

Rep. Contr. nr. 18
del 18.05.2016

CONTRATTO

Stipulato oggi il 18.05.2016 tra:

Invest Real Estate Srl, con NUIS J61804038I, rappresentato da Arjana Nocka, in qualità di Amministratore Generale, comproprietario degli ambienti comuni di Business and Residence Torre Drin, con una superficie di 374.9 m2, al 5° piano Torre Drin.

Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo a Tirana, con NUIS J61912009P rappresentato da **Dott. Andrea Senatori**, in qualità di Locatario dell'ambiente, proprietà di **Invest Real Estate**.

e

Petraq Tase, persona fisica, con NIUS L41901009G con sede in, di seguito chiamato "L'Appaltatore"

Base legale:

- Articolo 850 della legge n. 7850 del 29.7.1994 "Sul Codice civile della Repubblica di Albania"
- Articolo n. 10112 del 9.4.2009 "Sull'amministrazione delle comproprietà negli edifici di abitazione" e gli atti legali sulla comproprietà.

Condizioni preliminari:

- Petraq Tase è stato nominato dall'Assemblea dei Comproprietari di Business and Residence Torre Drin come L'Appaltatore per la gestione degli ambienti comuni e per la realizzazione dei seguenti servizi:
 - Pulizia e igiene periodica della comproprietà;
 - Manutenzione degli ascensori
 - Retribuzione dell'amministratore
 - Rispetto delle norme d'obbligo quali: equipaggiamento con il sistema anti incendio, pittura delle scale/delle entrate delle facciate, ecc.
- **Invest Real Estate** è comproprietaria degli ambienti comuni, perché nell'edificio Business and Residence Torre Drin, possiede un ambiente con superficie 374.9 m2 di cui possiede il certificato dell'Ufficio di Registrazione dei Beni Immobili n. 1/143+1-51 del 20.12.2013, di seguito chiamato "Amministratore Generale"
- **Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo a Tirana** è il Locatario dei suddetti locali, come previsto dal contratto di locazione del 16.05.2016 stipulato tra il **Amministratore Generale** ed il Locatario.

Articolo 1 Oggetto del Contratto

- 1.1 Il Locatario concorda di beneficiare dei servizi dell' Amministratore negli ambienti comuni come deciso dall'Assemblea dei Comproprietari.
- 1.2 Le parti dichiarano che il contratto di locazione ha la durata di **2 anni**, dal **01.06.2016** fino al **31.05.2018**
- 1.3 Le fatture rilasciate dall'Appaltatore saranno pagate dal Locatario.
- 1.4 Il Locatario ha l'obbligo di rispettare il Regolamento di Comproprietà dell'edificio Business and Residence Torre Drin.
- 1.5 I servizi offerti dall'Appaltatore includono:

- a) Pulizia e igiene periodica della comproprietà;
- b) Manutenzione degli ascensori
- c) Retribuzione dell'amministratore
- d) Rispetto delle norme d'obbligo quali: equipaggiamento con il sistema anti incendio, pittura delle scale/delle entrate delle facciate, ecc.
- e) Ogni altro compito assegnato dall'Assemblea dei Comproprietari

1.6. I dettagli del pacchetto di amministrazione sono compresi nel Anexoo 1, che fanno parte integrante del Contratto stesso

Articolo 2 Diritti e Obblighi del Locatario

2.1 Il Locatario non deve ostacolare gli impiegati dell'Appaltatore nel suo lavoro.

2.2 Il Locatario deve fare i pagamenti secondo le modalità previste nel contratto.

2.3 Il Locatario deve informare immediatamente per iscritto l'Appaltatore di ogni problema che può influire sul servizio effettuato dall'Appaltatore. Se si informa prima per telefono, deve seguire una comunicazione scritta.

Articolo 3 Diritti e Obblighi dell'Appaltatore

3.1 L'Appaltatore deve effettuare i servizi previsti dal Contratto di Amministrazione con la Presidenza del Business and Residence Torre Drin (All.2 al presente contratto) ed elencati all'Art.1.

3.2 L'Appaltatore deve conservare le fatture delle spese effettate e informare il Locatario, se quest'ultimo lo richiede.

Articolo 4 Modalità di fatturazione

4.1 L'Appaltatore fatturerà i suoi servizi a fine mese.

4.2 In allegato alla fattura ci sarà un'informazione dettagliata per ogni servizio.

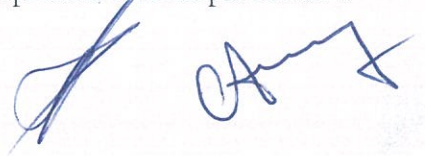
Articolo 5 Obblighi del proprietario del locale

5.1 L'Amministratore Generale accetta che la firma del presente contratto non lo esclude dalla responsabilità di pagamento delle spese all'Appaltatore. Nel caso di mancato pagamento delle spese di amministrazione da parte del Locatario, l'Amministratore Generale, informato dall'Appaltatore del mancato pagamento, è obbligato a effettuare i pagamenti e le penalità per i ritardi nel pagamento entro 5 giorni dalla notifica dell'Appaltatore.

Articolo 6 Termini di pagamento

6.1 Il termine di pagamento per la fatturazione dell'Appaltatore è di 7 giorni dalla data della fattura.

6.2 In caso di mancato pagamento entro i termini succitati, l'Appaltatore potrà sospendere i servizi per i locali o per il Amministratore Generale fino all'avvenuto pagamento



6.3 Il pagamento avverrà tramite trasferta bancaria al conto dell'Appaltatore.

6.4 Le commissioni bancarie non sono a carico dell'Appaltatore.

6.5 Per gli effetti del presente contratto, come data di pagamento del Locatario e/o dell'Amministratore Generale all'Appaltatore, verrà considerata la data in cui i fondi sono accreditati sul conto bancario dell'Appaltatore.

