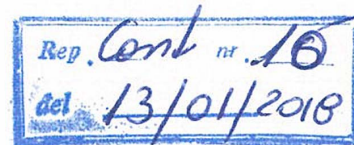


CONTRATTO DI LOCAZIONE



Addì **13.01.2018** a Tirana, sono comparse di persona:

"InRE"sh.p.k., società commerciale registrata al Centro Nazionale di Registrazione (QKR) con **NUIS-L62323016Q**, nell'indirizzo Rr."Abdi Toptani" Tirana, edificio di "Torre Drin" rappresentata, in qualità di Amministratore Generale dalla sig.ra **Arjana Noçka**, figlia di, nata a il, residente a, con piene capacità giuridiche di agire, titolare della Carta d'Identità nr. e con numero personale d'ora in avanti "**Locatore**",

Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo a Tirana, registrata al Centro Nazionale di Registrazione (QKR), con la Partita Iva(NUIS) - **J61912009P** e con sede a: Tirana, Rruga Abdi Toptani, Torre Drin, rappresentata nel presente contratto dal suo titolare **Dott. Nino Merola**, figlio di, nato/a a il residente a, con piene capacità giuridiche di agire, titolare della Passaporto Diplomatico nr. d'ora in avanti "**Locatario**".

le quali convengono e redigono il presente

CONTRATTO D'AFFITTO (Ai sensi dell'articolo 801 e seguente del Codice Civile)

Premesso che:

Il Locatore, in conformità alle disposizioni legali previste dalla legislazione albanese in merito, è proprietario legittimo di alcuni ambienti adatti ad uso ufficio nell'edificio "Torre Drin" sito in Via "Abdi Toptani";

Il Locatore garantisce che dispone di tutta la documentazione necessaria legale che certifica la sua proprietà regolare sugli ambienti sopraccitati, oggetto del presente contratto ;

Le parti dopo aver discusso tra di loro sui dettagli necessari, esprimono il consenso per la stipula del presente contratto d'affitto.

Sussistono le condizioni necessarie per la stipula e per la validità del contratto secondo le disposizioni dell'articolo 663 del Codice Civile della Repubblica d'Albania, modificato.

Allora:

Le parti, con libera volontà, ai sensi di:

➤ Articolo 801 e seguente del Codice Civile della Repubblica d'Albania, modificato;
stipulano il contratto con la forma ed il contenuto come in seguito:

Articolo 1 Oggetto del Contratto

1.1. L'oggetto del presente contratto e' locazione da parte del locatario esattamente sito al 5 piano dell'edificio chiamato Residence Torre Drin, sito in Via "Abdi Toptani" Tirana.



- 1.2. L'ambiente è identificato con il n.51 ed è di **374,9 mq** di superficie interna, di cui possiede il certificato dell'Ufficio di Registrazione dei Beni Immobili **n. 1/143+1-51**.
- 1.3. L'ambiente, oggetto del presente contratto, è identificato con il colore giallo sulla planimetria in allegato.
- 1.4. L'ambiente, secondo l'architettura esistente sarà utilizzato dal locatario per fini amministrativi (ufficio) secondo le sue esigenze.
- 1.5. Le modifiche o gli eventuali adattamenti nell'ambiente affittato non possono essere fatte dal locatario senza la preliminare approvazione scritta del Locatore.

Articolo 2 Consegna dell'ambiente

- 2.1 Il locatore consegna l'ambiente libero di ogni pegno o obbligo legale nonché di ogni pretesa da parte dei terzi, garantendo il suo pieno e tranquillo possesso dal Locatario, durante tutto il periodo della durata del contratto.
- 2.2 Nel momento di consegna degli ambienti da parte del Locatario, è constatato che:
 - 2.2.1 Le pareti dei muri e delle porte sono dipinti e non sono danneggiati.
 - 2.2.2 Le finestre e le porte dei balconi sono realizzate in duralluminio.
 - 2.2.3 I vetri non sono rotti o crepati nonché i durallumi non sono danneggiati.
 - 2.2.4 Gli ambienti sono con pavimenti, regolari, e non danneggiati.
 - 2.2.5 La pavimentazione ed il rivestimento dei bagni è fatto con piastrelle maioliche di importazione.
 - 2.2.6 I bagni sono completi di idrosanitari.
 - 2.2.7 Le porte interne sono di legno.
 - 2.2.8 La porta principale dell'ufficio è una porta di sicurezza.
 - 2.2.9 Ogni elemento degli ambienti è in stato buono e funzionale.
 - 2.2.10 Ogni ambiente ha l'illuminazione e le lampade sono funzionali.
 - 2.2.11 L'ambiente è secondo il progetto e non modificato.
- 2.3 Il Locatario garantisce il suo buon uso durante la durata del presente contratto. Ogni danno da malutilizzo sarà risarcito dal Locatario nell'importo completo di riparazione entro 15 giorni.
- 2.4 Il Locatario è obbligato a risarcire completamente il Locatore o terzi, per tutti i danni causati per colpa sua o per sua incuratezza (del Locatario) entro 15 giorni.
- 2.5 I danni causati da forze maggiori a ciascuna delle parti non comportano responsabilità per l'altra parte.
- 2.6 La consegna dell'ambiente si farà con un verbale dettagliato firmato dai rappresentanti delle parti.

