

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE

Addì 01.01.2017 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, 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 **"Sublocatore"**,

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 il residente a ...,, con piene capacità giuridiche di agire, titolare della Passaporto Diplomatico nr., d'ora in avanti **"Sublocatario"**.

le quali convengono e redigono il presente

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE

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

Premesso che:

Il Sublocatore, in conformità alle disposizioni legali previste dalla legislazione albanese in merito, ed il contratto di locazione datato 27.12.2016 con i proprietari dei locali oggetto del presente accordo, ha diritto di concedere in sublocazione spazi adatti ad uso ufficio nell'edificio "Torre Drin" sito in Via "Abdi Toptani"; Il Sublocatore garantisce che dispone di tutta la documentazione necessaria legale che dà diritto di sublocare gli ambienti sopracitati, 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'sublocazione.

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' sublocazione da parte del Sublocatario 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 Sublocatario per fini amministrativi (ufficio) secondo le sue esigenze.
- 1.5. Le modifiche o gli eventuali adattamenti nell'ambiente affittato non possono essere fatte dal Sublocatario senza la preliminare approvazione scritta del Sub- Locatore.

Articolo 2

Consegna dell'ambiente

- 2.1 Il Sublocatore 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 Sublocatario, durante tutto il periodo della durata del contratto.
- 2.2 Nel momento di consegna degli ambienti da parte del Sublocatario, 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 pavimentati con piastrelle, 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 Sublocatario garantisce il suo buon uso durante la durata del presente contratto. Ogni danno da mal utilizzo sarà risarcito dal Sublocatario nell'importo completo di riparazione entro 15 giorni.
- 2.4 Il Sublocatario è obbligato a risarcire completamente il Sublocatore o terzi, per tutti i danni causati per colpa sua o per sua incuratezza (del Sublocatario) 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 i, a partire dal **01.01.2017** 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'sublocazione

- 4.1 Il canone mensile dell'sublocazione 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 sublocazione 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 dell'sublocazione 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 Sub- 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 Sublocatario 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 sublocazione sarà pagato al Sublocatore entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese, mediante bonifico bancario al conto del Sublocatore.
- 5.2 La risoluzione del contratto non libera il Sublocatario degli obblighi derivanti dal presente contratto.

Articolo 6

Servizi di manutenzione

- 6.1 Il Sublocatario 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 Sublocatario

- 7.1 Il Sublocatario 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 Sublocatario ha l'obbligo di pagare il canone d'sublocazione nel termine stabilito nel presente contratto.
- 7.3 Il Sublocatario risponde dinanzi al Sublocatore relativamente al danno causato agli ambienti. In questo caso il Sublocatario è obbligato a risarcire il danno causato.
- 7.4 Qualora il Sublocatario recasse danno agli ambienti comuni per volontà o per incuria, o alla proprietà del vicino, il Sublocatario ha l'obbligo di risarcire il danno causato.
- 7.5 Il Sublocatario alla fine del contratto restituisce gli ambienti al Sublocatore nello stato di origine, secondo il verbale della presa in consegna. Sono a carico del Sublocatario tutti i costi per i lavori e per la restituzione della proprietà nello stato d'origine, qualora il Sub- Locatore chiedesse una simile cosa.

- 7.6 Il Sublocatario non deve modificare e né fare modifiche e trasformazioni nell'ufficio senza l'approvazione preliminare scritta del Sub-Lacatore. Se si mettono d'accordo tra le parti per l'esecuzione delle modifiche, i loro costi saranno a carico del Sublocatario.
- 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 arbitraggio nonché di ogni altra decisione che non dipende dalla volontà delle parti. In questo caso le parti convengono che il Sublocatore non terrà responsabilità per quanto riguarda gli obblighi che ha nei confronti del Sublocatario. In questo caso le parti convengono che il Sublocatore avviserà il Sublocatario 30 giorni in anticipo per la chiusura del contratto.

Articolo 8

Diritti e doveri del Sub-Lacatore

- 8.1 Il Sublocatore si dichiara consapevole che il Sublocatario 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 Sublocatore è consapevole ed accetta quindi che il presente contratto si intenda immediatamente risolto, fermo restando il riconoscimento da parte del Sublocatario di tutti i diritti previsti in tale caso dalla Legge albanese.
- 8.2 Il Sublocatore 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 Sublocatore 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 Sublocatore gode del diritto di ispezionare di tanto in tanto la situazione degli ambienti affittati al Sublocatario, avvisando preliminarmente il Sublocatario.

