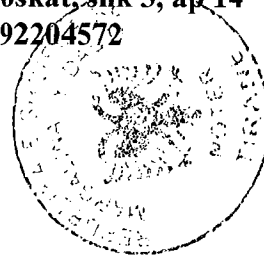




REPUBLIKA E SHQIPËRISË
DHOMA KOMBËTARE E NOTERISË
DEGA VENDORE TIRANË

NOTER MARGALINA Y. DAUTI
ADRESA Rruga "Muhamet Gjollësia,
Pall. Moskat, shk 3, ap 14"
TEL: 692204572



KONTRATË SHITJE PASURI E LUAJTSHME

(KUOTA KAPITALI)

Nr. repertori: 4963

Nr. koleksioni: 2765

Tirane më 23/10/2023

Margalina
Dauti

Firmosur elektronikisht nga
NISA me certifikaten
:Margalina Dauti
Data: 2023.10.23
10:54:34+02:00

Ligjet referuese:

- 1.Ligji nr. 7850, datë 29/07/1994 "Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë", i ndryshuar
- 2.Ligji nr. 9887, date 10/03/2008 "Për mbrojtjen e të dhënave personale", i ndryshuar
- 3.Ligji nr. 110, datë 20/12/2018 "Për Noterinë", i ndryshuar



A2023050360303110126

*Akti noterial përbëhet nga 10 fletë



A2023050360303110126

KONTRATË SHITJE ME KUSHT - KUOTË KAPITALI
(TË SHOQËRISË "BLUEBAY" SH.P.K)

Sot, më datë 23/10/2023, para meje Notere MARGALINA Y. DAUTI, anëtare në Dhomën Kombëtare të Noterisë, Dega Vendore TIRANË, me zyrë në adresën Tirane, Rruga "Muhamet Gjollësia, Pall. Moskat, shk 3, ap 14", u paraqiten personalisht:

PALA SHITËSE:

Mentor Mezinj, atësia Hazis, amësia Donika, shtetas Shqiptar, lindur në Lushnjë dhe banues në Tiranë, me adresë Haxhi Hysni Dalliu; Nd. 28; H. 8; Njësia Administrative Nr. 9; Tiranë 9; 0000; Tiranë, lindur më 05/07/1978, gjendja civile "beqar", madhor, me zotësi të plotë juridike për të vepruar, për identitetin e të cilit u garantova me Leternjoftim ID nr. 033235674 dhe nr. personal H80705094S, .

PALA BLERËSE:

Shoqëria "Edil Project" SH.P.K, regjistruar si person juridik në QKB (Qendra kombëtare e bizneseve) me numër unik identifikimi të subjektit NUIS L57422001A, me adresë Kune Shengjin Lezhe, Rruga E Plazhit Kune, Kompleksi Holiday In, Resort Ne Ndertim., **përfaqësuar nga Administratori Klaudio Fushaj**, atësia Pjerin, amësia Alma, shtetas Shqiptar, lindur në Shkodër dhe banues në Tiranë, me adresë Sulejman Delvina; Njësia Administrative Nr. 5; 0000; Tiranë, lindur më 11/02/1995, gjendja civile "beqar", madhor, me zotësi të plotë juridike për të vepruar, për identitetin e të cilit u garantova me Leternjoftim ID nr. 038797264 dhe nr. personal J502110370, **përfaqësuar me prokurë të tipit "Prokure e pergjithshme" me Nr. Rep 1897, Nr. kol 980, hartuar nga noter Mejreme Delishi, në datë 17/06/2021, nga Pjerin Fushaj**, atësia Dedë, amësia File, shtetas Shqiptar, lindur në Xhan, Shkodër dhe banues në TIRANË, me adresë Dëshmorët E 4 Shkurtit; Nd. 48; H. 3; Njësia Administrative Nr. 5; Njësia Bashkiake Nr. 5; 1019; Tiranë, lindur më 21/10/1966, gjendja civile "i martuar", madhor, me zotësi të plotë juridike për të vepruar, për identitetin e të cilit u garantova me Leternjoftim ID nr. 036502224 dhe nr. personal G61021091D.

Shoqëria "HOTEL COLOSSEO" SH.P.K, regjistruar si person juridik në QKB (Qendra kombëtare e bizneseve) me numër unik identifikimi të subjektit NUIS L86509001H, me adresë Hotel Colosseo Sh.P.K, Rruga Kole Idromeno, Nr Pasurie 4/83, Zona Kadastrale 8593, Kati Pare, Shkoder, **përfaqësuar nga Administratorja File Fushaj**, atësia Pjetër, amësia Katrinë, shtetase Shqiptare, lindur në Bushat, Shkodër dhe banuese në Shkodër, me adresë Tom Kola; Nd. 020; H. 00; Ap. 000; Shkodër; Shkodër; 4001; Shkodër, lindur më 21/12/1946, gjendja civile "e ve", madhore, me zotësi të plotë juridike për të vepruar, për identitetin e të ciles u garantova me Leternjoftim ID nr. 035080018 dhe nr. personal E66221068J, **përfaqësuar me prokurë të tipit "Prokure e pergjithshme" me Nr. Rep 2308, Nr. kol 1544, hartuar nga noter Majlinda Dibra, në datë 25/08/2023, nga Pjerin Fushaj**, atësia Dedë, amësia File, shtetas Shqiptar, lindur në Xhan, Shkodër dhe banues në TIRANË, me adresë Dëshmorët E 4 Shkurtit; Nd. 48; H. 3; Njësia Administrative Nr. 5; Njësia Bashkiake Nr. 5; 1019; Tiranë, lindur më 21/10/1966, gjendja civile "i martuar", madhor, me zotësi të plotë juridike për të vepruar, për identitetin e të cilit u garantova me Leternjoftim ID nr. 036502224 dhe nr. personal G61021091D.