Articolo 3 Termine del contratto

- 3.1 Il presente contratto è stipulato tra le parti per un periodo a partire dal **13.01.2018** fino al **31.05.2018**
- 3.2 Alla scadenza del termine di cui sopra in data **31.05.2018**, il presente contratto può essere rinnovato con accordo tra le parti.

Articolo 4 Canone dell'affitto

- 4.1 Il canone mensile della locazione è di **3.364,00 Euro (tremila e trecento sessanta quattro euro)**, esclusa IVA e le altre tasse applicabili in conformità alla legislazione albanese in vigore. All'importo della fattura di locazione sarà aggiunto il valore dell'IVA o della tassa o dell'imposta nel caso in cui la normativa attualmente in vigore venisse modificata in tal senso.
- 4.2 Il canone mensile per un posto auto coperto di Euro 112, inclusa IVA. Il totale mensile della locazione per i posti auto coperti identificati con i n. 25,26 e 37 nel piano interrato dell'edificio nella planimetria allegata al presente contratto è di **Euro 336** inclusa IVA.
- 4.3 In caso di rinnovo del contratto, il Locatore ha la facoltà di rivedere il canone e le condizioni del contratto.
- 4.4 Nel prezzo corrisposto a titolo di canone di locazione non sono comprese le spese di condominio, che verranno computate in base alla quota spettante secondo le tabelle millesimali allegate al presente contratto, nonché una quota parte mensile per riscaldamento e condizionamento centrale qualora il consumo superi i 140 (centoquaranta) Euro mensili. Nel prezzo della locazione non sono comprese le spese per le utenze (energia elettrica e acqua) che verranno addebitate mensilmente dalle Società OSHEE ed UKT in base ai consumi rilevati dai contatori.
- 4.5 Per il collegamento telefonico, internet e le relative spese di allaccio e abbonamento, il locatario provvederà a stipulare autonomamente il relativo contratto con l'ente erogatore del servizio.

Articolo 5 Modalità di pagamento e sanzioni

- 5.1 Il canone di locazione sarà pagato al locatore entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese, mediante bonifico bancario al conto del locatore.
- 5.2 La risoluzione del contratto non libera il locatario degli obblighi derivanti dal presente contratto.

Articolo 6 Servizi di manutenzione

- 6.1 Il locatario si impegna a pagare, secondo le tabelle in millesimi le spese per il riscaldamento, l'aria condizionata, il consumo dell'acqua, dell'energia elettrica per gli ambienti comuni, la pulizia e la vigilanza dell'edificio, la manutenzione degli apparecchi elettrici, elettronici, meccanici e tutt'altro necessario per il funzionamento dell'edificio Business and Residence Torre Drin nonché le spese amministrative.

Articolo 7 Diritti e doveri del locatario

- 7.1 Il locatario gode dei diritti e ha dei doveri stabiliti nell'articolo 812 e seguente del Codice Civile, salvo se previsto diversamente nel presente contratto.
- 7.2 Il locatario ha l'obbligo di pagare il canone di locazione nel termine stabilito nel presente contratto.
- 7.3 Il locatario risponde dinanzi al locatore relativamente al danno causato agli ambienti. In questo caso il locatario è obbligato a risarcire il danno causato.

- 7.4 Qualora il locatario recasse danno agli ambienti comuni per volontà o per incuria, o alla proprietà del vicino, il locatario ha l'obbligo di risarcire il danno causato.
- 7.5 Il locatario alla fine del contratto restituisce gli ambienti al locatore nello stato di origine, secondo il verbale della presa in consegna. Sono a carico del locatario tutti i costi per i lavori e per la restituzione della proprietà nello stato d'origine, qualora il Locatore chiedesse una simile cosa.
- 7.6 Il locatario non deve modificare e né fare modifiche e trasformazioni nell'ufficio senza l'approvazione preliminare scritta del Locatore. Se si mettono d'accordo tra le parti per l'esecuzione delle modifiche, i loro costi saranno a carico del locatario.
- 7.7 Rispettare il regolamento emesso dall'amministrazione dell'edificio Torre Drin in conformità alla legislazione albanese in vigore in merito (in allegato il regolamento).
- 7.8 Le parti convengono che il presente contratto può essere modificato, o risolto in caso di esecuzione di una decisione di qualche istituto statale, sentenza di tribunale o di arbitrato nonchè di ogni altra decisione che non dipende dalla volontà delle parti. In questo caso le parti convengono che il locatore non terrà responsabilità per quanto riguarda gli obblighi che ha nei confronti del locatario. In questo caso le parti convengono che il locatore avviserà il locatario 30 giorni in anticipo per la chiusura del contratto.