Articolo 7 Penalità

7.1 Se il Locatario e/o l'Amministratore Generale non ha pagato le spese di condominio con i rispettivi interessi sui ritardi per tre mesi, la Presidenza o l'Appaltatore (autorizzato dalla Presidenza) ha l'obbligo di rivolgersi al tribunale per il rilascio dell'ordine di esecuzione forzata per il pagamento degli arretrati.

Articolo 8 Durata del contratto

8.1 Il contratto viene stipulato per un periodo annuale, con un tacito rinnovo per un altro anno, se nessuna delle parti non notifica per iscritto della sua conclusione, almeno un mese prima della fine della durata del contratto.

Articolo 9 Forze maggiori

9.1 Le parti del presente contratto non hanno la responsabilità per il mancato degli adempimento degli obblighi contrattuali a causa di forze maggiori.

9.2 Nel caso di forze maggiori, le parti del contratto devo avvertire per iscritto l'un l'altro. L'Appaltatore deve continuare a rispettare gli obblighi derivanti dal contratto e cercare tutti i mezzi necessari per continuare l'adempimento dei succitati obblighi, nella misura possibile data la presenza delle Forze Maggiori.

Articolo 10 Comunicazione

10.1 Tutte le comunicazioni relative al presente contratto devono essere per iscritto ed inviate ai seguenti indirizzi:

Appaltatore – persona di contatto:

Nome Cognome -

Petraq Tase

Indirizzo:

Torre Drin, Shopping Center, piano 0, Tirana,

Tel./Fax.

Albania

Email:

.....

Amministratore Generale – persona di contatto:

Nome Cognome –

Arjana Noçka

Indirizzo:

Torre Drin, Rr. A.Toptani, Tirana,

Tel./Fax

Albania

Email:

.....



Locatario – persona di contatto:

None Cognome –

Iris Recì

Indirizzo:

Torre Drin, Rr. A.Toptani, n. 52, Tirana,

Tel./Fax

Albania

Email:

.....

Articolo 11 Risoluzione del Contratto

11.1 Senza contraddire quanto previsto dal presente Contratto, o dalla Legge, il presente Contratto può essere risolto in accordo tra le parti;

11.2 Se il Contratto viene risolto senza motivo, la parte che risolve il Contratto deve avvisare per iscritto l'altra parte un mese prima. La risoluzione del contratto non cancella gli obblighi finanziari che le parti hanno verso l'un l'altra.

11.3 Quando i servizi non si offrono secondo le modalità previste dal contratto, l'Amministratore Generale può stabilire un termine ragionevole (30 giorni) entro il quale l'Appaltatore deve effettuare i servizi previsti dal contratto.

11.4 Se l'Appaltatore entro il periodo succitato non prende le misure necessarie per effettuare i servizi, il Locatario ha il diritto di risolvere il contratto e di chiedere il risarcimento per i servizi non effettuati.

11.5 Il presente contratto può essere risolto dall'Appaltatore se il Locatario non adempie gli obblighi derivanti dal presente contratto entro 30 giorni dalla data della notifica da parte dell'Appaltatore.

11.6 In caso di risoluzione del contratto di locazione tra l'Amministratore Generale ed il Locatario, l'Amministratore Generale si impegna ad avvertire l'Appaltatore dell'avvenuta risoluzione del contratto, subito dopo aver ricevuto la notifica sulla risoluzione dello stesso.

Articolo 12 Interpretazione del Contratto

12.1 I titoli degli articoli del presente contratto sono per facilitare il riferimento e non cambieranno, né limiteranno o aumenteranno alcuna delle disposizioni.

Articolo 13 Disposizioni finali

13.1 Ogni cambiamento dei termini del presente contratto si farà tramite accordo scritto tra le parti che si allega al contratto.

13.2 In caso di controversie relative all'interpretazione e l'attuazione del presente contratto, le parti cercheranno di trovare un accordo. In caso contrario, le parti si rivolgeranno al Tribunale Distrettuale Giudiziario di Tirana.

13.3 L'allegato 1 : "Pacchetto di Amministrazione" è parte integrante del presente contratto.

13.4 Il presente contratto entra in vigore nel momento della firma dalle parti. Il presente contratto è stato redatto in 3 (tre) copie in lingua italiana e albanese.

L'Amministratore Generale
Invest Real Estate Srl
Arjana Nocka



L'Appaltatore
Petraq Tase



Il Locatario
Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo
Dott. Andrea Senatori
Direttore



ANNESSO I

A. Spese per servizi comuni:

1. Servizio di pulizia
2. Servizio per manutenzione dei strutture comuni includono, spese per:
 - a. Manutenzione del terrazzo;
 - b. Manutenzione del rete elettrico;
 - c. Manutenzione del rete acquedotto;
 - d. Manutenzione scale del palazzo;
 - e. Manutenzione e pittura dei locali comuni;
 - f. Manutenzione del generatore e pompe acqua;
 - g. Cambio dei luce;
 - h. Manutenzione sistema del riscaldamento;
 - i. Manutenzione apparecchiatura contro gli incendi;
 - j. Manutenzione sistema citofonico;
3. Servizio e manutenzione dei ascensori
4. Paga del amministratore
5. Servizio di reception
6. Costo di amministrazione
7. Spese per carburante per generatore.

KONTRATË PËR ADMINISTRIMIN E BASHKËPRONËSISË

E lidhur sot në datë, 01.07.2014 ndërmjet:

Kryesia e Asamblese së Bashkepronareve të Business and Residence Torre Drin të perfaqësuar nga:

- **Z. Plarent Kristo** person me zotësi të plotë për të vepruar, identifikuar me kartë identiteti nr. lindur më
- **Z. Egon Gjadri** person me zotësi të plotë për të vepruar, identifikuar me kartë identiteti nr., lindur më
- **Z. Gajda Mema** person me zotësi të plotë për të vepruar, identifikuar me kartë identiteti nr. lindur më
- **Z. Artur Asllani** person me zotësi të plotë për të vepruar, identifikuar me kartë identiteti nr. lindur më
- **Z. Koco Kaskaviqi** person me zotësi të plotë për të vepruar, identifikuar me kartë identiteti nr. lindur më

që këtej e tutje do quhen shkurtimisht "Porositësi";

dhe

- **Z. Petraq Tase**, person fizik me NUIS L41901009G me seli dhe adresë që këtej e tutje do quhet shkurtimisht "Sipërmarrësi"

Baza ligjore:

- Neni 850 e vijues të ligjit nr.7850, datë 29.7.1994 "Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë"
- Ligji nr.10112, datë 9.4.2009 "Për administrimin e bashkëpronësive në ndërtesat e banimit" si dhe aktet nenligjore për bashkëpronësinë.

