaku blerës ka vendosur me Shitësit. Kuota duhet të jetë e autorizuar rregullisht, e emetuar në mënyrë të vlefshme, e shlyer tërësisht dhe duhet të përbëjë 100% (njëqind për qind) të gjithë kapitalit të regjistruar.

3.3.3 *Librat dhe regjistrat*

Librat dhe regjistrat e Shoqërisë janë të vërteta dhe të plota në të gjithë aspektet materiale të tyre në përputhje me Ligjin e Zbatueshëm.

3.3.4 *Bilanci dhe mungesa e përgjegjësive të Shoqërisë*

Shoqëria nuk ka përgatitur dhe dorëzuar asnjë Bilanc pranë autoriteteve kompetente deri në ditën e sotme.

3.3.5 *Punësimi*

Shoqëria ka N° 10 (dhjetë) punëmarrës.

Shoqëria nuk ka kontribute të sigurimeve shoqërore të mbartura apo të pagueshme, në bazë të ligjeve apo organeve rregullator të çdo juridiksioni.

3.3.6 *Çështjet gjyqësore*

Shoqëria nuk është e përfshirë në asnjë proces gjyqësor, arbitrazhi apo procedure administrative për kthim shume dhe nuk ekzistojnë procedura kërcënuese të parashikuara.

3.3.8 *Përputhshmëria me Ligjin e Zbatueshëm*

Duke filluar nga themelimi i saj Shoqëria ka vepruar në përputhje me Ligjin e Zbatueshëm dhe nuk ka asnjë kërkesë formale kundrejt Shoqërisë në lidhje me shkelje të mundshme të Ligjit të Zbatueshëm.

NENI IV

DEKLARIME DHE GARANCI TË BLERËSIT

4.1 **Deklarime dhe garanci të Blerësit**

Blerësit japin në favor të Shitësve deklaratimet dhe garancitë e mëposhtme, të cilat janë dhe do të jenë të vërteta, të drejta dhe të sakta duke ju referuar si datës së përpilimit të kësaj Kontrate ashtu edhe datës së mbylljes, me përjashtim të atyre deklaratimeve dhe garancive të cilat i referohen shprehimisht një datë të caktuar dhe duhen të konsiderohet si të drejta dhe të sakta vetëm në lidhje me atë datë.

4.1.1 *Themelimi dhe autoriteti*

Blerësi ka të gjitha të drejtat dhe autoritetin e duhur të lidhë këtë Kontratë dhe të përmbushë detyrimet që lindin prej saj si dhe kryejë transaksionet që përfshihen në këtë Kontratë.

Të gjitha veprimet dhe formalitetet që kërkohen nga Blerësit në mënyrë që kjo Kontratë të hyjë në fuqi në mënyrë të rregullt dhe të përmbushë detyrimet e saj, janë kryer menjëherë dhe rregullisht, rrjedhimisht Kontratë do të ekzekutohet rregullisht dhe do të jetë e detyrueshme për dhe ndaj Blerësit në përputhje me kushtet dhe afatet e saj.

4.1.2 *Mungesa e konfliktit*

Ekzekutimi dhe përmbushja e kësaj Kontrate nga Blerësi nuk do të konsiderohet shkelje e statutit të Blerësit, e detyrimeve kontraktore të Blerësit apo i çdo vendimi, vendimi gjyqësor apo urdhri i lëshuar nga një autoritet kundër Blerësit, i cili mund të çënojë vlefshmërinë, zbatueshmërinë dhe përmbushjen e kësaj Kontrate.

4.1.3 *Konsensusi*

Ekzekutimi dhe funksionimi i kësaj Kontrate nga Blerësit nuk ka dhe nuk duhet të kërkojë nga Blerësit të marrë ndonjë pëlqim, miratim, autorizim, licencë, leje, urdhër, ose të bëjnë ndonjë depozitë ose njoftim te çdo autoritet.

4.1.4 *Mungesa e ndërmjetësve*

Blerësi nuk ka lidhur asnjë marrëveshje dhe nuk ka ndërmarrë asnjë veprim që mund të çojë në kërkimin e të drejtave apo bërjen e kërkesave të palëve të treta kundër Shitësit për pagimin e komisioneve, tarifave të ndërmjetësimit apo pagesa në lidhje me ekzekutimin dhe funksionimin e kësaj Marrëveshje.