Articolo 8 **Diritti e doveri del Locatore**

- 8.1 Il locatore si dichiara consapevole che il locatario è un Ente diplomatico Internazionale. Nel caso in cui per qualsiasi motivo le attività del predetto Ente siano sospese, interrotte o la Missione venga per qualunque motivo annullata, il locatore è consapevole ed accetta quindi che il presente contratto si intenda immediatamente risolto, fermo restando il riconoscimento da parte del locatario di tutti i diritti previsti in tale caso dalla Legge albanese.
- 8.2 Il locatore avrà in ogni caso facoltà di recedere anticipatamente dal presente Contratto, con un preavviso di 1 (un) mese da comunicarsi per iscritto a mezzo lettera raccomandata o email.
- 8.3 Il locatore gode dei diritti e ha degli obblighi stabiliti nell'articolo 872 e seguente del Codice Civile, salvo se previsto diversamente nel presente contratto.
- 8.4 Il locatore gode del diritto di ispezionare di tanto in tanto la situazione degli ambienti affittati al locatario, avvisando preliminarmente il locatario.

Articolo 9 **La risoluzione unilaterale del contratto**

- 9.1 Le parti possono risolvere in maniera unilaterale il contratto in conformità alle condizioni previste nel presente articolo. Nel caso di locatore, quest'ultimo può risolvere prima del previsto il contratto qualora il locatario:
- Tardasse il pagamento del canone di locazione per più di 10 (dieci) giorni.
 - Tardasse il pagamento delle altre spese relative all'ambiente affittato per più di 10 (dieci) giorni dalla data dell'esecuzione del pagamento.
 - Recasse danno agli ambienti e non li risarcisse o non li riparasse.
 - Recasse danni agli ambienti usandoli in malo modo.
 - Commettesse azioni o attività che causano disordine all'edificio, producono sporcizia, rumore e disturbi per gli altri Locatari/inquilini.
 - Violasse le condizioni del presente contratto.

- 9.1 Il locatario può risolverlo in ogni momento avvisando il locatore per iscritto almeno **1 mese prima** della data effettiva della risoluzione del contratto. Il locatario ha l'obbligo di pagare gli obblighi contrattuali fino alla data della risoluzione effettiva del contratto.

Articolo 10 **Persone di contatto**

- 10.1 Il locatario autorizza La Sig.ra Iris Recì, e-mail: e Nr.telefono a tenere i contatti con il rappresentante del Locatore.
- 10.2 Il locatore autorizza la sig.ra Arjana Nocka, e-mail: Nr.telefono a tenere i contatti con i rappresentanti del locatario, a controllare lo stato degli ambienti affittati, ecc.
- 10.3 Ogni avviso, domanda o comunicazione tra le parti si farà per iscritto negli indirizzi previsti nel presente contratto.

Articolo 11 **Risoluzione delle controversie**

- 11.1 In caso di qualche controversia tra le parti che potrebbe sorgere dall'interpretazione o dall'esecuzione del presente contratto, le parti convengono di risolverle in buona intesa tra di loro. In caso contrario, l'organo competente sarà il Tribunale del Distretto Giudiziario di Tirana.

Articolo 12 **Confidenzialità**

- 12.1 Le parti accettano che ogni informazione avuta o trasmessa tra le parti, relativamente al segreto commerciale, ai conti, ai dati sui dipendenti, ai dati tecnici, ai dati sui prezzi, nonché altre informazioni relativamente all'altra parte, ottenute prima o durante il presente Contratto sarà considerata confidenziale e non deve essere resa nota, parzialmente o completamente, ai terzi tranne che agli organi statali ai quali è obbligato rendere tale informazione, avvisando preliminarmente l'altra parte per quanto riguarda tale obbligo per rendere noto all'organo statale.

Articolo 13 **Forza maggiore**

- 13.1 Nessuna delle parti non sarà considerata responsabile del fallimento relativamente all'adempimento agli obblighi derivanti dal presente accordo se provasse che tale fallimento è conseguenza di un impedimento non sotto il suo controllo, e che non poteva essere previsto e preso in considerazione in maniera ragionevole al momento della firma del presente accordo o evitato tale impedimento o le sue conseguenze.
- 13.2 Il termine "impedimento" usato qua, comprenderà eventi fuori dal controllo delle parti, quali le leggi, gli scioperi, il vandalismo, i terremoti, i diluvi, le tempeste, le guerre, i disordini politici, oppure altre cause simili, nonché ogni altra forza maggiore.