Neni 1.

Objekti i kontratës

- 1.1 Porositësi dhe Sipërmarrësi bien dakord që Sipërmarrësi të administrojë pronën e përbashkët të godinës Torre Drin siç përshkruhet në vijim të kësaj kontrate me afatet dhe kushtet e përcaktuara në këtë kontratë.
- 1.2 Administrimi i pronës së përbashkët do të jetë sipas paketës së administrimit që përfshin:
 - a. pastrimin dhe higjienizimin periodik të bashkëpronësisë,
 - b. shërbimin e mirëmbajtjes dhe remontit të ashensorëve,
 - c. Mirëmbajtje të përgjithshme
 - d. shërbim recepsioni
 - e. mirëmbajtje kalldaje e kondicioneri
 - f. Paga e administratorit

AA

g. Kosto te tjera administrimi (kosto te mbajtjes se kontabilitetit, faturimit, receptionit zbatimin e normave detyruese, si p.sh. pajisja e bashkëpronësisë me fikse zjarri, lyrje shkallësh/hyrjeve, fasadave

- 1.3 Detajimet e paketes se administrimit jane te perfshira tek aneksi 1 i kontrates, i cili eshte pjese perberese e kesaj kontrate.

Neni 2

Te drejtat dhe detyrimet e Porositësit

- 2.1 Porositësi detyrohet te siguroje kushte per pune te pandërprere te stafit pergjegjes te Sipermarresit.
- 2.2 Porositësi detyrohet qe te mos pengoje punonjesit e Sipermarresit, ne punen qe do te kryejne.
- 2.3 Porositësi detyrohet te siguroje ambjent per punonjesit e mirembajtjes te Sipermarresit.
- 2.4 Porositësi eshte i detyruar te kryejte pagesat sipas kushteve te parashikuara ne kete kontrate.
- 2.5 Porositësi duhet te informoje menjehere dhe me shkrim Sipermarresin per çfaredolloj gabimi ose çrregullimi i cili ndikon ne sherbimin qe do te kryhet nga Sipermarresi. Ne rast se njoftimet behen me telefonata, keto duhet te plotesohen edhe me njoftim me shkrim.
- 2.6 Porositësi merr persiper te veje ne dispozicion te gjitha te dhenat si:
- Per bashkepronaret duhet te njoftojne numrat e telefonit, adresen ne se kane banese te dyte e cila nuk eshte ne ambjentet e Torre Drin etj.
 - emrin/emrat e personave të ngarkuar me mbikëqyrjen e punës së sipërmarrësit;
 - listën emërore të bashkëpronarëve (përfaqësuesi i tij);
 - llojin e aktivitetit që zhvillohet në secilën njësi individuale;
 - kuotat e pjesëmarrjes në bashkëpronësi të secilit bashkëpronar;
 - Planimetrite skicat e ambjenteve te perbashketa si dhe te dhenat teknike te pajisjeve te perbashketa.
 - të bëjë me dije Sipërmarrësin për çdo vendim që merr Asambleja e Bashkëpronarëve e cila ndikon në shërbimin që ofron Sipërmarrësi;
- 2.7 Porositësi ka të drejtë qe ne cdo kohe nepermjet personit t kontaktit të kontrollojë kryerjen e sherbimit dhe plotesimin e detyrimeve te kesaj kontrate.

Neni 3

Te drejtat dhe detyrimet e Sipermarresit

- 3.1 Sipermarresi ka te drejte të informojë personin e kontaktit te Porositësit sa herë shkelet afati, mbi bashkëpronarët që nuk kanë kryer pagesën e sherbimeve.
- 3.2 Sipermarresi duhet të informojë një herë në katër muaj dhe në fund të vitit, përpara mbledhjes vjetore të Asamblesë së Bashkëpronarëve mbi menyren e ndarjes se vlerave te sherbimeve sipas planit dhe zërave të miratuar ne parashikimin e buxhetit si dhe për çdo shpenzim të kryer jashtë parashikimeve.
- 3.3 Sipermarresi duhet të hartojë projekt-buxhetin për vitin e ardhshëm buxhetor dhe t'ia paraqesë atë porositësit, 15 ditë përpara mbledhjes vjetore të asamblesë;
- 3.4 Sipermarresi detyrohet të mbajë e te ruajë faturat e shpenzimeve të kryera dhe t'ia paraqesë porositësit së bashku me raportin financiar të fundvitit;
- 3.5 Për riparimin e defekteve, pagesa e të cilave nuk përfshihet në kete kontrate, sipërmarrësi njofton menjëherë porositësin dhe kontraktin për shërbimin, vetëm pasi ka njoftuar me shkrim Porositësin për kryerjen e riparimit dhe shumën e pagesës.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large '9' and the initials 'AA' on the right.