Shoqëria "BELHAUS" sh.p.k, regjistruar si person juridik në QKB (Qendra kombëtare e bizneseve) me numër unik identifikimi të subjektit NUIS K81310030I, me adresë Rruga Pavarsia, Rruga Dytesore E Autostrades Tirane - Durres , Km 4, Nr 128, Ngjitur Me Izoterm, **përfaqësuar nga Administratori Roland Nace**, atësia Polikron, amësia Androniqi, shtetas Shqiptar, lindur në Leskovik, Kolonjë dhe banues në DURRËS, me adresë Egnatia 00690218; Nd. 14; H. 4; Ap. 14; Durrës; Durrës; 2008; Durrës, lindur më 11/12/1985, gjendja civile "i martuar", madhor, me zotësi të plotë juridike për të vepruar, për identitetin e të cilit u garantova me Leternjoftim ID nr. 036695233 dhe nr. personal I51211005Q, **përfaqësuar me prokurë të tipit "Prokure e pergjithshme" me Nr. Rep 8011, Nr. kol 3258,**



A2023050360303110126

hartuar nga noter Mimoza Shehu, në datë 02/11/2021, nga Pjerin Fushaj, atësia Dedë, amësia File, shtetas Shqiptar, lindur në Xhan, Shkodër dhe banues në TIRANË, me adresë Dëshmorët E 4 Shkurtit; Nd. 48; H. 3; Njësia Administrative Nr. 5; Njësia Bashkiake Nr. 5; 1019; Tiranë, lindur më 21/10/1966, gjendja civile “i martuar”, madhor, me zotësi të plotë juridike për të vepruar, për identitetin e të cilit u garantova me Leternjoftim ID nr. 036502224 dhe nr. personal G61021091D.

Pjerin Fushaj, atësia Dedë, amësia File, shtetas Shqiptar, lindur në Xhan, Shkodër dhe banues në TIRANË, me adresë Dëshmorët E 4 Shkurtit; Nd. 48; H. 3; Njësia Administrative Nr. 5; Njësia Bashkiake Nr. 5; 1019; Tiranë, lindur më 21/10/1966, gjendja civile “i martuar”, madhor, me zotësi të plotë juridike për të vepruar, për identitetin e të cilit u garantova me Leternjoftim ID nr. 036502224 dhe nr. personal G61021091D.

Pasi verifikova statusin ligjor të palëve të sipërpërmendura, Unë Noterja konstatova se ato janë në përputhje të plotë me ligjin. Palët kontraktuese, me vullnetin e tyre të lirë e të plotë, duke iu përmbajtur dispozitave të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë neni 705 e vijues i tij, si dhe Ligjit nr. 9901, datë 14.04.2008 “Për Tregtarët dhe Shoqëritë Tregtare”, bien dakord dhe kërkojnë nga Unë Noterja redaktimin e Kontratës së Shitjes me kusht të kuotave të kapitalit të Shoqërisë “BLUEBAY” SH.P.K” Sh.p.k., sipas kushteve dhe përcaktimeve ligjore të mëposhtme:

KUSHTE PARAPRAKE

- a) Shoqëria “BLUEBAY” Shpk, është një shoqëri me përgjegjësi të kufizuar dhe që ushtron aktivitetin e saj në bazë të legjislacionit shqiptar, e regjistruar në Qendrën Kombëtare të Biznesit me numër unik identifikimi L92222038S, me kapital prej 399,669,940 lekë, i përbërë nga 1 (një) kuotë, dhe zoterohet 100% nga një ortak i vetëm (më poshtë e quajtur **Shoqëria**);
- b) Siç rezulton nga ekstrakti i Regjistrimit Tregtar, shitësi është ortak i vetëm i kësaj shoqërie dhe zotëron 100 % të kapitalit themeltar të Shoqërisë, me vlerë të përgjithshme 399,669,940 lekë.
- c) Shoqëria “BLUEBAY” Shpk ka të regjistruar në pronësinë e saj pasuritë :
 - Pasuria me Nr. 36/8, Vol.2, Faqe 78, ZK.1739 me sip 300 m²,
 - Pasuria me Nr. 36/13, Vol.2, Faqe 79, ZK. 1739 me sip 640 m²
 - Pasuria me Nr. 36/17, Vol.2, Faqe 38, ZK.1739 me sip 500 m²
 - Pasuria me Nr.36/219, Vol.2, Faqe 50, ZK.1739 me sip 2092 m²
 - Pasuria me Nr.36/520, Vol.2, Faqe 37, ZK.1739 me sip 1033 m²
 - Pasuria me Nr.36/219/1, Vol.2, Faqe 49, ZK.1739 me sip 914 m²
 - Pasuria me Nr 1/86, Kod Unik 1739004112, ZK.1739 me sip 170 m² (ne lejen e ndertimit paraqitur si vertetim hipotekor me nr pasurie 36/8/1 ZK 1739), me adresë Gjilek Vlore, të llojit truall, mbi të cilin është duke u realizuar ndërtimi i objektit “Hotel”, sipas Lejes se Zhvillimit Nr 25 Protokoll 563/1 date 10/03/2021 leshuar nga KKT dhe Lejes se Ndertimit Nr. 39, Protokoll 832/1 datë 01/07/2021 lëshuar nga Bashkia Himare.
 - Shoqëria “BLUEBAY” Shpk ka të regjistruar në pronësinë e saj edhe pasurine Nr 36 ,Vol.2, Faqe 77, Zk.1739 me sip. 700 m², me adrese Gjileke Vlore, e llojit are e cila eshte jashte objektit te lejes se ndertimit por pjese e kesaj kontrate.
- d) Shoqërisë “BLUEBAY”, nëpërmjet Vendimit Nr. 7/6 datë 15.07.2021 të Komitetit të Investimeve Strategjike, i është miratuar statusi “Investim/Investitor strategjik procedurë e asistuar” për projektin e investimit “Drymades Beach Resort”.
- e) Shitësi i ka shprehur dëshirën për ti shitur palës blerëse kuotën e zotëruar prej tij në kapitalin themeltar të shoqërisë, që përbën 100 % të kapitalit themeltar të Shoqërisë, siç rezulton nga



A2023050360303110126

Vendimi i Ortakut të vetëm, datë 11/10/2023, e për rrjedhojë dhe të gjitha pasuritë, asetet dhe të drejtat që ka në pronësi shoqëria "BLUEBAY" shpk.