Articolo 14
Varie

- 14.1 Tutte le integrazioni e le modifiche nel presente contratto non avranno nessun valore legale se non approvate e firmate regolarmente da entrambe le parti.
- 14.2 Ogni condizione o formulazione che potrebbe portare a incertezze, sarà interpretata nel contesto nell'insieme del contratto e sotto il punto di vista dello scopo che motiva le parti a stipulare il presente contratto.
- 14.3 Il presente contratto è redatto in 4 (quattro) copie originali dello stesso valore legale, in albanese ed in italiano. In caso di controversia, prevale la versione albanese.
- 14.4 I documenti in allegato sono parte integrale del presente contratto:
- o Pianimetria dell'ufficio;
 - o Certificato dell'Ufficio di Registrazione dei Beni Immobili n. 1/143+1-51
 - o Regolamento del condominio;
 - o Tabelle dei millesimi;
- 14.5 La firma del presente contratto annulla ogni contratto o accordo precedente stipulato tra le parti avente lo stesso oggetto di contratto.

IL LOCATORE
"InRE" sh.p.k

Amministratore Generale
Arjana NOCKA



IL LOCATARIO
Agenzia Italiana per la
Cooperazione allo Sviluppo

Titolare
Nino MEROLA



ADDENDUM No.1 (office 51)

Il Contratto d’Affitto stipulato in data **13.01.2018** tra

“InRE”sh.p.k., società commerciale registrata al Centro Nazionale di Registrazione (QKR) con **NUIS-L62323016Q**, nell’indirizzo Rr.“Abdi Toptani” Tirana, edificio di “Torre Drin” rappresentata, in qualità di Amministratore Generale dalla sig.ra **Arjana Noçka**, figlia di, nata a il, residente a Rruga “.....”, con piene capacità giuridiche di agire, titolare della Carta d’Identità nr. e con numero personale d’ora in avanti **“Locatore”**,

Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo a Tirana, registrata al Centro Nazionale di Registrazione (QKR), con la Partita Iva(NUIS) - **J61912009P** e con sede a: Tirana, Rruga Abdi Toptani, Torre Drin, rappresentata nel presente contratto dal suo titolare **Dott. Nino Merola**, figlio di, nato/a a il residente a, con piene capacità giuridiche di agire, titolare della Passaporto Diplomatico nr. d’ora in avanti **“Locatario”**.

A seguito della richiesta dal Locatore con la lettera del 8 marzo 2018 per il rinnovo del contratto, e l’accentazione da parte del Locatario, oggi in data **11.05.2018** le parti concordano di modificare il periodo contrattuale con effetti dal **01.06.2018**, con la seguente modifica:

Articolo 3 Termine del contratto

- 3.1 Il presente contratto è stipulato tra le parti per un periodo a partire dal **01.06.2018** fino al **31.05.2020**
- 3.2 Alla scadenza del termine di cui sopra in data **31.05.2020**, il presente contratto può essere rinnovato con accordo tra le parti.

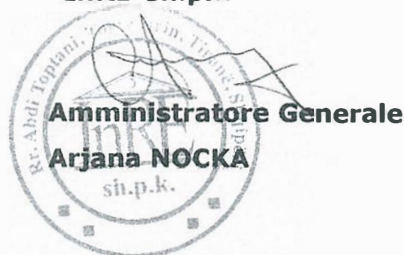
Il presente addendum entra in vigore il **01.06.2018**.

Tutti gli altri articoli del contratto stipulato in data **13.01.2018** tra le parti restano invariabili e in vigore.

Dopo aver letto le parti, accettano il presente addendum che si firma in 2 copie (Italiano e Albanese).

IL LOCATORE

“InRE”sh.p.k



IL LOCATARIO

**Agenzia Italiana per la Cooperazione
allo Sviluppo**



Rep. Conh. 5
del 13/01/2018

KONTRATE QIRAJE

Sot, me date **13.01.2018**, ne Tirane, midis

"InRE" sh.p.k, shoqeri tregtare e regjistruar ne Qendren Kombetare te Regjistrimit (QKR) me NUIS - L62323016Q, dhe adrese Rr."Abdi Toptani" Tirane, godina "Torre Drin" e perfaqesuar, ne cilesine e Administratores se Pergjithshme nga **Znj.Arjana Noçka**, e bija e, lindur ne me, banuese ne Rruga "....., me zotesi te plote juridike per te vepruar, mbajtese e leternjoftimit nr. dhe numer personal ketu dhe me poshte e njohur **"Qiradhenesi"**,

dhe

Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo, regjistruar prane Qendres Kombetare te Regjistrimit, me NUIS J61912009P dhe seli ne: Tirane, perfaqesuar ne kete kontrate nga, Titullari, **Z.Nino Merola** biri i, lindur me banues ne, me zotesi te plote juridike per te vepruar, mbajtes pashaportes diplomatike nr. ketu dhe me poshte i njohur si **"Qiramarresi"**.