- 3.6 Sipermarresi ka detyrim te njoftoje Porositesin, kur udhëzimet e tij nuk mund të zbatohen ose kur ka rrethana, që nuk varen nga Sipërmarrësi, të cilat ndikojnë që shërbimi të mos kryhet.
- 3.7 Sipërmarrësi ka të drejtë që të heqë dorë nga zbatimi i kontratës dhe të kërkojë që të shpërblehet për dëmin që ka pësuar, ne rast se Porositesi nuk merr masa ose kur nuk ndryshon udhëzimet për kryerjen e shërbimit, megjithëse është paralajmëruar në kohën e duhur prej tij.
- 3.8 Sipermarresi duhet te ofroje shërbimin e pastrimit sipas cilësisë, standardeve dhe frekuencës të specifikuar ne aneks kontrate:
- 3.9 Sipermarresi duhet të mirëmbajë pompën e ujit dhe të sigurojë riparimin e shpejtë të defekteve.
- 3.10 Sipermarresi duhet të mbikëqyrë sistemin mbrojtjes kundra zjarrit, të sigurojë mirëmbajtjen e tij dhe të riparojë dëmet që mund t'i jenë shkaktuar;
- 3.11 Sipermarresi duhet të kontrollojë gjendjen e tarracës, të tubacioneve të shkarkimit të ujërave të shiut dhe të sigurojë pastrimin e piletave të shkarkimit;
- 3.12 Sipermarresi duhet të kontrollojë gjendjen e ndriçimit të shkallëve, korridoreve e shesh pushimeve, të zëvendësojë poçet e djegur, ndriçuesit e thyer dhe çelësat e prishur;
- 3.13 Sipermarresi duhet të kontrollojë mbi praninë e insekteve a kafshëve të dëmshme për shëndetin dhe që mund të përbëjnë risk për përhapjen e sëmundjeve, të higjienizojë mjediset e përbashkëta, kur vërehet prania e tyre, si dhe të verë në dijeni porositesin dhe të njoftojë inspektoratin shëndetësor, nëse edhe pas dezinfektimit vazhdon prezenca e tyre;
- 3.14 Sipermarresi duhet të mos lejojë asnjë person të paautorizuar nga porositesi të ndërhyjë në depozitën e përbashkët të ujit;
- 3.15 Sipermarresi nuk mban përgjegjesi per demet ne lidhje me te cilat pasi ka evidentuar nevojën e nderhyrjes dhe ka informuar porositesin, dhe ky i fundit nuk ka pranuar kryerjen e ketyre nderhyrjeve.
- 3.16 Sipermarresi mund te jape me qera ambjente te perbashketa qe i takojne bashkepronesise. Ne kete rast Sipermarresi perfiton 20% e vleres se qerese mujore pergjate gjithe afatit te kontrates dhe 80% te vleres se qerese mujore e perfton bashkepronesia.

Neni 4

Menyra e faturimit

- 4.1 Sipermarresi do te faturuje shërbimet e veta per secilin ambjent dhe do te shperndaje shpenzimet me fature taimore, ne perputhje me ligjet financiare ne Republiken e Shqiperise. Struktura e cmimit te faturimit do te jete: kostot + shpenzime administrative

Neni 5

Qeramarresit e njesive

- 5.1 Ne rastin e qeradhenies, kur Administratori bie dakord qe shpenzimet e perbashketa do te paguhen nga qeramarresi, kjo duhet te shprehet ne nje dokument te nenshkruar nga Administratori pronari i njesise dhe Qeramarresi i njesise. Megjithate, kjo nuk e shkarkon përgjegjesine e Pronarit ndaj Administratorit per pagesen e ketyre shpenzimeve. Ne rast te mos pagimit te shpenzimeve te administrimit pronari i njesise eshte i detyruar qe pas njoftimi te Administratorit qe Qeramarresi nuk ka paguar, brenda 5 ditesh te kryeje pagesat perkatese per njesine e dhene me qera si dhe penalitetet per vonesat ne pagese. Mos pagesa brenda ketij afati, i jep te drejte Shoqerise Administruese te perdore garancine deri ne masen e detyrimeve te papaguara, perfshire edhe penalitet perkatese.

AA

Neni 6
Afati i pageses

- 6.1 Afati i pageses nga secili bashkepronar per faturimin e kryer nga Sipermarresi eshte 7 dite nga data e fatures.
- 6.2 Ne rast mospagese brenda afateve te mesiperme, Sipermarresi mund te pezulloje sherbimet aktuale ndaj ambientit per te cilet nuk jane paguar detyrimet apo per bashkepronarin, deri ne kryerjen e pageses nga ana e bashkepronareve
- 6.3 Pagesa kryhet me transferte bankare ne nje numer llogarie te Sipermarresit. Komisionet bankare, nese ka, mbahen nga porositesi.
- 6.4 Per efekt te kesaj kontrate, date pagese qe bashkepronaret i kryejne Sipermarresit do te konsiderohet data kur fondet kreditojne llogarine bankare te Sipermarresit.

Neni 7
Penalitetet

- 7.1 Nëse një bashkëpronar nuk paguan shpenzimet e per ambientet e perbashketa në afatin e caktuar ai paguan një kamatë të barabartë me 0.33% te vleres se papaguar per cdo dite vonese.
- 7.2 Nëse bashkëpronari nuk ka shlyer pagesat e shpenzimeve per ambientet e perbashketa të prapambetura as në muajin e tretë, bashkë me kamatat përkatëse, kryesia ose administratori, (i autorizuar nga kryesia) ka detyrim t'i drejtohet gjykatës për lëshimin e urdhrit të ekzekutimit dhe zyrës së përbarimit për vënien në ekzekutim të detyrueshëm të vendimit të asamblesë së bashkëpronarëve, për detyrimin e pagimit të detyrimeve të prapambetura dhe të kamatave përkatëse.