- f) Pala Blerëse pranon të blejë 100 % të kapitalit themeltar të Shoqërisë "BLUEBAY" shpk, siç është e pasqyruar edhe në vendimet respektive të blerësve, që janë bashkëlidhur me këtë Kontratë.
- g) Blerësit kuptojnë dhe janë dakord që, pavarësisht përqindjes së kuotës së kapitalit që po blejnë, në raport me Palën Shitëse janë solidarë për të gjitha të drejtat dhe detyrimet që parashikon kjo Kontratë dhe për të gjitha pasojat juridike që prodhohen prej saj, në kuptim të Nenit 423 të Kodit Civil.

Për realizimin e kalimit të kapitalit themeltar të shoqërisë "BLUEBAY" shpk, nga pala shitëse tek pala blerëse, palët kanë rënë dakort për kushtet si më poshtë vijon:

Neni 1

Objekti i Kontratës

1. Objekt i kësaj kontrate është kalimi me kusht i kuotës së kapitalit të shoqërisë "BLUEBAY" shpk, e për rrjedhojë dhe të gjitha pasuritë, asetet dhe të drejtat që ka në pronësi shoqëria "BLUEBAY" shpk nga Pala Shitëse tek Pala Blerëse.

Neni 2

BAZA LIGJORE

- Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë, nenet 705 dhe vijues të tij;
- Ligji 9901, datë 14.04.2008 "Për Tregtarët dhe Shoqëritë Tregtare";
- Ligji nr. 110, datë 20.12.2018 "Për Noterinë".

Neni 3

Çmimi i Blerjes dhe Mënyrat e Pagesës

1. Palët kanë rënë dakort që kapitali themeltar i shoqërisë "BLUEBAY" shpk të transferohet duke përcaktuar çmimin e përgjithshëm prej **12.000.000 (dymbëdhjetë milion) Euro**, që Pala Blerëse duhet ta paguajë palës Shitëse sipas përcaktimeve në këtë Akt Marrëveshje.
2. Çmimi i përcaktuar në pikën 1 të këtij neni do të paguhet nga pala blerëse brenda datës 31.12.2024. Kjo pagesë do të bëhet në 3 këste, sipas afateve dhe mënyrave të përcaktuara këtu më poshtë:
 - a. Kësti i parë në shumën prej **200.000 (dyqind mijë) Euro**, do të paguhet brenda datës 31.10.2023. Mandati i pagesës së kësaj shume do të jetë pjesë integrale e kësaj kontrate. Kjo shumë do të konsiderohet nga palët Kapar për realizimin e kësaj Kontrate në kuptim të Nenit 601 të Kodit Civil. Mospagimi i kësaj shume brenda afatit të përcaktuar në këtë pikë, e bën këtë kontratë të pavlefshme dhe pa asnjë efekt juridik e detyrues për Palën Shitëse, duke shuar detyrimet e parashikuara dhe duke i kthyer Palët në gjendjen e mëparshme.
 - b. Kësti i dytë në shumën prej 7.800.000 (shtatë milion e tetëqind mijë) Euro, do të paguhet deri më datën 31.01.2024. Palët bien dakort që ky afat mund të shtyhet maksimalisht vetëm një herë dhe jo më shumë se 40 (dyzet) ditë kalendarike, në qoftë se procedurat bankare për financimin e çmimit të blerjes janë drejt përfundimit, fakt ky për të cilin Pala Blerëse duhet të pajisë palën Shitëse me kopjen e nënshkruar të Kontratës së Kredisë së nënshkruar për këtë qëllim apo një akt/shkresë/deklaratë nga banka që konfirmon pa ekuivok se është drejt miratimit/përfundimit/disbursimit të kredisë në favor të Palës Blerëse për këtë qëllim. Ky këst do të paguhet njëherazi në llogarinë bankare të Shitësit brenda afateve të përcaktuara më lart në këtë pikë nga palët.
 - c. Kësti i tretë që përfaqëson edhe diferencën e mbetur, prej 4.000.000 (katër milion) Euro, do të likuidohet nga pala blerëse, në mënyrë parësore mundësisht në natyrë, nëpërmjet furnizimit me



A2023050360303110126

Hekur Ndërtimi, çelik i pa përpunuar, i përdorshëm për proceset ndërtimore, hekur importi turk i markës Diler ose i markës Sidenor ose Pittini Class B500C.

Furnizimi me hekur do të shtrihet përgjatë periudhës duke filluar nga moment i likuidimit të kështit të dytë nga Pala Blerëse deri më datën 31.12.2024 dhe do të bëhet duke furnizuar me hekur sipas çmimeve të tregut në momentin e furnizimit shoqëritë tregtare, në të cilat z. Mentor Mezini është aksioner, administrator, apo në Shoqëri të tjera ku z. Mentor Mezini ka interes të shprehur prej tij.

- Pala Blerëse deklaron se është e gatshme dhe ka të gjithë kapacitetin dhe eksperiencën e nevojshme për të kryer, likuidimin sipas afateve të përcaktuara në këtë kontratë si dhe furnizimin me materialin Hekur Ndërtimi i markave të sipërcituara dhe sipas kushteve ekonomike të kësaj kontrate. Marrje në dorëzim e furnizimeve do të konsiderohet nga palët momenti i nënshkrimit të procesverbalit të kontrollit të cilësisë dhe sasisë për çdo furnizim (faturës tatimore).
- **Pagesat nga ana e blerësit sipas kushteve të kësaj kontrate, do të realizohen në llogarinë bankare të përcaktuar nga shitësi pranë Fi BANK me përfitues:**
- **Mentor Hazis Mezini me IBAN : AL64 2151 1031 EUR1 0000 1553 7200**
- Palët bien dakort se do të njohin si likuidim vlerën e mbërritur në llogarinë e palës shitëse, ndërsa komisionet, kostot e tjera që rrjedhin nga transaksionet bankare do të ndahen në mënyrë të barabartë mes Palëve.

