

**REPUBBLICA D'ALBANIA
MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
COLLEGIO NOTARILE DI DURRES**

N. 2601 REP
N 555 KOL

Addi16.05....., a Durres, dinanzi a me notaio 1984/2009 Jajqi membro del Collegio Notarile di Durres -, nell'indirizzo di cui sopra, sono comparse di persona:

"Invest Real Estate" sh.p.k., società commerciale registrata al Centro Nazionale di Registrazione (QKR) in base al Decreto nr. 3425, data 05.04.1994 del Tribunale di Tirana, 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, rappresentata nel presente contratto dal suo titolare pro tempore **Dott. Andrea Senatori**, figlio di " ", nato/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:

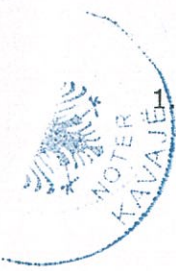
Le parti, con libera volontà, ai sensi di:

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

Uchër

Arjana Noçka

Articolo 1
Oggetto del Contratto

- 
- 1.5. L'oggetto del presente contratto è l'affitto da parte del Locatario dell'ambiente in proprietà del Locatore, esattamente sito al 5 piano dell'edificio chiamato Residence Torre Drin, sito in Via "Abdi Toptani" Tirana.
- L'ambiente è identificato con il nr.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 del 20.12.2013**
- 1.6. L'ambiente, oggetto del presente contratto, è identificato con il colore giallo sulla planimetria in allegato.
- 1.7. L'ambiente, secondo l'architettura esistente sarà utilizzato dal Locatario per fini amministrativi (ufficio) secondo le sue esigenze.
- 1.8. 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

- 2.7. 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.
- 2.8. Nel momento di consegna degli ambienti da parte del Locatario, è constatato che:
- 2.8.1. Le pareti dei muri e delle porte sono dipinti e non sono danneggiati.
 - 2.8.2. Le finestre e le porte dei balconi sono realizzate in duralluminio.
 - 2.8.3. I vetri non sono rotti o crepati nonché i durallumi non sono danneggiati.
 - 2.8.4. Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle, regolari, e non danneggiati.
 - 2.8.5. La pavimentazione ed il rivestimento dei bagni è fatto con piastrelle maioliche di importazione.
 - 2.8.6. I bagni sono completi di idrosanitari.
 - 2.8.7. Le porte interne sono di legno.
 - 2.8.8. La porta principale dell'ufficio è una porta di sicurezza.
 - 2.8.9. Ogni elemento degli ambienti è in stato buono e funzionale.
 - 2.8.10. Ogni ambiente ha l'illuminazione e le lampade sono funzionali.
 - 2.8.11. L'ambiente è secondo il progetto e non modificato.
- 2.9. Il Locatario garantisce il suo buon uso durante la durata del presente contratto. Ogni danno da mal utilizzo sarà risarcito dal Locatario nell'importo completo di riparazione entro 15 giorni.
- 2.10. 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.
- 2.11. I danni causati da forze maggiori a ciascuna delle parti non comportano responsabilità per l'altra parte.
- 2.12. La consegna dell'ambiente si farà con un verbale dettagliato firmato dai rappresentanti delle parti.

Uch

[Signature]

Articolo 3
Termine del contratto

3.3 Il presente contratto è stipulato tra le parti per un periodo di 2 (due) anni, a partire dal **01.06.2016** fino al **31.05.2018**

3.4 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

- 4.7 Il canone mensile dell'affitto 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 d'affitto 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.
- 4.8 Il canone mensile per un posto auto coperto di Euro 112, inclusa IVA. Il totale mensile dell'affitto 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.
- 4.9 In caso di rinnovo del contratto, il Locatore ha la facoltà di rivedere il canone e le condizioni del contratto.
- 4.10 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.
- 4.11 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.
- 4.12 Le parti vengono informate da me notaio del nuovo quadro legale in materia di locazioni dei beni immobili e del fatto che il canone minimo fiscale della rispettiva zona viene calcolato come in seguito:
La proprietà si trova nella zona fiscale 2/2 in base alla direttiva nr. 2 data 15.08.2014 ed il canone del bene appartamento in questa zona è di 135.000 l/mq ed il valore del bene ufficio è inoltre 135.000 l/mq. Il canone d'affitto è di 0.3% del prezzo minimo fiscale della zona che viene calcolato $135.000 \text{ l/mq} \times 0.3\% = 405 \text{ leke/mq}$.