Neni 8
Kohëzgjatja e kontratës

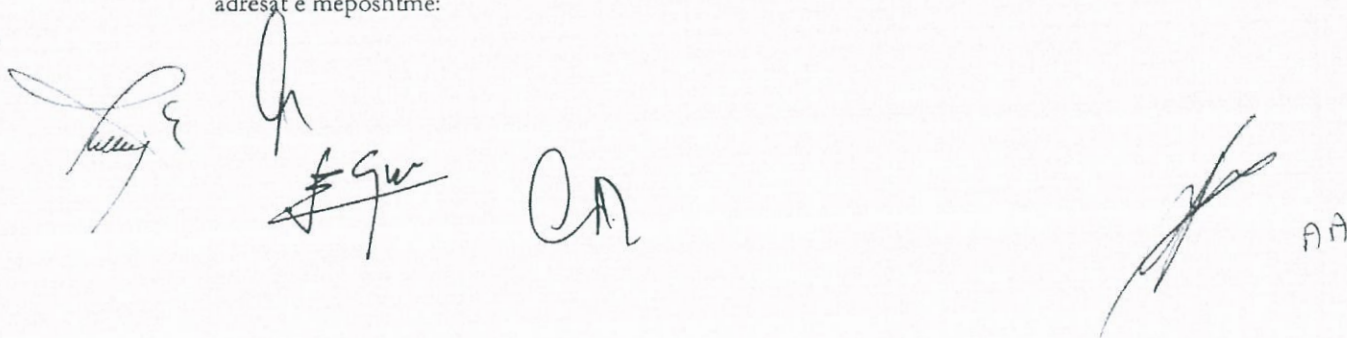
- 8.1 Kontrata lidhet për një periudhë një vjeçare dhe, rinovohet automatikisht në heshtje për një periudhë tjetër një vjeçare, nëse asnjëra nga palët nuk njofton përfundimin e saj me anë të një shkrese të paktën tre muaj përpara përfundimit të afatit të kontratës.

Neni 9
Forca madhore

- 9.1 Palët në këtë kontratë nuk mbajnë përgjegjësi për mospërmbushjen e detyrimeve në kohë, kur ndodhen në kushtet e forcës madhore
- 9.2 Në kushtet e forcës madhore, palët në këtë kontratë duhet të njoftojnë menjëherë njëra-tjetrën. Sipermarrësi duhet të vazhdojë të zbatojë detyrimet e tij sipas kontratës dhe të kërkojë të gjitha mjetet e nevojshme për zbatimin e detyrimeve, deri në masën që nuk pengohet nga Forca Madhore.

Neni 10
Komunikimi

- 10.1 Gjithë komunikimet në lidhje me këtë marrëveshje duhet të jenë me shkrim dhe duhet të dërgohen në adresat e mëposhtme:

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. From left to right, there is a signature that appears to be 'Kullaj', a signature that looks like 'H', a signature that looks like 'F. G. W.', a signature that looks like 'O. A.', and a signature that looks like 'A. A.' with the letters 'AA' written next to it.

Sipërmarrësi - personi i kontaktit:

Emër, mbiemër - **Petraq Tase**
Adresa: Qendra Tregtare, Torre Drin, Kati 0 , Tirane, Shqipëri
Tel./Fax.:
email:

Porositësi - personi i kontaktit:

Emër, mbiemër: **Plarent Kristo**
Adresa: Qendra Tregtare, Torre Drin, Kati 0 , Tirane, Shqipëri
Tel./Fax.:
email:

10.2 Personi i kontaktit ka detyrim qe ne fund te cdo muaj te dergoje nje konfirmim Sipermarresit ne lidhje me kryerjen e sherbimeve ne perputhje me kontraten.

Neni 11 Zgjidhja e Kontrates

- 11.1 Pa rënë ndesh me sa parashikohet ndryshe në këtë Kontratë, apo në Ligjin e zbatueshëm, kjo Kontratë mund të zgjidhet me marrëveshjen e përbashkët të Palëve;
- 11.2 Në rast se Kontrata zgjidhet pa shkak, pala që zgjidh Kontratën ka detyrimin t'a njoftoje palen tjetër 3 muaj para. Zgjidhja e kontrate nuk shuan detyrimet financiare qe palet mund te kene kundrejt njera tjetres deri daten e zgjidhjes se kontrates.
- 11.3 Kur, gjatë kryerjes se sherbimit, zbulohet se sherbimet nuk kryhen sipas kushteve të caktuara në kontratë, porositësi mund të caktojë një afat të arsyeshëm (30 dite) brenda të cilit sipërmarrësi duhet të kryejë sherbimet e kontraktuara.
- 11.4 Ne rast se Sipermarresi brenda periudhes se caktuar nga Porositesi nuk merr masa per kryerjen e sherbimeve ne perputhje me kete kontrate, Porositesi ka te drejte te zgjidhe kontraten. Porositesi ka te drejte te kerkoje demshperblim ne masen e shpenzimeve te sherbimeve te pakryera.
- 11.5 Kjo kontrate mund te zgjidhet nga Sipermarresi ne rast se Porositesi nuk ploteson detyrimet qe rrjedhin nga kjo Kontrate brenda 30 ditesh nga dita e njoftimit te sipermarresit. .

Neni 12 Interpretimi i Kontrates

- 12.1 Titujt e të gjithë neneve në këtë Kontratë janë për lehtësi reference dhe nuk do të ndryshojnë, shtojnë apo kufizojnë ndonjë prej këtyre dispozitave.



AA

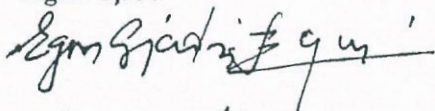
Neni 13
Dispozita perfundimtare

- 13.1 Cdo ndryshim i termave te kesaj kontrate do te behet me marreveshje me shkrim midis paleve e cila i bashkangjitet kontrates.
- 13.2 Në rast mosmarrëveshje në lidhje me interpretimin dhe ekzekutimin e kësaj kontrate, palët do të zgjidhin ato me mirëkuptim, në të kundërt palët do t'i drejtohen Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tirane .
- 13.3 Pjese integrale e kesaj kontrate eshte aneksi 1 : Paketa e Administrimit
- 13.4 Kontrata hyn në fuqi në momentin e nënshkrimit të saj nga palët. Kjo kontrate është hartuar në 3 (tre) kopje në gjuhën shqipe. Secila kopje ka të njëjtën vlerë ligjore.