Te cilet bien dakort dhe perpilojne kete

KONTRATE QIRAJE (Bazuar ne nenin 801 e vijues te Kodit Civil)

Duke gene se:

Qiradhenesi, ne perputhje me percaktimet ligjore te parashikuara ne legjislacionin shqiptar per kete qellim, eshte pronar i ligjshem i disa ambienteve te pershtatshme per tu perdorur si zyra ne godinen "Torre Drin" ne rrugen "Abdi Toptani";

Qiradhenesi garanton se disponon te gjithe dokumentacionin e nevojshem ligjor qe verteton pronesine e tij te rregullt mbi ambientet e cituara me siper, objekt i kesaj kontrate;

Palet pasi kane diskutuar midis tyre detajet e nevojshme, shprehin pelqimin per lidhjen e kontrates se qirase.

Ekzistojne kushtet e nevojshme per lidhjen dhe vlefshmerine e kontrates sipas percaktimeve te nenit 663 te Kodit Civil te Republikes se Shqiperise, i ndryshuar.

Atehere:

Palet, me vullnet te lire, bazuar ne:

➤ Nenin 801 e vijues te Kodit Civil te Republikes se Shqiperise, i ndryshuar;
lidhin kontraten me formen dhe permbajtjen si me poshte vijon:

Neni 1 Objekti i kontrates

1.1. Objekt i kesaj kontrate eshte dhania me qira qiramarresit e ambientit ekzaktesisht te ndodhur ne katin e 5 te godines se quajtur Residence Torre Drin, ne rrugen "Abdi Toptani" Tirane.



Ambienti eshte me **nr.51** dhe perbehet nga nje siperfaqje e brendshme **374.9 m2, per te cilen ka certificate proniesie e leshuar nga Zyra e Rregjistrimit te Pasurive te Patundshme.**

- 1.2. Ambienti, objekt i kesaj kontrate, eshte identifikuar me ngjyre te verdhe ne planimetrine bashkengjitur.
- 1.3. Ambienti sipas arkitektures ekzistuese do të përdoret nga qiramarrësi per qellime adminisitrative (zyre) per nevojat e tij.

Ndryshime ose adoptime te mundshme ne ambientin e dhena me qira, nuk mund të bëhen nga qiramarrësi pa aprovimin paraprak me shkrim te qiradhënësit.

Neni 2 Dorezimi i ambientit

- 2.1 Qiradhenesi e dorezon ambientin te lire nga çdo lloj barre e detyrimi ligjor si dhe nga cdo pretendim i te treteve, duke garantuar zoterimin e plote dhe te qete te tij nga Qiramarrësi, gjate gjithe kohezgjatjes se kontrates.
- 2.2 Ne momentin e marrjes ne dorezim te ambjenteve nga Qiramarrësi, konstatohet se:
 - 2.2.1 Paretet e mureve dhe të dyerve janë të lyera dhe pa dëmtime.
 - 2.2.2 Dritaret dhe dyert e ballkoneve jane te realizuara me duralumin.
 - 2.2.3 Xhamat janë të pathyera e të pakrisura si dhe duraluminet janë të padëmtuara.
 - 2.2.4 Ambjentet jane me pllaka, te rregullta, dhe te pademtuara.
 - 2.2.5 Shtrimi dhe veshje e banjove jane me pllaka majolike importi.
 - 2.2.6 Banjat jane te pajisur me kompletet hidrosanitare.
 - 2.2.7 Dyert e brendeshme jane druri.
 - 2.2.8 Dera kryesore zyres eshte dere sigurie.
 - 2.2.9 Cdo element i ambjenteve eshte ne gjendje te mire dhe funksionale.
 - 2.2.10 Cdo ambient ka ndricim dhe llambat jane funksionale.
 - 2.2.11 Ambienti eshte sipas projektit dhe i pandryshuar.
- 2.3 Qiramarrësi garanton mireperdorimin e tij gjate kohezgjatjes se kesaj kontrate. Çdo dëmtim nga keqpërdorimi do të zhdëmtohet nga Qiramarrësi me vlerën e plotë të riparimit brenda 15 diteve.
- 2.4 Qiramarrësi detyrohet te zhdemtoje plotesisht Qiradhenesin apo pale te treta, per te gjitha demet e shkaktuara per faj apo per pakujdesi te tij (Qiramarrësit) brenda 15 diteve.
- 2.5 Dëmet e shkaktuara secilës prej palëve, prej forcave madhore nuk ngarkojnë me përgjegjësi palën tjetër.
- 2.6 Dorezimi i ambjentit do te behet me procesverbal te detajuar i cili firmoset nga perfaqesuesit e paleve.

Neni 3 Afati i kontrates

- 3.1 Kjo kontrate lidhet midis paleve per nje periudhe, duke filluar nga data **13.01.2018** deri me **31.05.2018**

- 3.2 Ne perfundim te afatit te siperpermendur me date **31.05.2018** kjo kontrate mund te rinovohet me marrveshje midis paleve.