Neni 4

Furnizimi si Mjet Pagese

1. Sikundër parashikohet edhe në pikën c të Nenit 3.2 të kësaj kontrate, Palët do të referohen çmimeve të tregut në momentin e furnizimit lidhur me sasinë e hekurit që kërkohet të furnizohet prej Blerësit, çmim i cili në asnjë rast nuk mund të jetë më i lartë se çmimi i ofruar për këtë material dhe për furnizimin konkret nga Shoqëria "Ikona" Shpk.
2. Refuzimi i Blerësit furnizues për të furnizuar edhe me çmimin e referuar nga një prej Shoqërive të përmendura më lart, përgjatë kohëzgjatjes së kësaj kontrate, i jep të drejtën Shitësit të kërkojë dhe detyrimin e Blerësit të përmbushë shlyerjen e detyrimit në para, por në çdo rast brenda afatit maksimal të përcaktuar nga Palët, konkretisht datës 31.12.2024.
3. Palët bien dakort që Blerësi, njëkohësisht edhe në cilësinë e furnizuesit me hekur, do të përmbushë jo më larg se 3 (tre) ditë nga porosia e Shitësit, furnizimin me sasinë e kërkuar nga ky i fundit, që nuk mund të jetë më shumë se 30 (tridhjetë) ton për ngarkesë. Kalimi i këtij afati, i jep të drejtë Shitësit që të furnizohet vetë, në mënyrë të drejtpërdrejtë tek furnitorë të tjerë në treg.
4. Në rast se Blerësi furnizues dështon të furnizojë tërësisht me hekur Shitësin për vlerën e përcaktuar më lart përgjatë zbatimit të kontrate dhe/apo deri në fund të afatit maksimal të përcaktuar prej Palëve në pikën c të Nenit 3.2 të saj, ai ka të drejtë/detyrim ta përmbushë atë në para, me qëllim që të konsiderohet tërësisht i përmbushur detyrimi i tij për pagimin e çmimit të kësaj kontrate dhe brenda afatit maksimal, pra datës 31.12.2024.
5. Mospërmbushja tërësisht apo pjesërisht e detyrimit për pagimin e kështit të fundit prej 4.000.000 (katër milion) Euro, në natyrë ose në para, brenda afatit të përcaktuar në këtë kontratë, e ngarkon Blerësin me detyrimin e pagimit të një penalteti të barabartë me bazë vjetore 7 % të vlerës së mbetur pa shlyer nga ky kësht, të llogariturshëm për çdo ditë vonesë.

Neni 5

Transferimi i të drejtave mbi kuotën

1. Palët bien dakort që pronësia mbi kuotën e kapitalit të Shoqërisë, objekt të kësaj kontrate, kalon me rezervë nga Pala Shitëse tek Pala Blerëse menjëherë pas likuidimit tërësisht të kështit të dytë të përcaktuar në pikën b të Nenit 2.2 të kontrates.
Pala blerëse do të behen ortakë të shoqërisë "BLUEBAY" Shpk, duke zotëruar secili, në mënyrë si vijon:



A2023050360303110126

- Pjerin Fushaj do te jetë ortak i shoqërisë "BLUEBAY" Shpk, duke zotëruar 20 % te kuotave.
 - Shoqëria "Edil Project" SH.P.K do te jetë ortak e shoqërisë "BLUEBAY" Shpk, duke zotëruar 30 % te kuotave.
2. Shoqëria "HOTEL COLOSSEO" SH.P.K, do te jetë ortak e shoqërisë "BLUEBAY" Shpk, duke zotëruar 20 % te kuotave.
1. Shoqëria "BELHAUS" sh.p.k, do te jetë ortak e shoqërisë "BLUEBAY" Shpk, duke zotëruar 30 % te kuotave.
2. Pas pagesës së kështit të dytë deri në përmbushjen e plotë të detyrimeve të kësaj kontrate nga ana e Palës Blerëse, që përbën pagesën e plotë të çmimit të përcaktuar në kontrate, kuota e transferuar në favor të Palës Blerëse do të mbetet e bllokuar në favor të Palës Shitëse.
 3. Kalimi me rezervë i pronësisë së kuotës së Shoqërisë nga Shitësi në favor të palës Blerëse do të regjistrohet në Qendrën Kombëtare të Biznesit, në përputhje me Ligjin Nr. 9723 datë 03.05.2007, i ndryshuar "Për Qendrën Kombëtare të Regjistrimit", vetëm pas pagimit të kështit të dytë nga Blerësi, duke mbetur e bllokuar kjo kuota në favor të Shitësit deri në shlyerjen totale të çmimit të kësaj kontrate. Palët shprehin gadishmërinë të nënshkruajnë çdo akt me qëllim regjistrimin e kalimit me rezervë të kuotës objekt kontrate në favor të Blerësit në momentin e pagesës së kështit të dytë.
 4. Moskryerja e pagesës së kështit të dytë deri në datë 31.01.2024 duke njohur këtu edhe afatin 40 ditor të përcaktuar më lart, përbën shkak të zgjidhjes e menjëhershme, të njëanshme dhe me faj të kontrates nga Shitësi, për faj të Blerësit. Në rast të vonesës tej datës 31.01.2024 për shkaqe që nuk varen nga vullneti i Palës Blerëse, siç mund të jetë vonesa e disbursimit apo e verifikimeve nga banka, Palët deklarojnë se i njohin Palës Blerëse dhe një afat jo më shumë se 40 ditor për pagesën e këtij kështi.
 5. Në rast të kalimit edhe të këtij afati, do të ketë dhe një komunikim të fundit midis palëve me mirëkuptim për një zgjidhje të arsyeshme sipas situatës, bisedime që nuk mund të zgjasin më shumë se 20 ditë kalendarike, në të kundërt kjo kontrate konsiderohet e zgjidhur dhe Palët kthehen në gjendjen e mëparshme, duke patur të drejtë Pala Shitëse të mbajë vlerën e Kaparit, paguar nga Pala Blerëse.
 6. Me nënshkrimin e kësaj kontrate dhe me pagimin e Kaparit prej 200.000 Euro nga ana e Blerësit, Shitësi humbet të drejtën për tjetërsimin tek të tretët të kuotës që është objekt i kësaj kontrate, dhe kuota do të bllokohet në QKB në favor të Palës Blerëse, maksimalisht deri në datën e përcaktuar nga Palët për përmbushjen e detyrimit për pagesën e kështit të dytë, pra në datën 31.01.2024. Nëse me kalimin afateve të përcaktuara në pikat 4 dhe 5 të këtij neni, Pala Blerëse nuk e ka fituar pronësinë e Kuotës për shkak se nuk ka përmbushur detyrimet e saj lidhur me pagimin e kështit të dytë të çmimit të kësaj kontrate, kuota lirohet nga çdo bllokim i vendosur duke qënë kështoj e lirë nga çdo barrë, edhe pa një konfirmim me shkrim nga ana e Blerësit. Po kështu, me pagimin e kështit të dytë nga ana e Palës Blerëse brenda afateve dhe sipas parashikimeve të kësaj kontrate, pronësia mbi kuotën do të kalojë me rezervë tek Pala Blerëse dhe kuota do të mbetet e bllokuar në favor të Shitësit deri në momentin e shlyerjes tërësisht të çmimit të kësaj kontrate nga Pala Blerëse.
 7. Me nënshkrimin e kësaj kontrate dhe me pagimin e Kaparit prej 200.000 Euro nga ana e Palës Blerëse, kjo e fundit ka të drejtë të depozitojë këtë kontrate për shitjen e kuotave me kusht, në Regjistrin Tregtar pranë Qendrës Kombëtare të Biznesit, me qëllim moslejimin e tregtimit të kuotës tek të tretët, sipas legjislacionit përkatës në fuqi.
 8. Kalimi i pronësisë së kuotës së Shoqërisë nga Pala Shitëse në favor të Palës Blerëse, ashtu sikurse edhe çdo e drejtë apo përfitim tjetër i lidhur me të, përfshirë edhe të drejtën për të përfituar dividend, të deklaruar apo aprovuar deri në datën e hyrjes në fuqi të kësaj kontrate, do të realizohet vetëm pas pagimit të kështit të dytë të çmimit të kësaj kontrate, e konfirmuar kjo me një deklaratë të Shitësit apo me një Kontratë shitje me rezervë.