Porositesi
Plarent Kристо



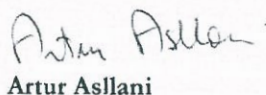
Egon Gjadri



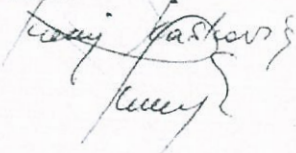
Gajda Memë




Artur Asllani



Koco Kaskaviqi



Sipermarresi
Petraç Tase



ANEKSI 1

PAKETA E ADMINISTRIMIT


A. Shpenzime per ambiente te perbashketa:

1. Shërbime pastrimi;
2. Shpenzimet për mirëmbajtje të ambienteve të përbashketa përfshijnë, shpenzimet e nevojshme për:
 - a. mirëmbajtjen e tarracës, çatisë;
 - b. mirëmbajtjen e rrjetit elektrik;
 - c. mirëmbajtjen e rrjetit të furnizimit me ujë dhe shkarkimeve të ujërave të zeza që nga pika e hyrjes në secilën njësi deri tek puseta e shkarkimit/pika e furnizimit me ujë;
 - d. mirëmbajtjen/riparimin e shkallëve, sheshpushimeve të përbashketa, dyerve e dritareve të përbashketa;
 - e. mirëmbajtjen, lyerjen, apo riparimin e mureve, themeleve, tavaneve, dyshemeve;
 - f. mirëmbajtjen/riparimin e gjeneratorëve, depove të ujit, pompat e ujit;
 - g. ndërrimin e ndriçuesve dhe çelësve të djegur;
 - h. mirëmbajtjen e sistemit të ngrohjes qendrore dhe furnizimit me lëndë djegëse;
 - i. mirëmbajtjen e rrjetit (pajisjeve) kundër zjarrit;
 - j. mirëmbajtjen e sistemeve të citofonisë, antenës së përbashkët, internetit etj.;
 - k. lyerjen e ambienteve;
 - l. ndërrimin e bravave;
3. Shërbim mirëmbajtje ashensori,
4. Shpenzim konsum karburant për gjeneratorin

B. Shpenzimet për administrimin

Në pagesën e shpenzimeve të administrimit përfshihen:

- a. Personelin e mirëmbajtjes, kontabilitetit, etj



AA

KONTRATË

E lidhur sot në datë 18.05.2016 ndërmjet:

Invest Real Estate shpk, me NUISJ61804038I perfaqesuar nga Arjana Nocka, me cilesine e Administratores se Pergjithshme, me cilesine e bashkepronarit ne ambientet e perbashketa te Business and Residence Torre Drin, i cili ka ne pronesi ambientinme nr.51, siperfaqe **374.9 m2**, ne katin 5 te Torre Drin.

Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo a Tirana, me NUIS J61912009P, perfaqesuar nga **Dott. Andrea Senatori** me cilesine e Qiramarresit te ambientit, prone e Invest Real Estate, vertetuar me kontrate qiraje te lidhur ndermjet dy paleve me lart.

dhe

Z.Petraq Tase, person fizik me NUISL41901009G me seli dhe adresë, që këtej e tutje do quhet shkurtimisht "Sipërmarrësi"

Baza ligjore:

- Neni 850 e vijues të ligjit nr.7850, date 29.7.1994 "Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë"
- Ligji nr.10112, datë 9.4.2009 "Për administrimin e bashkëpronësive në ndërtesat e banimit"si dhe aktet nenligjore per bashkepronesine.

kushte paraprake:

- Ne kushtet qe **Z.Petraq Tase** eshte emeruar nga Asambleja e Bashkepronareve Business and Residence Torre Drin si **Sipemarresi** per kryerjen e sherbimeve te administrimit te ambienteve te perbashket, me konkretisht:
 - pastrimin dhe higjienizimin periodik të bashkëpronësisë,
 - shërbimin e mirëmbajtjes dhe remontit të ashensorëve,
 - pagesën për administratorin
 - zbatimin e normave detyruese, si p.sh. pajisja e bashkëpronësisë me fiksë zjarri, ltrje shkallësh/hyrjeve, fasadave etj.i cili ne vazhdim do te quhet si "**Sipemarresi**"
- **Invest Real Estate** eshte bashkepronar ne ambientet e perbashketa, pasi ne godinen Business and Residence Torre Drin zoteron nje ambjent me siperfaqe **374.9 m2**te vertetuar me certifikate te Zyres se Rregjistrimit te Pasurive te Paluajtshme. **Nr. 1/143+1-51** Date:**20.12.2013**, dhe ne vazhdim do te quhet "**Pronari**".
- **Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo** a Tirana eshte Qiramarres ne ambientet e Pronarit te permendur mesiper, sipas kontrates se qirase te lidhur me daten **16.05.2016**.



Neni 1.
Objekti i kontratës

- 1.1 Qeramarresi bie dakord qe te marre dhe te perfitoje nga sherbimet qe Sipermarresi ofron per ambientet e perbashketa sipas Vendimit te Asamblese se Bashkepronareve (te bashkengjitur kesaj kontrate).
- 1.2 Palet e kesaj kontrate deklarojne se Kontrata e Qirase se lidhur midis Pronarit **Invest Real Estate** dhe Qiramarresit **Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo** eshte me nje afat kohor **2 vjecar nga data 01.06.2016 deri me 31.05.2018**
- 1.3 Faturat e leshuara nga Sipermarresi per mirembajtjen mujore te ambientit te perbashket ku ndodhet edhe zyra e marre me qira nga Qiramarresi (i cili eshte pale e kesaj kontrate) do te paguhen nga Qiramarresi (per ate detyrim qe i takon si pjese e ambientit te perbashket ne katin e ndodhur).
- 1.4 Qiramarresi eshte i detyruar qe te respektoje Rregulloren e Bashkepronese se godines Business and Residence Torre Drin.
- 1.5 Administrimi i ambientit te perbashket dhe sherbimeve qe do te ofroje Sipermarresi perfshin:
 - a. pastrimin dhe higjenizimin periodik te bashkepronesisë,
 - b. shërbimin e mirëmbajtjes dhe remontit të ashensorëve, si dhe pajisjeve te perbashketa
 - c. pagesën për administratorin
 - d. zbatimin e normave detyruese, si p.sh. pajisja e bashkepronesisë me fikse zjarri, lyrje shkallësh/hyrjeve, fasadave etj,(te pasqyruar dhe aprovuar me shkrim tek Qiramarresi si pale e kesaj kontrate).
 - e. si dhe cdo detyre tjeter qe i ngarkohet nga Asambleja e Bashkepronareve (te pasqyruar dhe aprovuar me shkrim tek Qiramarresi si pale e kesaj kontrate).
- 1.6 Detajimet e paketes se administrimit jane te perfshira tek aneksi 1 i kontrates, i cili eshte pjese perberese e kesaj kontrate .
- 1.7