Neni 4 Çmimi i qirase

- 4.1 Çmimi i qirase mujore eshte **3.364 Euro (tre mije e treqind e gjashtedhete e kater euro)**, pa TVSH, apo taksa te aplikueshme ne perputhje me legjislacionin shqiptar ne fuqi. Vleres se fatures se qirase do ti shtohet vlera e TVSH-se ose taksa dhe tatime ne rast te ndryshimit te legjislacioni ne fuqi.
- 4.2 Pagesa per qirane mujore per pjesen e nje parkimi te mbuluar eshte 112 Euro (njeqind e dymbedhete euro) me TVSH. Totali mujor i qirase per pjesen e mbuluar te parkimit te specifikuar me n. 25,26 dhe 37 ne bodrumin e nderteses (bashkengjitur planimetria) eshte **336 Euro** (treqind e tridhete e gjashte Euro) me TVSH.
- 4.3 Ne rast te rinovimit te kontrates, qiradhenesi ka te drejte te rishikoje cmimin dhe kushtet e kontrates .
- 4.4 Ne cmimin e qirase nuk jane perfshire shpenzimet e perbashketa, te cilat percaktohen ne baze te pjeses perkatese sipas tabelës se permijtave bashkengjitur kesaj kontrate, si dhe një pjese te ngrohjes mujore dhe ajerit te kondicionuar qendror, nëse konsumi tejkalon **140 (njëqind e dyzet) Euro** në muaj. Ne cmimin e qirase nuk jane te perfshira shpenzimet per energji elektrike dhe uje te cilat do te faturohen cdo muaj nga shoqerite OSSHE dhe UKT ne baze te konsumit te konstatuar nga kontatoret.
- 4.5 Per furnizimin me telefon, internet, si dhe shpenzimet per lidhjet dhe abonimet, qiramarresi do te lidhe individualisht kontraten me furnizuesin e ketij sherbimi.

Neni 5 Menyra e pageses dhe penalitetet

- 5.1 Vlera e qirase duhet ti paguhet qiradhenesit brenda dates 10 (dhjete) te secilit muaj, nepermjet transfertes bankare ne llogarine e qiradhenesit.
- 5.2 Zgjidhja e kontrates nuk e çliron qiramarresin nga detyrimet qe rrjedhin nga kjo kontrate.

Neni 6 Sherbimet e mirembajtjes

- 6.1 Qiramarresi merr persiper te paguaje, sipas tabelave te permijta per shpenzimet per ngrohjen, ajrin e kondicionuar, konsumin e ujit, energjise elektrike per pjesen e perbashket, pastrimin dhe ruajtjen e nderteses, mirembajtjen e aparateve elektrike, elektronike, mekanike dhe gjithcka tjeter eshte e nevojshme per funksionimin e godines Business and Residence Torre Drin si dhe shpenzimet administrative.

Neni 7 Te drejtat dhe Detyrimet e qiramarresit

- 7.1 Qiramarresi gezon te drejtat dhe mbart detyrimet e percaktuara ne nenin 812 vijues te Kodit Civil, pervec sa parashikohet ndryshe ne kete kontrate.
- 7.2 Qiramarresi ka detyrim te kryeje pagesen e qirase ne afatin e caktuar ne kete kontrate.
- 7.3 Qiramarresi pergjigjet perpara qiradhenesit ne lidhje me demtimin e ambjenteve. Ne kete rast qiramarresi eshte i detyruar te demshperbleje demin e shkaktuar.

- 7.4 Ne rast se qiramarresi demton me dashje ose nga pakujdesia ambjentet e perbashketa, ose pronen e fqinjtit, qiramarresi ka detyrim te zhdemtoje demin e shkaktuar.
- 7.5 Qiramarresi ne perfundim te kontrates ia kthen ambjentet qiradhenesit ne gjendjen fillestare sipas proceverbalit te marrjes ne dorezim. Jane ne ngarkim te qiramarresit te gjitha kostot per punimet dhe kthimin e prones ne gjendjen fillestare, nese qiradhenesi do ta kerkoje nje gje te tille.
- 7.6 Qiramarresi nuk duhet te modifikojte dhe as te kryeje ndryshime e transformime ne zyre pa aprovimin paraprak me shkrim te qiradhenesit. Ne rast te renies dakord ndermjet paleve per kryerjen e ndryshimeve, kostot e tyre jane ne ngarkim te qiramarresit .
- 7.7 Te respektoje rregulloren e nxjerre nga administrata e godines Torre Drin ne perputhje me legjislacionin shqiptar ne fuqi per kete qellim.
- 7.8 Palet bien dakord qe kjo kontrate mund te ndryshohet , apo zgjidhet ne rast te zbatimit te nje vendimi te nje insitucioni shtetror, vendim gjykate apo arbitrazhi si dhe cdo vendim tjeter i cili nuk varet nga vullneti i paleve. Ne kete rast palet bien dakord qe qiradhenesi nuk do te mbaje pergjegjesi perkundrejt detyrimeve qe ka ndaj qiramarresit. Ne kete rast palet bien dakord qe qiradhenesi do te njoftoj qiramarresin 30 dite ne avance per mbylljen e kontrates.