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 Sublocatore, quest'ultimo può risolvere prima del previsto il contratto qualora il Sublocatario:
- Tardasse il pagamento del canone d'sublocazione 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.
- 9.2 Il Sublocatario può risolverlo in ogni momento avvisando il Sublocatore per iscritto almeno **1 mese prima** della data effettiva della risoluzione del contratto. Il Sublocatario ha l'obbligo di pagare gli obblighi contrattuali fino alla data della risoluzione effettiva del contratto.

Articolo 10

Persone di contatto

- 10.1 Il Sublocatario autorizza La Sig.ra Iris Reci, e-mail: e Nr.telefono a tenere i contatti con il rappresentante del Sub- Locatore.
- 10.2 Il Sublocatore autorizza la sig.ra Arjana Nocka, e-mail: Nr.telefono a tenere i contatti con i rappresentanti del Sublocatario, 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 2 (due) 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:
- Planimetria dell'ufficio;
 - certificato dell'Ufficio di Registrazione dei Beni Immobili n. 1/143+1-51
 - Regolamento del condominio;
 - 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 SUBLOCATORE
"InRE"sh.p.k

Amministratore Generale
Arjana NOCKA



IL SUBLOCATARIO
Agenzia Italiana per la
Cooperazione allo Sviluppo

Titolare
Nino Merola



KONTRATE NËNQIRAJE

Sot, me date 01.01.2017 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 si **"Nënqiradhënesi"**,

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 **"Nënqiramarresi"**.

Te cilet bien dakort dhe perpilojne kete

KONTRATE NËNQIRAJE

(Bazuar ne nenin 801 e vijues te Kodit Civil)

Duke gene se:

- Nënqiradhënesi, në përputhje me përcaktimet ligjore të parashikuara në legjislacionin shqiptar për këtë qëllim, dhe Kontratës së Qirasë dt. 27.12.2016 me pronarët e ambjenteve objekt kontrate, ka të drejtë të japë me nënqira ambjente të përshtatshme për t'u përdorur si zyra të ndodhura në godinën "Torre Drin" në rrugën "Abdi Toptani", Tiranë;
- Nënqiradhënesi garanton se disponon të gjithë dokumentacionin e nevojshëm ligjor që i jep të drejtë të japë me nënqira ambjentin, objekt i kësaj kontrate;
- Palët pasi kanë diskutuar midis tyre detajet e nevojshme, shprehin pëlqimin për lidhjen e kontratës së nënqirasë.
- Ekzistojnë kushtet e nevojshme për lidhjen dhe vlefshmërinë e kontratës sipas përcaktimeve të nenit 663 të Kodit Civil, të 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 dhenia me Nënqira Nënqiramarresit e ambjentit ekzaktesisht te ndodhur ne katin e 5 te godines se quajtur Residence Torre Drin, ne rrugen "Abdi Toptani" Tirane.

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

- 1.2. Ambjenti, objekt i kesaj kontrate, eshte identifikuar me ngjyre te verdhe ne planimetrine bashkengjitur.
- 1.3. Ambjenti sipas arkitektures ekzistuese do të përdoret nga Nënqiramarrësi per qellime adminisitrative (zyre) per nevojat e tij.
- 1.4. Ndryshime ose adoptime te mundshme ne ambjentin e dhena me Nënqira, nuk mund të bëhen nga Nënqiramarrësi pa aprovimin paraprak me shkrim te Nënqiradhënësit.

Neni 2

Dorezimi i ambjentit

- 2.1 Nënqiradhenesi e dorezon ambjentin 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 Nënqiramarrësi, gjate gjithë kohezgjatjes se kontrates.
- 2.2 Ne momentin e marrjes ne dorezim te ambjenteve nga Nënqiramarrësi, 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 pademtua.
 - 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 ambjent ka ndricim dhe llambat jane funksionale.
 - 2.2.11 Ambjenti eshte sipas projektit dhe i pandryshuar.
- 2.3 Nënqiramarrësi garanton mireperdorimin e tij gjate kohezgjatjes se kesaj kontrate. Çdo dëmtim nga keqpërdorimi do të zhdëmtohet nga Nënqiramarrësi me vlerën e plotë të riparimit brenda 15 diteve.
- 2.4 Nënqiramarrësi detyrohet te zhdemtoje plotesisht Nënqiradhenesin apo pale te treta, per te gjitha demet e shkaktuara per faj apo per pakujdesi te tij (Nënqiramarrësit) 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 **01.01.2017 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 Nënqirase