Neni 2
Te drejtat dhe detyrimet e Qiramarresit

- 2.1 Qiramarresi detyrohet qe te mos pengoje punonjesit e Sipermarresi ne punen qe do te kryejne ne ambientet e perbashketa per mirembajtjen.
- 2.2 Qiramarresi eshte i detyruar te kryeje pagesat sipas kushteve te parashikuara ne nenin 4 dhe 6 te kesaj kontrate.
- 2.3 Qiramarresi duhet te informoje menjehere dhe me shkrim Sipermarresi per çfaredolloj gabimi ose çrregullimi i cili ndikon ne sherbimin qe do te kryhet nga Sipermarresii. Ne rast se njoftimet behen me telefonata, keto duhet te plotesohen edhe me njoftim me shkrim.

Neni 3
Te drejtat dhe detyrimet e Sipermarresit

- 3.1 Sipermarresi detyrohet te kryeje sherbimet sipas Kontrates se Administrimit me Kryesine e Business and Residence Torre Drin (bashkengjitur kesaj kontrate). (aneksi 2) sipas nenit 1.
- 3.2 Sipermarresi detyrohet të mbajë e te ruajë faturat e shpenzimeve të kryera dhe te sqaroje Qiramarresin me kerkesen e ketij te fundit.



Neni 4
Menyra e faturimit

- 4.1 Sipermarresi do te faturoje sherbimet e veta per mirembajtjen e ambientit te perbashket ne fund te muajit perkates.
- 4.2 Bashkengjitur fatures do te jene te detajuara edhe sqarimet per cdo sherbim te kryer per mirembajtjen e ambientit te perbashket sipas ligjit ne fuqi dhe te percaktuara ne rregulloren e pallatit per administrim ku ndodhet Qeramarresi.

Neni 5
Detyrimet e Administratorit te Pergjithshem te ambientit te leshuar me qera

- 5.1 Administratori i pergjithshem pranon se nenshkrimi i kesaj kontrate nuk e shkarkon nga pergjegjesia ndaj Sipermarresit per pagesen e shpenzimeve te permendura ne kete kontrate. Ne rast te mos pagimit te shpenzimeve te administrimit nga Qiramarresi, Administratori i pergjithshemeshte i detyruar, qe pas njoftimit te Sipermarresit, qe Qiramarresi nuk ka paguar, brenda 5 ditesh te kryeje pagesat perkatese per njesine/ambientin e dhene me qera si dhe penalitetet per vonesat ne pagese.

Neni 6
Afati i pageses

- 6.1 Afati i pageses per faturimin e kryer nga Sipermarresi eshte 7 dite nga momenti i dorezimit te fatures tek Qiramarresi.
- 6.2 Ne rast mospagese brenda afateve te mesiperme, Sipermarresi mund te pezulloje sherbimet per ambientin apo Administratorine Pergjithshem deri ne kryerjen e pageses, si dhe ti kerkoje Shoqerise Administruese te pezulloje sherbimet e tjera te administrimit te ambjenteve te perbashketa.
- 6.3 Pagesa kryhet me transferte bankare ne nje numer llogarie te Sipermarresit te njoftuar me shkrim tek Qiramarresi.
- 6.4 Komisionet bankare nuk jane ne ngarkim te Sipermarresit.
- 6.5 Per efekt te kesaj kontrate, data e pageses qe Qiramarresi dhe/ose Administratori i pergjithshem i kryejne Sipermarresit do te konsiderohet data kur kur fondet kreditojne llogarine bankare te Sipermarresit.

Neni 7
Penalitetet

- 7.1 Nëse Qiramarresi dhe/ose Administratori i pergjithshem nuk ka shlyer pagesat e shpenzimeve per ambientet e perbashketa të prapambetura as në muajin e tretë, bashkë me kamatat përkatëse, Kryesia ose Sipermarresi (I autorizuar nga kryesia) ka detyrim t'i drejtohet gjykatës për lëshimin e urdhrit të ekzekutimit dhe zyrës së përmbartimit për vënien në ekzekutim të detyrueshëm të vendimit të asamblesë së bashkëpronarëve, për detyrimin e pagimit të detyrimeve të prapambetura dhe të kamatave përkatëse.



Neni 8
Kohëzgjatja e kontratës

- 8.1 Kontrata lidhet për një periudhë një vjeçare dhe rinovohet automatikisht në heshtje për një periudhë tjetër një vjeçare nëse asnjëra nga palët nuk njofton përfundimin e saj me anë të një shkrese të paktën një muaj përpara përfundimit të afatit të kësaj kontrate.

Neni 9
Forca madhore

- 9.1 Palët në këtë kontratë nuk mbajnë përgjegjësi për mospërbushjen e detyrimeve në kohë, kur ndodhen në kushtet e forcës madhore
- 9.2 Në kushtet e forcës madhore, palët në këtë kontratë duhet të njoftojnë menjëherë njëra-tjetrën me shkrim. Sipermarresi duhet të vazhdojë të zbatojë detyrimet e tij sipas kontratës dhe të kërkojë të gjitha mjetet e nevojshme për zbatimin e detyrimeve (në rast se nuk janë përmbushur nga Administratori I Përgjithshëm) nëse nuk ka Forca Madhore.