Neni 8

Te drejtat dhe detyrimet e Qiradhenesit

- 8.1 Qiradhenesi eshte i pergjegjeshem qe qiramarresi eshte nje Ent Diplomatik Nderkomebetar. Në rast se për ndonjë arsye aktivitetet e entit në fjalë mund te pezullohen, ndërpriten apo misioni mund te anulohet për cfaredo arsye, qiradhenesi është i vetëdijshëm dhe pranon që kjo kontrate të zgjidhet menjëherë, duke marre parasysh qe qiramarresi njej te gjitha te drejtat e parashikuara ne nje rast te tille nga legjislacioni shqiptar.
- 8.2 Qiradhenesi, ne çdo rast, gezon te drejten qe te kerkoje paraprakisht perfundimin e kesaj Kontrate, permes nje njoftimi me shkrim me leter rekomande, ose me email 1 (nje) muaj perpara.
- 8.3 Qiradhenesi gezon te drejtet dhe mbart detyrimet e percaktuara ne nenin 812 vijues te Kodit Civil, pervec sa parashikohet ndryshe ne kete kontrate.
- 8.4 Qiradhenesi gezon te drejten e inspektimit te here pas hershem te gjendjes se ambjenteve te dhena me qira qiradhenesit, duke njoftuar per kete paraprakisht qiramarresin.

Neni 9

Zgjidhja e njeanshme e kontrates

- 9.1 Palet mund ta zgjidhnin ne menyre te njeanshme kontraten ne perputhje me kushtet parashikuara ne kete nen.
- Ne rastin e qiradhenesit, ky i fundit mund ta prishë parakohe kontratën në rast se qiramarresi:
- Vonon pagesën e qirasë për më shumë se 10 (dhjete) dite.
 - Vonon pagesën e shpenzimeve të tjera të lidhura me ambientin e marre me qira për më shumë se 10 (dhjete) dite nga data e kryerjes se pageses.
 - Dëmton ambientet dhe nuk i zhdëmton ose riparon ato.
 - Dëmton ambientet duke i keqpërdorur ato.
 - Kryen veprime ose veprimtari të cilat shkaktojne ç'rregullime në ndërtesë, krijon papastërti, zhurma e shqetësime për qiramarresit/bashkepronaret e tjerë.
 - Shkel kushtet e kësaj kontrate.

- 9.2 Qiramarresi, mund ta zgjidhe ate ne cdo kohe duke njoftuar qiradhenesin me shkrim te pakten 1 **(nje) muaj para** dates efektive te zgjidhjes se kontrates.
Qiramarresi ka detyrim te paguaje detyrimet kontraktuale deri ne daten e zgjidhjes efektive te kontrates.

Neni 10 Personat e kontakti

- 10.1 Qiramarresi autorizon Znj. Iris Reci, me adrese email: dhe Nr.telefoni te mbaje kontaktet me perfaqesuesin e qiradhenesit,
10.2 Qiradhenesi autorizon **Znj. Arjana Nocka** me e-mail: dhe Nr.telefoni.....te mbaje kontaktet me perfaqesuesit e qiramarresit, te kontrolloje gjendjen e ambjenteve te dhena me qira etj
10.3 Cdo njoftim, kerkese apo cdo lloj komunikimi ndermjet paleve do te behet me shkrim ne adresat e pershkruara ne kete kontrate.

Neni 11 Zgjidhja e mosmarrveshjeve

- 11.1 Ne rast te ndonje mosmarrveshje ndermjet paleve qe mund te lindi nga interpretimi ose ekzekutimi i kesaj kontrate, palet bien dakort ta zgjidhin ne mirekuptim mes tyre. Ne rast te kundert organi kompetent do te jete Gjykata e Rrethit Gjyqesor Tirane.

Neni 12 Konfidencialiteti

- 12.1 Palet pranojne qe cdo informacion i marre ose i derguar nepermjet paleve, ne lidhje me sekretin tregtar, llogarite, te dhena mbi punonjesit, te dhena teknike, te dhena mbi cmimet, si edhe informacione te tjere ne lidhje me palen tjeter, te marra para ose gjate kesaj Kontrate do konsiderohet konfidenciale dhe nuk duhet te behet e njohur, pjeserisht ose plotesisht, personave te trete pervec organeve shteterore te cilave ky informacion eshte i detyruar ti behet i ditur, duke njoftuar paraprakisht palen tjeter ne lidhje me detyrimin per te bere te ditur organin shteteror.

