

Rep. CONT. n. 2  
del 29/06/2021



REPUBLIKA E SHQIPËRISE  
DHOMA KOMBËTARE E NOTERISE  
DEGA VENDORE TIRANË

NOTER GENTIANA XH. SHKODRA  
ADRESA NR.2, ABDI TOPTANI,  
TORE DRIN, NR.32  
TEL:

# KONTRATË QIRAJE (PASURI TË PALUAJTSHME)

Nr. repertori: 2430  
Nr. koleksioni: 448

Tirane më 02/07/2021

Ligjet referuese:

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

\*Akti noterial përbëhet nga 6 fletë





**KONTRATË QIRAJE**

Sot, më datë 24.06.2021, para meje Notere GENTIANA XH. SHKODRA, anëtare në Dhomën Kombëtare të Noterisë, Dega Vendore TIRANË, me zyrë në adresën Tirane, NR.2, ABDI TOPTANI, TORRE DRIN, NR.32, u paraqit personalisht:

**QIRADHËNES:**

Shoqëria AGENZIA ITALIANA PER LA COOPERAZIONE ALLO SVILUPPO, regjistruar si person juridik me NUIS J61912009R, me seli në adresë Rruga "Abdi Toprani", Torre Drin, K.5, përfaqësuar nga Titullari NINO MEROLA, atësia amësia shtetas Italian, lindur më \_\_\_\_\_, lindur më \_\_\_\_\_, me zotësi të plotë juridike për të vepruar, për identitetin e të cilit u garantova me Pasaportë Diplommatike nr. DA0033788

*(këtu e më poshtë, për efekt të kësaj kontrate do të quhet Qiradhnës).*

**QIRADHËNES:**

Ndoc Ramaj, atësia Kole, amësia Shaqie, shtetas Shqiptar, lindur në \_\_\_\_\_ dhe banues në Tiranë, me adresë Rr. \_\_\_\_\_; Tiranë, lindur me \_\_\_\_\_, gjendja civile \_\_\_\_\_, madhor, me zotësi të plotë juridike për të vepruar, për identitetin e të cilit u garantova me Leternjoftim ID nr. \_\_\_\_\_ dhe nr. personal \_\_\_\_\_

*(këtu e më poshtë, për efekt të kësaj kontrate do të quhet Qiradhnës).*

te asistuar ne perkthim nga perkthyes e licensuar, Znj.

Palet kontraktuese me marrëveshje midis tyre, me vullnetin e tyre të lirë e të plotë, deklarojnë se kanë rënë dakord që në bazë të besimit reciprok, kushteve aktuale të tregut dhe legjislaacionit civil Shqiptar, e përkatësisht të neneve 801 e vijues të Kodit Civil; të lidhin këtë Kontratë Qiraje (*këtëj e tutje, "Kontrata"*) dhe kërkuan nga unë Noterja hartimin e saj, në përputhje me ligjin, si më poshtë vijon:

**Duke qënë se:**

Qiradhnësi, në përputhje me dispozitat ligjore të parashikuara në legjislaacionin shqiptar për këtë qëllim, është pronar i ligjshëm i disa ambienteve të përshatshme për t'u perdorur si zyra dhe një ambienti për t'u perdorur si garazh, në godinë "Torre Drin" që ndodhet në rrugën "Abdi Toprani";

Qiradhnësigaranton që disponon të gjithë dokumentacionin e nevojshëm ligjor që vërteton pronësinë e tij të rregullt mbi ambientet e cituara më sipër, objekt i kësaj kontrate;

Palet pasi kanë diskutuar midis tyre detajet e nevojshme, shprehin pëlqimin për lidhjen e kontratës së qirasë.

Ekzistojnë kushtet e nevojshme për përcaktimin dhe vlefshmërinë e kontratës në përputhje me parashikimet e nenit 663 të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, të ndryshuar.

**Atëhere:**

Palet, me vullnet të lirë, bazuar në:



**Neni 1**

**Objekti i kontratës**

- 1.1. Objekt i kësaj kontratës është dhënia me qiratak qiramarrësi, i ambienteve të ndodhura përkatësisht në katin e 10 dhe në katin nëndhë të godinës së quajtur Rezidenca Torre Drin, në rrugën "Abdi Toprani" Tiranë.
- 1.2. Ambienti i identifikuar me nr. I/143 + I-101, është me sipërfaqe të brendshme 152.5 metra katore dhe ambient i identifikuar me nr. I/143 - G21 është me sipërfaqe të brendshme 16.5 metra katore, për të cilat zotërohen certifikatat e lëshuara nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.
- 1.3. Ambientet, objekt i kësaj kontrate, janë të identifikuara me ngjyrë të kuqe në planimetrinë bashkëngjitur.
- 1.4. Ambientet, sipas arkitekturës ekzistuese, do të përdoren nga qiramarrësi për qëllime administrative (zyrë) dhe për garazh, sipas nevojave.
- 1.5. Ndryshime ose adoptime të mundshme në ambientet e dhëna me qira, nuk mund të bëhen nga qiramarrësi pa aprovimin paraprak me shkrim të qiradhënësit.