NENI I V

DISPOZITA TË FUNDIT

5.1 **Tërësia e Kontratës**

Kjo Kontratë përcakton të gjithë marrëveshjen dhe mirëkuptimin mes Palëve në lidhje me objektin e saj dhe zëvendëson çdo angazhim, marrëveshje apo deklaratë të mëparshme ndërmjet Shitësve dhe Blerësit.

5.2 **Ndryshimet**

Asnjë ndryshim i kësaj Kontrate nuk do të konsiderohet i vlefshëm, përveç kur është rënë dakord në mënyrë të shkruar nga Palët.

5.3 Efektshmëria

Çdo dispozitë e kësaj Kontrate, e cila është e ndaluar ose e pa zbatueshme, do të jetë e paefektshme në masën e ndalimit dhe pa zbatueshmërisë, pa ndikuar në dispozitat e mbetura të kësaj Kontrate. Megjithatë, Palët marrin përsipër që të bëjnë përpjekjet e tyre më të mira për të zëvendësuar dispozitat e pavlefshme me ato të vlefshmet, të hartuara për të arritur, sa më shumë të jetë e mundur, të njëjtat efekte ekonomike si të dispozitave të pavlefshme.

5.4 Heqja dorë

Çdo tolerancë ose heqje dorë nga çdo Palë të një shkelje të një dispozite të kësaj Kontrate, nuk do të konsiderohet heqje dorë e të drejtave që rrjedhin nga dispozita e shkelur ose e së drejtës për të kërkuar përmbushjen e të gjitha kushteve dhe afateve të parashikuara në këtë Marrëveshje.

5.5 Konfidencialiteti

Çdo e dhënë, lajm, dokument apo informacion që lidhet me Kontratën, transaksioni i parashikuar këtu, do të konsiderohen si rreptësisht private dhe konfidenciale dhe nuk do t'ju bëhen të ditur palëve të treta (përfshirë këtu bankën dhe ndonjë institucion tjetër financiar të cilët financojnë blerjen e Kuotës nga Blerësi), pa marrë miratimin paraprak të shkruar të Palës tjetër, e cila do të bie dakord për çdo komunikim ndaj palëve të treta lidhur me transaksionin parashikuar nga Kontrata, pa cënuar komunikimet e detyrueshme të parashikuara nga Ligji i Zbatueshëm.

5.6 Tarifat dhe shpenzimet

Blerësi do të përballojë të gjitha shpenzimet dhe kostot në lidhje me nënshkrimin dhe zbatimin e kësaj Kontrate. Secila nga Palët do të përballojë të gjitha shpenzimet dhe kostot vetjake në lidhje me negocimin dhe nënshkrimin e kësaj Kontrate.

5.7 Transferimi i Kontratës

Kjo Kontratë dhe të drejtat që lindin prej saj, nuk mund t'i transferohen ndonjë personi ose pale të tretë nga asnjëra Palë, pa marrë paraprakisht pëlqimin e shkruar të Palës tjetër.

5.8 Njoftimet

Çdo njoftim apo komunikim do të kryhet me shkrim në gjuhën italiane dhe dorëzohet me poste të regjistruar me kthim përgjigje duke e dërguar paraprakisht

nëpërmjet fax ose në një adresë tjetër të cilën Pala mund ti ketë komunikuar Palës tjetër në përputhje me këtë Nen.

5.9 Ligji i Zbatueshëm dhe Gjuha

Kjo Kontratë është përpiluar në 4 (katër) ekzemplare në gjuhën shqipe, të gjitha origjinale të nënshkuara rregullisht nga ortakët.

Kjo Kontratë do të rregullohet dhe interpretohet në bazë të Ligjit të Zbatueshëm.

5.10 Zgjidhja e mosmarrëveshjeve

Të gjitha konfliktet që lindin nga apo në përputhje me këtë Kontratë do të zgjidhen nga Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë.

Kjo kontratë hartohet me vullnetin e lirë dhe të plotë të palëve dhe pasi i lexohet prej meje noterit me zë të lartë dhe të qartë, ata deklarojnë se e dëgjuan, e kuptuan, e pranojnë dhe e firmosin rregullisht përpara meje dhe une noteri e vërtetoj në bazë të ligjit "Për Noterinë Nr. 110, datë 20.12.2018 dhe Kodit Civil.

ULRICH SALOMON LANDOLT

Ortaku Shitës 1

Ulrich Salomon Landolt

Ulrich Landolt

ALEKSANDËR GANOLLI

Ortaku Blerës

Aleksander Ganoli

Ganoli

LULZIM ALUSHAJ

Ortaku Shitës 2

Lulzim Alushaj

Lulzim Alushaj