Neni 13 Forca Madhore

- 13.1 Asnjera nga palet nuk do te konsiderohet pergjegjese per deshtimin ne permbushjen e detyrimeve qe rrjedhin nga kjo marreveshje nese provon se ky deshtim ishte rrjedhoje i nje pengese jo nen kontrollin e saj, dhe qe nuk mund te parashikohej te merrej ne konsiderate ne menyre te arsyeshme ne kohen e nenshkrimet te kesaj marreveshje ose te shmangej kjo pengese ose pasojat e saj.
Termi "pengese" i perdorur ketu do te perfshije ngjarje jashte kontrollit te paleve, si ligjet dhe rregulloret, grevat, vandalizmi, termetet, permbytjet, stuhite, lufta, turbullimet politike, ose shkaqe te tjera te ngjashme, si dhe cdo force madhore tjeter.

Neni 14
Te ndryshme

- 14.1 Te gjitha shtesat dhe ndryshimet ne kete kontrate nuk do te kene asnje vlere ligjre ne qofte se nuk jane miratuar dhe nenshkruar rregullisht nga te dyja palet.
- 14.2 Cdo kusht apo formulim qe mund te sjelle paqartesi do te interpretohet ne kontekstin e teresise se kontrates dhe ne kendveshtrim e qellimit qe i shtyn palet te lidhin kete kontrate.
- 14.3 Kjo kontrate hartohet ne 4 (kater) kopje origjinale te vecanta me te njejten fuqi ligjore, ne gjuhen shqipe dhe italiane. Ne rast mosmarrveshjes , versioni shqip prevalon
- 14.4 Dokumentat bashkengjitur jane pjese perberese te kesaj kontrate :
- o planimetria e zyres;
 - o certifikate pronesie e leshuar nga Zyra e Rregjistrimit te Pasurive te Patundshme
 - o rregullorja e bashkepronesise;
 - o tabelat e permijeta;
- 14.5 Nenshkrimi i kesaj kontrate anullon cdo kontrate apo marreveshje te meparshme te lidhur ndermjet paleve me te njejtin objekt kontrate.

QIRADHENESI
"InRE" sh.p.k

Administratore e Pergjithshme
Arjana NOCKA



QIRAMARRESI
Agenzia Italiana per la
Cooperazione allo Sviluppo

Titullari
Nino MEROLA



AMENDAMENT No.1 (office 51)
I KONTRATES SE LIDHUR ME DATE **13.01.2018** NDERMJET

"InRE" sh.p.k, shoqeri tregtare e regjistruar ne Qendren Kombetare te Regjistrimit (QKR) me NUIS - L62323016Q, dhe adrese Rr."Abdi Toptani" Tirane, godina "Torre Drin" e perfaqesuar, ne cilesine e Administratores se Pergjithshme nga **Znj.Arjana Noçka**, e bija e, lindur ne me, banuese ne Rruga ".....me zotesi te plote juridike per te vepruar, mbajtese e leternjoftimit nr. dhe numer personal ketu dhe me poshte e njohur **"Qiradhenesi"**,
dhe

Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo, regjistruar prane Qendres Kombetare te Regjistrimit, me NUIS J61912009P dhe seli ne: Tirane, perfaqesuar ne kete kontrate nga, Titullari, **Z.Nino Merola** biri i, lindur me banues ne, me zotesi te plote juridike per te vepruar, mbajtes i pashaportes diplomatike nr. ketu dhe me poshte i njohur si **"Qiramarresi"**.

Ne baze te kerkeses se paraqitur me letren e dates 08 mars per rinovimin e kontrates nga qiramarresi dhe mbas pranimit te saj nga qiradhenesi, sot ne date **11.05.2018** palet bien dakord per ndryshim e periudhes ne kontraten e qirase date **13.01.2018**, sic vijon:

Neni 3
Afati i Kontrates

- 3.1** Kjo kontrate lidhet midis paleve per nje periudhe duke filluar nga data **01.06.2018** deri me **31.05.2020**
- 3.2** Ne perfundim te afatit te siperpermendur kjo kontrate mund te rinovohet me marreveshje midis paleve.

Ky amendament hyn ne fuqi me dt. **01.06.2018**.

Cdo nen tjeter i kontrates se dates **13.01.2018** te bere midis paleve, mbetet i pandryshuar, dhe vazhdon te jete ne fuqi.

Palet pasi e lexuan dhe pranuan permbajtjen e ketij akti e firmosen ate ne 2 kopje (shqip dhe italisht).

QIRADHENESI

"InRE" sh.p.k

Administratore e Pergjithshme
Arjana Noçka



QIRAMARRESI

Agenzia Italiana per la
Cooperazione allo Sviluppo
Titullari
Nino Merola