Articolo 5
Modalità di pagamento e sanzioni

- 5.3 Il canone d'affitto sarà pagato al Locatore entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese, mediante bonifico bancario al conto del Locatore.
- 5.4 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 d'affitto 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 arbitraggio nonché 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.

Updu

- 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 d'affitto 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 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 Recj, e-mail: e Nr.telefono a tenere i contatti con il rappresentante del Locatore. 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.
- 10.2 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

Handwritten signature

Handwritten signature

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, nonchè 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 visto 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.
- 14.4 I documenti in allegato sono parte integrale del presente contratto:
- o Planimetria dell'ufficio;
 - o certificato dell'Ufficio di Registrazione dei Beni Immobili n. 1/143+1-51 del 20.12.2013,
 - 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
"Invest Real Estate"sh.p.k

Arjana Nocka
Amministratore Generale
Arjana NOCKA



Udr

IL LOCATARIO
Agenzia Italiana per la Cooperazione
allo Sviluppo

Andrea Senatori
Titolare
Andrea SENATORI



NOTAIO
MANUSHAQE H.JAUPI

Manushaqe Jaupi
Jaupi

Rep. Contr. nr. 16
del 16.05.2016

REPUBLIKA E SHQIPERISE
MINISTRIA E DREJESISE
DHOMA E NOTERISE DURRES

Nr. 2601 REP
Nr. 555 KOL



Taksa e pulles e likujduar

Sot, me date 16.05.2016, perpara meje notere Manushaqe H.Jaupi, Anetare e Dhomes se Noterise Durres, u paraqiten personalisht

"Invest Real Estate" sh.p.k., shoqeri tregtaree regjistruar ne Qendren Kombetare te Regjistrimit (QKR) sipas Vendimit nr. 3425, date 05.04.1994 te Gjykates se Tiranes, me 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 "**Qiradhenesi**",

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.Andrea Senatorie** biri i, lindur ne me banues ne, me zotesi te plote juridike per te vepruar, mbajttes i pashaportes diplomatike nr. ketu dhe me poshte i njohur si "**Qiramarresi**".

Te cilet bien dakord dhe per pilojne kete

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

Duke qene se:

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

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

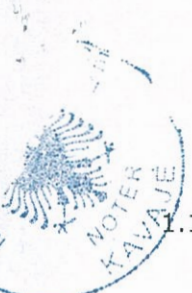
Palet pasi kane diskutuar midis tyre detajet e nevojshme, shprehin pelqimin per lidhjen e kontrates se qirase.

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 dhena me qira Qiramarrësit e ambjentit i cili eshte ne pronesi te Qiradhenesit, ekzaktesisht te ndodhur ne katin e 5 te godines se quajtur Rezidence 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 pronesie e leshuar nga Zyra e Rregjistrimit te Pasurive te Patundshme n. 1/143 + 1 -51 date 20.12.2013**

- 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 Qiramarrësi per qellime administrative (zyre) per nevojat e tij.
- 1.4. Ndryshime ose adoptime te mundshme ne ambjentin e dhena me qira, nuk mund të bëhen nga Qiramarrësi pa aprovimin paraprak me shkrim te Qiradhenësit.

Neni 2
Dorezimi i ambjentit

- 2.1 Qiradhenesi 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 Qiramarrësi, gjate gjithë 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 brendeshmejanedruri.
 - 2.2.8 Derakryesorezyreseshtederesigurie.
 - 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 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 2 (dy) vjecare, duke filluar nga data 01.06.2016 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 qerese do ti shtohet vlere e TVSH-se ose taksa dhe tatime ne rast te ndryshimit te legjislacioni ne fuqi.
- 4.2 Pagesa per qerane mujore per pjesen e nje parkimi te mbuluar eshte 112,00 Euro (njeqind e dymbedhete euro) me TVSH. Totali mujor i qerese per pjesen e mbuluar te parkimit te specifikuar me n. 25,26 dhe 37 ne bodrumin e nderteses(bashkengjitur planimetria) eshte 366,00 Euro (treqind e gjashtedhete 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 qerese nuk jane perfshire shpenzimet e perbashketa, te cilat percaktohen ne baze te pjeses perkatese sipas tabelës se permijtave bashkengjitur kesaj kontrate, si dhe një pjesa e ngrohjes mujore dhe ajerit te kondicionuar qendror, nëse konsumi tejkalon 140 (njëqind e dyzet) Euro në muaj. Ne cmimin e qerese 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.
- 4.6 Palet informohen nga une noteri per kuadrin e ri ligjor ne fushen e qiradhenies se pasurive te paluajtshme dhe per faktin qe cmimi minimal fiskal i zones perkatese llogaritet si ne vijim: pasuria ndodhet ne zonen fiskale 2/2 ne baze te udhezimit nr. 2 date 15.08.2014 dhe cmimi i pasurise apartament ne kete zone eshte 135.000 l/m2 dhe cmimi i pasurise zyre eshte gjithashtu 135.000 l/m2. Cmimi i qirase eshte 0.3% e cmimit minimal fiskal te zones qe perlllogaritet $135.000 \text{ l/m}^2 \times 0.3\% = 405 \text{ leke/m}^2$.