A2023050360303110126

Neni 6

Detyrime të tjera të Palëve

1. Pala Blerëse, pas përmbushjes së detyrimeve të saj dhe kalimit të kuotës në pronësinë e plotë të saj pa rezervë, detyrohet të kryej të gjitha veprimet, deklaratimet, pagesat e taksave apo çdo lloj detyrimi pranë institucioneve në Republikën e Shqipërisë, pas likuidim total të çmimit në datë 31.12.2024.
2. Pala Shitëse merr përsipër rregullimin e afatit të Lejes së Ndertimit me Nr. 39, Protokoll 832/1 datë 01/07/2021 që ti mundësojë palës blerëse përfundimin e plotë të objektit "Hotel", deri në 30 Qershor 2026.
3. Pala Shitëse merr përsipër çdo detyrim apo penalitet që ka në ngarkim Shoqëria "BLUEBAY" shpk, deri në datën e kalimit të pronësisë së plotë pa rezervë mbi kuotat objekt i kësaj kontrate.
4. Pala Shitëse merr përsipër dorëzimin e dokumentacionit të plotë tekniko ligjor dhe do të përgjigjet për çdo detyrim apo penalitet që mund ti lindë Shoqërisë "BLUEBAY" shpk, pas datës së kalimit të pronësisë së plotë pa rezervë mbi kuotat objekt i kësaj kontrate, për periudhën që ka qënë në pronësi dhe manaxhim të palës shitëse.
5. Pala Shitëse merr përsipër dhe deklaron se ka kryer të gjitha pagesat përkundrejt arkitektit për të gjithë angazhimin e tij përkundrejt realizimit dhe ndjekjes së projektit të hotelit, investim i Shoqërisë "BLUEBAY" shpk.
6. Me nënshkrimin e kësaj kontrate, Pala Blerëse premton se do të përmbushë kushtet dhe afatet, e përcaktuara në Nenet 3 dhe 4 të saj. Pasi të përmbushë këto kushte Pala Blerëse do të fitojë të drejtat e përcaktuara në këtë kontrate, si për fitimin e pronësisë me rezervë, ashtu edhe për lirimin e kuotës nga bllokimi. Pas përmbushjes së detyrimit përfundimtar, pra pas pagesës së kështit të tretë, pala shitëse ka detyrimin që të heqë hipotekën e vendosur për sigurimin e pagesës së plotë të çmimit të vendosur në këtë kontrate.
7. Palët marrin përsipër që të detajojnë dhe rregullojnë transferimin e kuotës, nëpërmjet një marrëveshje të veçantë. Në rast konflikti midis kësaj kontrate dhe marrëveshjeve të veçanta (nëse ka ose do të ketë të tilla) do të prevalojnë parashikimet e kësaj kontrate. Nëse ka konflikt midis marrëveshjeve të veçanta midis palëve, do të prevalojë rregullimi më i vonë në kohë nënshkruar midis palëve.
8. Pavlefshmëria e një a më shumë dispozitave të kësaj kontrate nuk e bën atë të pavlefshme në tërësi. Në një rast të tillë, kur evidentohet se një a më shumë dispozita të kësaj kontrate janë ose bëhen të pavlefshme, palët marrin përsipër që ti zëvendësojnë ato me dispozita të vlefshme, që i shërbejnë përmbushjes së qëllimit të palëve në këtë kontrate.