- 4.1 Çmimi i Nënqirase mujore eshte **3.364 Euro (tre mije e treqind e gjashtedhjetë e kater euro)**, pa TVSH, apo taksa te aplikueshme ne perputhje me legjislacionin shqiptar ne fuqi. Vleres se fatures se nënqirase do ti shtohet vlere e TVSH-se ose taksa dhe tatime ne rast te ndryshimit te legjislacioni ne fuqi.
- 4.2 Pagesa per nënqirane mujore per pjesen e nje parkimi te mbuluar eshte 112 Euro (njqind e dymbedhjetë euro) me TVSH. Totali mujor i nënqirase per pjesen e mbuluar te parkimit te specifikuar me n. 25,26 dhe 37 ne bodrumin e ndertesës (bashkengjitur planimetria) eshte **336 Euro (treqind e tridhjetë e gjashtë Euro)** me TVSH.
- 4.3 Ne rast te rinovimit te kontrates, Nënqiradhenesi ka te drejte te rishikoje cmimin dhe kushtet e kontrates .
- 4.4 Ne cmimin e nënqirase nuk jane perfshire shpenzimet e perbashketa, te cilat percaktohen ne baze te pjeses perkatese sipas tabelës se permittave bashkengjitur kesaj kontrate, si dhe një pjesë e ngrohjes mujore dhe ajerit te kondicionuar qendror, nëse konsumi tejkalon 140 (njëqind e dyzet) Euro në muaj. Ne cmimin e nënqirase 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, Nënqiramarresi do te lidhe individualisht kontraten me furnizuesin e ketij sherbimi.

Neni 5

Menyra e pageses dhe penalitetet

- 5.1 Vlora e Nënqirase duhet ti paguhet Nënqiradhenesit brenda dates 10 (dhjetë) te secilit muaj, nepermjet transfertes bankare ne llogarine e Nënqiradhenesit.
- 5.2 Zgjidhja e kontrates nuk e çliron Nënqiramarresin nga detyrimet qe rrjedhin nga kjo kontrate.

Neni 6

Sherbimet e mirembajtjes

- 6.1 Nënqiramarresi 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 ndertesës, 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 Nënqiramarresit

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



- 7.4 Ne rast se Nënqiramarresi demton me dashje ose nga pakujdesia ambientet e perbashketa, ose pronen e fqinjit, Nënqiramarresi ka detyrim te zhdemtoje demin e shkaktuar.
- 7.5 Nënqiramarresi ne perfundim te kontrates ia kthen ambientet Nënqiradhenesit ne gjendjen fillestare sipas proceverbalit te marrjes ne dorezim. Jane ne ngarkim te Nënqiramarresit te gjitha kostot per punimet dhe kthimin e prones ne gjendjen fillestare, nese qirdhenesi do ta kerkoje nje gje te tille.
- 7.6 Nënqiramarresi nuk duhet te modifikoje dhe as te kryeje ndryshime e transformime ne zyre pa aprovimin paraprak me shkrim te Nënqiradhenesit. Ne rast te renies dakord ndermjet paleve per kryerjen e ndryshimeve, kostot e tyre jane ne ngarkim te Nënqiramarresit .
- 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 Nënqiradhenesi nuk do te mbaje pergjegjesi perkundrejt detyrimeve qe ka ndaj Nënqiramarresit. Ne kete rast palet bien dakord qe Nënqiradhenesi do te njoftoj Nënqiramarresin 30 dite ne avance per mbylljen e kontrates.

Neni 8

Te drejtat dhe detyrimet e Nënqiradhenesit

- 8.1 Nënqiradhenesi eshte i pergjegjeshem qe nënqiramarresi 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, nënqiradhenesi është i vetëdijshëm dhe pranon që kjo kontrate të zgjidhet menjëherë, duke marre parasysh qe Nënqiramarresi njeh te gjitha te drejtat e parashikuara ne nje rast te tille nga legjislacioni shqiptar.
- 8.2 Nënqiradhenesi, 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 Nënqiradhenesi gezon te drejtet dhe mbart detyrimet e percaktuara ne nenin 812 vijues te Kodit Civil, pervec sa parashikohet ndryshe ne kete kontrate.
- 8.4 Nënqiradhenesi gezon te drejten e inspektimit te here pas hershem te gjendjes se ambienteve te dhena me Nënqira Nënqiradhenesit, duke njoftuar per kete paraprakisht Nënqiramarresin.