Neni 5 Menyra e pageses dhe penalitetet

- 5.1 Vlere 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.

Handwritten signature

Handwritten signature



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 modifikoje 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 tjetër 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 qeramarresi 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, qeradhenesi është i vetëdijshëm dhe pranon që kjo kontrate të zgjidhet menjëherë, duke marre parasysh qe Qiramarresi njeh 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 e parashikuara ne kete nen.

Ne rastin e Qiradhenesit, ky i fundit mund ta prishë parakohe kontratën në rast se Qiramarrësi:

- Vonon pagesën e qirasë për më shumë se 10 (dhjete) dite.
- Vonon pagesën e shpenzimeve të tjera të lidhura me ambjentin 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 shkaktojnë ç'rregullime në ndërtesë, krijojnë papastërti, zhurma e shqetësime për Qiramarrësit/bashkepronaret e tjerë.
- Shkel kushtet e kësaj kontrate.

9.2 Qiramarrësi, mund ta zgjidhe atë në çdo kohë duke njoftuar Qiradhenesin me shkrim të pakten **1 (nje) muaj para** dates efektive të zgjidhjes së kontratës. Qiramarrësi ka detyrim të paguaje detyrimet kontraktuale deri në datën e zgjidhjes efektive të kontratës.

Neni 10 Personat e kontakti

- 10.1 Qiramarrësi autorizon Znj. Iris Recj, me adresë email: dhe Nr.telefoni..... të mbaje kontaktet me përfaqësuesin e Qiradhenesit, .
- 10.2 Qiradhenesi autorizon **Znj. Arjana Nocka** me e-mail: dhe Nr.telefoni të mbaje kontaktet me përfaqësuesin e Qiramarrësit, të kontrollojë gjendjen e ambienteve të dhëna me qera etj
- 10.3 Cdo njoftim, kerkese apo çdo lloj komunikimi ndërmjet paleve do të bëhet me shkrim në adresat e përshkruara në këtë kontratë.

Neni 11 Zgjidhja e mosmarrveshjeve

- 11.1 Në rast të ndonjë mosmarrveshjeje 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 Palet pranojnë që çdo informacion i marre ose i dërguar nëpërmjet paleve, në lidhje me sekretin tregtar, llogaritë, të dhëna mbi punonjësit, të dhëna teknike, të dhëna mbi çmimet, 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, pjesërisht 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 parashikohet të merrej në

konsiderate ne menyre te arsyeshme ne kohen e nenshkrimt 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 çdo force madhore tjeter.



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 4 (kater) kopje origjinale te vecanta me te njejten fuqi ligjore, ne gjuhen shqipe dhe italiane.
- 14.4 Dokumentat bashkengjitur jane pjese perberese te kesaj kontrate :
 - o planimetria e zyres;
 - o certificate pronesie e leshuar nga Zyra e Rregjistrimit te Pasurive te Patundshme n. 1/143 + 1 -51 date 20.12.2013;
 - o rregullorja e bashkepronesis;
 - 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.
- 14.6 Kontrata u përpilua nga une noterja, j'u lexua paleve me zë të lartë dhe të qartë , **(Andrea Senatorie** në gjuhën italiane nga A.Berberi) ai deklaroi se e ka kuptuar përmbajtjen e saj dhe pasojat ligjore që rrjedhin prej saj, dhe e nënshkruan atë rregullisht në praninë time
Unë noterja në bazë të **Ligji Nr.7829** datë 01.06.1994 "**Për Noterinë**" i (ndryshuar) vërtetoj këto nënshkrime rregullisht.

QIRADHENESI

"Invest Real Estate" sh.p.k

Arjana Nocka
Administratore e Pergjithshme

Titullari Arjana NOÇKA



QIRAMARRESI

Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo

Andrea Senatori
Andrea SENATORI
TIRANA

NOTERE

MANUSHAQE H.JAUPI

Manushaqe Jaupi
Jaupi