Neni 7

Punimet ndërtimore

1. Në kushtet kur, në referim të lejes së ndërtimit të përmendur edhe pikën "c" të Kushteve Paraprake, Shoqëria "BLUEBAY" shpk është në zbatim e sipër të punimeve ndërtimore për realizimin e objektit ndërtimor "Hotel" në truallin e saj, shitësi mer përsipër që brenda datës 05.11.2023 të përfundojë punimet e karabinasë së objektit "HOTEL". Pas përfundimit të karabinasë së objektit, Palët bien dakort që do të nënshkruajnë midis tyre një procesverbal të detajuar për dorëzimin e objektit në atë fazë tek Blerësi dhe që dokumenton përfundimin e punimeve të karabinasë. Pas nënshkrimit të këtij procesverbali, Pala shitëse nuk do të investojë më për vijimin e përfundimit të punimeve të ndërtimit dhe do të jetë Pala Blerëse në cilësinë e ortakut të ri të ardhshëm që do të vijojë këtë investim.
2. Palët bien dakort që çdo punim i kryer pas fazës së karabinasë e deri në datë 31.01.2024, shtuar këtu edhe shtyrjen e mundshme 40 ditë kalendarike, moment ky i caktuar si afat maksimal për pagimin e kështit të dytë të çmimit të kontrates dhe kalimit me rezervë të pronësisë mbi kuotën, do të realizohet nga Shitësi nën supervizimin dhe pagesën e Blerësit. Kjo pagesë do ti referohet situacionit 2 (dy) mujor të punimeve, situacion i cili duhet të përpilohet deri në datë 05 të muajit pasardhës dhe i



A2023050360303110126

- pagueshëm prej Blerësit brenda datës 15 të muajit pasardhës. Këto pagesa mund të vijnë edhe si hua nga Shoqëri tregtare të lidhura me Blerësin, mjaft që të likujdojnë tërësisht vlerën e punimeve.
3. Mospërbushja e detyrimit për pagesë nga ana e Blerësit brenda afatit të përcaktuar për pagesën e situacionit, i jep të drejtën Shitësit të pezullojë punimet ndërtimore në objekt dhe të përfitojë vlerën e situacionit së bashku me pagesën e kështit të dytë sipas përcaktimeve të kësaj kontrate, vlera këto që nuk mund të jenë të ndashme.
 4. Në rast se Blerësi nuk arrin të konkludojë transaksionin e kalimit të pronësisë së kuotës për shkak të mospagimit të çmimit, vlera e këtyre punimeve i mbetet shitësit, si pasojë e mospërbushjes prej Blerësit të detyrimeve të marra përsipër. Për vlerën e punimeve të paguara nga Pala Blerëse do të kërkohej kthimi i shumës nga shitësi brenda një periudhe 3 mujore nga data e zgjidhjes së kontrates. Në rast të mosshlyerjes së këtyre vlerave nga ana e Shitësit, ky i fundit është i detyruar të paguajë dhe penalitet të barabartë me bazë vjetore 7 % të vlerës së pa shlyer, të llogaritur për çdo ditë vonese.

Neni 8 Garancitë

1. Shitësi i deklaron palës Blerëses dhe e garanton atë se është i vetmi titullar i ligjshëm i kuotës që transferohet nëpërmjet kësaj Kontrate, dhe se kjo kuotë është e lirë nga çdo barrë (rbs bashkelidhur kësaj kontrate), e drejtë reale garancie ose përdorimi, apo nga çdo pretendim tjetër ligjor i të tretëve. Shitësi nuk ka të drejtë të zgjidhë këtë kontratë, përveç shkaqeve të dakortësuara midis palëve në këtë kontratë.
2. Palët bien dakort që pas pagimit të Kaparit prej 200.000 Euro nga ana e Blerësit dhe deri në datën 31.01.2024, shtuar këtu edhe shtyrjen e mundshme 40 ditore, kuota e Shoqërisë do të jetë e bllokuar në favor të Blerësit, me qëllim garantimin e detyrimeve të marra përsipër prej Shitësit në këtë kontratë.
3. Palët bien dakort që për të garantuar të gjithë detyrimet e marra përsipër nëpërmjet kësaj kontrate, Shitësi të vendosë barrë hipotekore në favor të tij mbi :
 - Pasuria me Nr. 36/8, Vol.2, Faqe 78, ZK.1739 me sip 300 m²,
 - Pasuria me Nr. 36/13, Vol.2, Faqe 79, ZK. 1739 me sip 640 m²
 - Pasuria me Nr. 36/17, Vol.2, Faqe 38, ZK.1739 me sip 500 m²
 - Pasuria me Nr.36/219, Vol.2, Faqe 50, ZK.1739 me sip 2092 m²
 - Pasuria me Nr.36/520, Vol.2, Faqe 37, ZK.1739 me sip 1033 m²
 - Pasuria me Nr.36/219/1, Vol.2, Faqe 49, ZK.1739 me sip 914 m²
 - Pasuria me Nr 1/86, Kod Unik 1739004112, ZK.1739 me sip 170
 - Pasuria me Nr 36, Vol.2, Faqe 77, ZK.1739 me sip 700 m² , me m adresë Gjilek Vlore, të llojit truall, truall mbi të cilin është duke u realizuar ndërtimi i objektit "Hotel".
4. Palët bien dakort që pas datës 31.01.2024, shtuar këtu edhe shtyrjen e mundshme 40 ditë kalendarike, në rast se është realizuar pagimi i kështit të dytë dhe për pasojë edhe kalimi i pronësisë së kuotës tek Blerësi, kuota e blerë do të mbetet e bllokuar në favor të Shitësit me qëllim garantimin e detyrimeve të marra përsipër prej Blerësit në këtë kontratë për pagimin tërësisht të kështit të tretë e kështisoj të të gjithë çmimit të kësaj kontrate.
5. Pala Shitëse merr përsipër përpilimin e çdo kërkesë, kryerjen e çdo aplikimi dhe çdo dokumenti të nevojshëm që lidhet me rregjistrimin e karabinasë së hotelit dhe dorezimin me certifikatë karabina Hotel, proces ky i parashikuar për tu përmbyllur deri në 31.12.2024. Me rregjistrimin e karabinasë por edhe rregjistrimin përfundimtar të objektit, barra hipotekore mbi truallin ku ndodhet objekti në ndërtim do të mbartet hap pas hapi tek këto rregjistrime, për të siguruar përmbylljen e detyrimeve të marra përsipër nga ana e Palës Blerëse në këtë kontratë.
6. Pala Shitëse merr përsipër dhe garanton palën blerëse se me përmbylljen e detyrimit të likuidimit të plotë të çmimit vlerë të kësaj kontrate do ti lirojë dhe do ti dorezojë certifikatat e pasurive të lira nga çfarëdolloj inskripti të ardhur qoftë nga kushtet e kësaj kontrate apo inskriptet e kredive bankare ekzistuese.