Neni 9

Zgjidhja e njeanshme e kontrates

- 9.1 Palet mund ta zgjidhnin ne menyre te njeanshme kontraten ne perputhje me kushtet e parashikuara ne kete nen.
- Ne rastin e Nënqiradhenesit, ky i fundit mund ta prishë parakohe kontratën në rast se Nënqiramarresi:
- Vonon pagesën e Nënqirasë për më shumë se 10 (dhjete) dite.
 - Vonon pagesën e shpenzimeve të tjera të lidhura me ambientin e marre me Nënqira 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 shkaktojnë ç'rregullime në ndërtesë, krijojnë papastërti, zhurma e shqetësime për Nënqiramarrësit/bashkepronarët e tjerë.
 - Shkel kushtet e kësaj kontrate.
- 9.2 Nënqiramarrësi, mund ta zgjidhë atë në çdo kohë duke njoftuar Nënqiradhenesin me shkrim të pakten 1 **(nje) muaj para** datës efektive të zgjidhjes së kontratës. Nënqiramarrësi ka detyrim të paguajë detyrimet kontraktuale deri në datën e zgjidhjes efektive të kontratës.

Neni 10

Personat e kontakti

- 10.1 Nënqiramarrësi autorizon Znj. Iris Recit, me adresë email: dhe Nr. telefoni të mbajë kontaktet me përfaqësuesin e Nënqiradhenesit,
- 10.2 Nënqiradhenesi autorizon **Znj. Arjana Nocka** me e-mail: dhe Nr. telefoni të mbajë kontaktet me përfaqësuesin e Nënqiramarrësit, të kontrollojë gjendjen e ambjenteve të dhëna me nënqira etj. Cdo njoftim, kerkese apo cdo lloj komunikimi ndërmjet paleve do të bëhet me shkrim.
- 10.3 Në adresat e përshkruara në këtë kontratë.

Neni 11

Zgjidhja e mosmarrveshjeve

- 11.1 Në rast të ndonjë mosmarrveshje ndërmjet paleve që mund të lindë nga interpretimi ose ekzekutimi i kësaj kontrate, palët bien dakort të zgjidhin në mirekuptim mes tyre. Në rast të kundërt organi kompetent do të jetë Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë.

Neni 12

Konfidencialiteti

- 12.1 Palët pranojnë që cdo informacion i marrë ose i dërguar nëpërmjet paleve, në lidhje me sekretin tregtar, llogaritë, të dhëna mbi punonjësit, të dhëna teknike, të dhëna mbi cmimet, si edhe informacione të tjera në lidhje me palën tjetër, të marra për ose gjatë kësaj kontrate do të konsiderohen konfidenciale dhe nuk duhet të bëhet e njohur, përsërisht ose plotësisht, personave të tretë përveç organeve shtetërore të cilave ky informacion është i detyruar të bëhet i ditur, duke njoftuar paraprakisht palën tjetër në lidhje me detyrimin për të bërë të ditur organin shtetëror.

Neni 13

Forca Madhore

- 13.1 Asnjëra nga palët nuk do të konsiderohet përgjegjëse për deshtimin në përmbushjen e detyrimeve që rrjedhin nga kjo marrëveshje nëse provon se ky deshtim ishte rrjedhojë e një pengese jo nën kontrollin e saj, dhe që nuk mund të parashikohej të merrej në konsideratë në mënyrë të arsyeshme në kohën e nënshkrimit të kësaj marrëveshje ose të shmangej kjo pengese ose pasojat e saj.

Termi "pengese" i përdorur këtu do të përfshijë ngjarje jashtë kontrollit të paleve, si ligjet dhe rregulloret, grevat, vandalizmi, termetet, përmytjet, stuhite, lufta, turbullimet politike, ose shkaqe të tjera të ngjashme, si dhe çdo forcë madhore tjetër.

Neni 14
Te ndryshme

- 14.1 Te gjitha shtesat dhe ndryshimet ne kete kontrate nuk do te kene asnje vlere ligjore 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 2 (dy) kopje origjinale te vecanta ne secilen gjuhe, me te njejten fuqi ligjore, ne gjuhen shqipe dhe italiane. Ne rast mosmarreveshje prevalon varianti ne shqip.
- 14.4 Dokumentat bashkengjitur jane pjese perberese te kesaj kontrate :
 - o planimetria e zyles;
 - o certificate 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.

NËNQIRADHENESI
"InRE" sh.p.k

Administratore e Pergjithshme
Arjana NOCKA



NËNQIRAMARRESI
Agenzia Italiana per la
Cooperazione allo Sviluppo

Titullari
Nino Merola