Neni 10
Komunikimi

Gjithë komunikimet në lidhje me këtë marrëveshje duhet të jenë me shkrim dhe duhet të dërgohen në adresat e mëposhtme (te cilat merren si baze informimi):

Sipermarresi- personi i kontaktit:

Emër, mbiemër **Petraq Tase**
Adresa Torre Drin, Shopping Center, kati 0 , Tirane ,
Tel./Fax.: Shqipëri
email:

Administratori i përgjithshëm - personi i kontaktit:

Emër, mbiemër **Arjana Nocka**
Adresa Torre Drin, Rr. A.Toptani, Tirane, Shqipëri
Tel./Fax.:
email:

Qiramarresi - personi i kontaktit:

Emër, mbiemër: Iris Recic
Adresa: Torre Drin, Rr. A.Toptani, nr.51, Tirane, Shqipëri
Tel./Fax.:
email:



Neni 11 Zgjidhja e Kontrates

- 11.1 Pa rënë ndesh me sa parashikohet ndryshe në këtë Kontratë, apo në Ligjin e zbatueshëm, kjo Kontratë mund të zgjidhet me marrëveshjen e përbashkët të Palëve.
- 11.2 Në rast se Kontrata zgjidhet pa shkak, pala që zgjidh Kontratën ka detyrimin t'a njoftoje palen tjetër 1(nje)muaj para. Zgjidhja e kontrates nuk shuan detyrimet financiare qe palet mundte kene kundrejt njera tjetres deri daten e zgjidhjes se kontrates.
- 11.3 Kur gjatë kryerjes se sherbimit, zbulohet se sherbimet nuk kryhen sipas kushteve të caktuara në kontratë, Administratori i pergjithshem mund të caktojë një afat të arsyeshëm (30 dite) brenda të cilit Administratori duhet të kryeje sherbimet e kontraktuara.
- 11.4 Ne rast se Sipermarresi brenda periudhes se caktuar nga Administratori i pergjithshem nuk merr masa per kryerjen e sherbimeve ne perputhje me kete kontrate, Qiramarresi ka te drejte te zgjidhe kontraten menjehere.
Qiramarresi ka te drejte te kerkoje demshperblim ne masen e shpenzimeve te sherbimeve te pakryera.
- 11.5 Kjo kontrate mund te zgjidhet nga Sipermarresi ne rast se Qiramarresi nuk ploteson detyrimet qe rrjedhin nga kjo Kontrate brenda 30 ditesh nga dita e njoftimit te Sipermarresi .
- 11.6 Ne rast te zgjidhjes se kontrates se Qirase ndermjet Administratorit te pergjithshem dhe Qiramarresit, Administratori i Pergjithshem merr persiper te njoftoje Sipermarresi mbi zgjidhjen e kontrates, menjehere sapo ka marre njoftimin per zgjidhje te kontrates.

Neni 12 Interpretimi i Kontrates

- 12.1 Titujt e të gjithë neneve në këtë Kontratë janë për lehtësi reference dhe nuk do të ndryshojnë, shtojnë apo kufizojnë ndonjë prej këtyre dispozitave.

Neni 13 Dispozita perfundimtare

- 13.1 Cdo ndryshim i termave te kesaj kontrate do te behet me marreveshje me shkrim midis paleve e cila i bashkangjitet kontrates.
- 13.2 Në rast mosmarrëveshje në lidhje me interpretimin dhe ekzekutimin e kësaj kontrate, palët do ti zgjidhin ato me mirëkuptim, në të kundërt palët do t'i drejtohen Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tirane .
- 13.3 Pjese integrale e kesaj kontrate eshte aneksi 1: Paketa e Administrimit.
- 13.4 Kontrata hyn në fuqi në momentin e nënshkrimit të saj nga palët. Kjo kontrate është hartuar në 3 (tre) kopje origjinale në gjuhën shqipe dhe italiane.

Administratori i pergjithshem
Invest Real Estate shpk

Arjana Nocka
Administratore e Pergjithshme



Qiramarresi

Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo

Titullari

Dott. Andrea Senatori



ANEKSI 1

PAKETA E ADMINISTRIMIT

A. Shpenzime per ambiente te perbashketa:

1. Sherbime pastrimi;
2. Shpenzimet për mirëmbajtjeve ambienteve te perbashketa përfshijnë, shpenzimet e nevojshme për:
 - a. mirëmbajtjen e tarracës, çatisë;
 - b. mirëmbajtjen e rrjetit elektrik;
 - c. mirëmbajtjen e rrjetit të furnizimit me ujë dhe shkarkimeve të ujërave të zeza që nga pika e hyrjes në secilën njësi deri tek puseta e shkarkimit/pika e furnizimit me ujë;
 - d. mirëmbajtjen/riparimin e shkallëve, sheshpushimeve të përbashkëta, dyerve e dritareve të përbashkëta;
 - e. mirëmbajtjen, lysterjen, apo riparimin e mureve, themeleve, tavaneve, dyshemeve;
 - f. mirëmbajtjen/riparimin e gjeneratorëve, depove të ujit, pompat e ujit;
 - g. ndërrimin e ndriçuesve dhe çelësve të djegur;
 - h. mirëmbajtjen e sistemit të ngrohjes qendrore
 - i. mirëmbajtjen e rrjetit (pajisjeve) kundër zjarrit;
 - j. mirëmbajtjen e sistemeve të citofonisë, antenës së përbashkët, internetit etj.;
 - k. lysterjen e ambienteve;
 - l. ndërrimin e bravave;
3. Shërbim mirembajtje ashensori
4. Paga e Sipermarresi
5. Shërbim recepsioni
6. Kosto administrimi
7. Shpenzim konsum karburant për gjeneratorin