A2023050360303110126

7. Detyrimin për të kryer veprimet e regjistrimit të objektit karabina pranë ASHK e merr përsipër pala shitëse, e cila detyrohet të paguajë të gjitha penalitetet/gjobat që lidhen me vonesat e aplikimit në rast se ka të tilla, derisa objektet ti dorëzohet blerësit pa inskriptet përkatëse.
8. Shoqëria "BLUEBAY" Shpk ka një marrëdhënie bashkëpunimi me Shoqërinë "ACCOR S.A the holding company of the hotel Consultant". Shitësi ka detyrimin të marrë paraprakisht pëlqimin e kësaj të fundit për shitjen e kuotave të shoqërisë "BLUEBAY" Shpk tek Blerësi, brenda një afati jo më larg se data 31.01.2024, shtuar këtu edhe shtyrjen e mundshme 40 ditë kalendarike. Në rast të një mosmiratimi nga ajo Shoqëri, kjo kontratë shitje e kuotave me kusht e humb fuqinë e saj ligjore dhe kjo kontratë do të zgjidhet pa faj të asnjërës prej Palëve duke u kthyer ato në gjendjen e mëparshme, pa u aplikuar dispozita e Kaparitetit, përveç rastit kur Pala Blerëse merr parasysh pasojat eventuale të zgjidhjes së marrëdhënies me Shoqërinë "Accor SA the holding company of the hotel consultant", ndërkohë që penaliteti i mundshëm, nëse do të aplikohet prej Accor, do të paguhet prej Shitësit.
9. Palët përcaktojnë që në rast të mospërbushjes së detyrimeve nga ana e Palës Shitëse apo tërheqja e tij nga kjo kontratë, Blerësi ka të drejtën e përfitimit të kestit të pare, në respektim të nenit 602 të Kodit Civil, shume kjo e kthyeshme brenda 30 diteve nga data e lindjes të se drejtes.

Neni 9

Forca Madhore

1. Asnjëra nga Palët nuk do të jetë përgjegjëse për ndonjë shkelje të detyrimeve kontraktore në qoftë se mospërbushja e detyrimeve shkaktohet nga ndonjë fatkeqësi natyrore, cunane, tërmete, përmbytje, luftë, luftë civile, epidemi, si dhe çdo rrethanë tjetër që ligji i barazon me forcen madhore.
2. Pala e prekur nga një ngjarje e tillë do të njoftojë menjëherë palën tjetër për shkallën dhe kohëzgjatjen përafërsisht të kësaj pamundësie për të përbushur detyrimet e saj dhe të paraqesë brenda 10 ditëve nga njoftimi i dhënë dokumenta të vërtetuara nga organet kompetente në vend.
3. Me pushimin e vonesave ose të humbjeve që kanë rezultuar nga forca madhore, pala e prekur do të njoftojë palën tjetër për këtë ndërprerje të përbushjes së detyrimeve.
4. Kur njëra Palë nuk arrin të përbushë një ose më shumë nga detyrat e saj kontraktore, do të jetë e justifikuar për mospërbushjen e detyrimeve sipas këtij neni vetëm nëse provon:
 - (i) që mospërbushja e detyrimit është shkaktuar si pasojë e pengesave që shkon përtej kontrollit të arsyeshëm të palës;
 - (ii) pengesa nuk mund të parashikohej sipas dyshimit të arsyeshëm në kohën e lidhjes së kontratës; dhe që efektet të cilat kanë shkaktuar pengesën, nuk mund të ishte shmangur ose kapërcyer edhe me marrjen e të gjitha masave të nevojshme.
5. Dështimi për të përbushur detyrimet kontraktore për shkak të mungesës së burimeve financiare, nuk përbën forcë madhore.
6. Forca Madhore çliron Palët nga përbushja e detyrimit, vetëm kur detyrimi është bërë përkohësisht pjesërisht ose tërësisht i pamundur për t'u kryer.

Neni 10

Interpretimi i kontratës në tërësi

1. Kjo kontratë do të interpretohet dhe zbatohet në përputhje me dispozitat e Ligjit Nr. 9901 datë 14.04.2008 "Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare", të Neneve 705 e vijues të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë si dhe të çdo dispozite tjetër ligjore të aplikueshme.
2. Çdo kusht apo formulim që mund të sjellë paqartësi do të interpretohet në kontekstin e tërësisë së kontratës. Kjo kontratë konsiderohet si një e tërë dhe detyrimet e saj nuk do të konsiderohen të plotësuar nëse plotësohen vetëm pjesërisht prej njëres prej Palëve.

Neni 11

Zgjidhja e Konfliktëve



A2023050360303110126

1. Çdo mosmarrëveshje që mund të lindë nga interpretimi ose zbatimi i kushteve të kësaj kontrate midis Palëve, do të zgjidhet me bisedime dhe mirëkuptim të ndërsjellë midis palëve, në përputhje me legjislacionin shqiptar në fuqi.
2. Kur midis Palëve nuk arrihet zgjidhja e çështjeve me mirëkuptim të ndërsjellë, kompetente për zgjidhjen e tyre do të jetë Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë.

Neni 12

Lajmërimi dhe Përfaqësimi i Palëve

1. Të gjitha njoftimet, komunikimet, kërkesat, të lidhura me këtë kontrate, do të bëhen me shkrim, dhe do të dorëzohen dorazi ose me shërbim postar (me lajmerim marrje). Njoftimet, komunikimet, shkresat, do të kenë veprim nga moment i marrjes së saj nga pala tjetër.
2. Personat që do të jenë përgjegjës për marrjen e komunikimeve dhe përfaqësimin e saj në çështjet lidhur me ekzekutimin e kësaj kontrate janë;

Për Shitësin:

(Z. Mentor MEZINI, Nr. Cel. 0682028060, e-mail: torimezini@gmail.com, Rr. "Konferenca e Pezes", ndertesa nr. 106, Tiranë).

Për Palën Blerëse:

(Pjerin Fushaj, Nr. Cel. 0692022895, Rruga "Sami Frasheri", Pallati 39, kati 2 zyra nr 2, zk 8270.

3. Komunikimi midis palëve do të jetë i vlefshëm vetëm kur bëhet me shkrim.
4. Të gjitha shtesat dhe ndryshimet që mund t'i bëhen kësaj kontrate do jenë të vlefshme dhe bëhen pjesë e saj vetëm nëse bëhen me shkrim dhe firmosur rregullisht nga të dyja palët apo përfaqësuesit e tyre të autorizuar.

Neni 13

Dispozita të Fundit dhe Përmbyllëse

1. Kjo kontrate hartohet në gjuhën shqipe, në 5 (pesë) kopje origjinale, me të njëjtën fuqi ligjore, një kopje për zyrën e Regjistrat Tregtar pranë Qendrës Kombëtare të Biznesit, një kopje në Drejtorinë përkatëse të ASHK-së për rregjistrimin e barrës hipotekore mbi pronën, nga një kopje për secilën nga Palët dhe një kopje për arkivin e Shoqërisë.
2. Të gjitha taksat e tatimet e mundshme që lindin nga kjo kontrate, si tatimi mbi të ardhurat i mbajtur në burim etj, sipas parashikimeve të Ligjit Nr. 8438 datë 28.12.1998 "Tatimin mbi të Ardhurat", i ndryshuar, të gjitha shpenzimet e mundshme dhe/ose ato administrative, sipas parashikimeve të Nenit 708 të Kodit Civil, i ngarkohen palës Shitëse.
3. Kësaj kontrate i bashkëlidhen si pjesë përbërëse dhe të pandarë këto dokumente që do të quhen Aneksa të Kontratës;
 - Vendimet e Asamblesë së Ortakëve për secilën shoqëri;
 - Ekstraktet e Regjistrat Tregtar për Shoqëritë
 - Informacioni i marrë nga Regjistri i Barrëve Siguruese, Tiranë;
 - Faturë e transfertës bankare të kesteve;
 - Certifikatë familjare e palës Shitëse;
 - Prokurat dhe Dokumentet e identifikimit të palëve kontraktuese.
4. Kontrata e Shitjes të kuotave të kapitalit u lexua nga unë Noterja me zë të lartë dhe në mënyrë të qartë në prani të Palëve kontraktuese; të cilët më deklaruan se e kuptuan përmbajtjen e saj dhe meqenëse shprehin vullnetin e tyre të lirë e të plotë, u njohën dhe i kuptuan efektet e saj juridike, e nënshkruajnë atë rregullisht përpara meje Noteres.



A2023050360303110126

5. Unë Noterja, verifikova identitetin e palëve nëpërmjet dokumenteve të identitetit dhe pasi e gjeta përmbajtjen e aktit noterial të mësipërm, në përputhje të plotë me nenin 62 të ligjit nr. 110, datë 20.12.2018 "Për Noterinë", vërtetoj nënshkrimin e tyre.
6. Në zbatim të Ligjit 9887, datë 10.03.2008 "Për mbrojtjen e të dhënave Personale", unë Noterja deklaroj se do të ruaj dhe përpunoj të dhënat personale të subjekteve të kësaj kontrate, në mënyrë të drejtë dhe të ligjshme.

PALËT KONTRAKTUESE

PALA SHITËSE

MENTOR MEZINI

Mentor Mezini

[Signature]



PALA BLERËSE

PJERIN FUSHAJ

[Signature]

Shoqëria "Edil Project" SH.P.K
përfaqësuar nga Administratori Klaudio Fushaj
përfaqësuar me prokurë nga PJERIN FUSHAJ

[Signature]



Shoqëria "HOTEL COLOSSEO" SH.P.K
përfaqësuar nga Administratori File Fushaj
përfaqësuar me prokurë nga PJERIN FUSHAJ

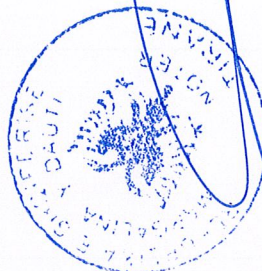


Shoqëria "BELHAUS" sh.p.k
përfaqësuar nga Administratori Roland Nace
përfaqësuar me prokurë nga PJERIN FUSHAJ

[Signature]



NOTERE
MARGALINA Y. DAUTI



[Signature]

REZULTATET E KERKIMIT

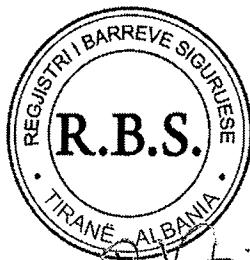
Numri i Rezultatit të kerkimit:	D-20231023102422365
Data e Rezultatit të Kerkimit:	23.10.2023
Ora e Rezultatit të Kerkimit:	10:24:22
Lloji i Kerkimit:	Emri i Personit Fizik
Numri i Dokumentit:	D-400-481-1657

LISTA E PERSONAVE ME REZULTAT KERKIMI: 0

MENTOR HAZIS MEZINI

Fundi i Rezultatit të Kerkimit

Fundi i Dokumentit



B. Haxhi

Bayanela Lala

REZULTATET E KERKIMIT

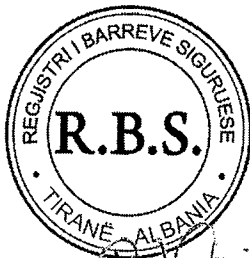
Numri i Rezultatit të kerkimit:	D-20231023102422365
Data e Rezultatit të Kerkimit:	23.10.2023
Ora e Rezultatit të Kerkimit:	10:24:22
Lloji i Kerkimit:	Emri i Personit Juridik
Numri i Dokumentit:	D-400-481-1657

LISTA E PERSONAVE ME REZULTAT KERKIMI: 0

BLUEBAY SH.P.K.

Fundi i Rezultatit të Kerkimit

Fundi i Dokumentit



SUBJEKTI KERKUES:

Emertimi
MARGALINA YLLI DAUTI P.F.

Bayamela Lala

TE DHENAT E PERDORUESIT:

Emri dhe Mbiemri
BAJAMELA LALA