**Neni 2**

**Dorëzimi i ambienteve**

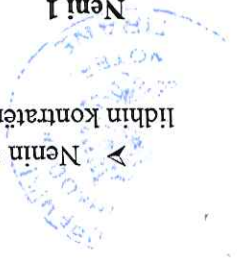
- 2.1. Qiradhënësi i dorëzon ambientet të lira nga çdo lloj barre dhe detyrimi ligjor, si dhe nga çdo pretendim i palëve të treta, duke garantuar zotërimin e plote dhe të qetë të tij nga qiramarrësi, gjatë gjithë kohëzgjatjes së kontratës.
- 2.2. Në momentin e marrjes në dorëzim të ambienteve nga qiramarrësi, konstatohet se:
  - 2.2.1. Paretet e mureve dhe të dyerve janë të lyera dhe pa dëmtim.
  - 2.2.2. Dritaret dhe dyert e ballkoneve janë të realizuara me duralumin.
  - 2.2.3. Xhamat janë të pathyera e të pakrisura si dhe duraluminet janë të padëmtuara.
  - 2.2.4. Ambientet janë të shtruara me pllaka, të rregullta, dhe të padëmtuara.
  - 2.2.5. Shtimi dhe veshja e tualeteve është me pllaka majolike importi.
  - 2.2.6. Tualetet janë të pajisura me kompletet hidrosanitare.
  - 2.2.7. Dyert e brendshme janë druri.
  - 2.2.8. Dera kryesore e zyrës është derë sigurie.
  - 2.2.9. Çdo element i ambienteve është në gjendje të mirë dhe funksionale.
  - 2.2.10. Çdo ambient ka ndriçim dhe llambat janë funksionale.
  - 2.2.11. Ambientet janë sipas projektit dhe të pandryshuara.

**Neni 3**

- 2.3. Qiramarrësi garanton mirëpërdorimin e tyre gjatë kohëzgjatjes së kësaj kontrate. Çdo dëmtim nga keqpërdorimi do të zhdëmtohet nga qiramarrësi me vlerën e plote të riparimit, brenda 15 ditëve.
- 2.4. Qiramarrësi është i detyruar të zhdëmtojë plotësisht qiradhënësin apo palë të treta, për të gjitha dëmtet e shkaktuara për faj apo për pakujdesi të tij (qiramarrësit), brenda 15 ditëve.
- 2.5. Dëmet e shkaktuara seciles prej palëve prej forcave madhore, nuk ngarkojnë me përgjegjësi palen tjetër.
- 2.6. Dorëzimi i ambienteve do të bëhet me procesverbal të detajuar, i cili firmoset nga përfaqësuesit e palëve.



> Neni 801 e vijes të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, i ndryshuar;  
lidhin kontratën me formën dhe përmbajtjen si mëposhtë vijon:





**Afati i kontratës**

- 3.1 Kjo kontratë lidhet midis palëve për një periudhë, duke filluar nga data 01.07.2021 deri më datë 30.06.2024.
- 3.2 Në përfundim të afatit të sipërpërmendur më datë 30.06.2024, kjo kontratë mund të rinovohet me marrëveshje midis palëve.

**Neni 4**

**Çmimi i qirase**

- 4.1 Çmimi i qirase mujore është 1.700,00 Euro (njëmijë e shtatëqind euro), përfshirë gjitha taksat e aplikueshme në përputhje me legjislacionin shqiptar në fuqi.
- 4.2 Kostot që qiramarrësi duhet të paguajë sipas fakturave përkatëse për furnizimin me energji elektrike, ujë, telefon, internet, për sistemin e ngrohjes-ftohjes, kondicionimin e ajrit, si dhe shpenzimet e mirëmbajtjes nuk përfshihen në qira. sipas legjislacionit të bashkëpronësive.
- 4.3 Për shërbimet telefon dhe internet qiramarrësi duhet të lidhë individualisht kontratë me operatorët përkatës.
- 4.4 Në fillim të periudhës kontraktuale, qiramarrësi paguan qiradhënësin, si paradhënë, dy kështu mujore (e barabartë me një kosto totale prej 3,400.00 Euro). Paradhënja do të kthehet në përfundim të kësaj kontrate, pas dorëzimit të ambienteve në të njëjtat kushte të dorëzimit.

**Neni 5**

**Mënyra e pagesës dhe penalitetet**

- 5.1 Vlera e qirase duhet t'i paguhet qiradhënësit brenda datës 10 (dhjetë) të secilit muaj, nëpërmjet transferës bankare në llogarinë e qiradhënësit.
- 5.2 Llogaria rjedhëse e qiradhënësit është në Euro,
- 5.3 Zgjidhja e kontratës nuk e çliron qiramarrësin nga detyrimet që rrjedhin nga kjo kontratë.

**Neni 6**

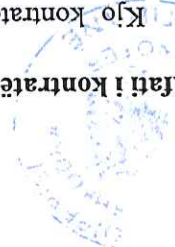
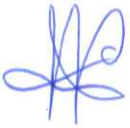
**Shërbimet e mirëmbajtjes**

- 6.1 Qiramarrësi merr përsipër të paguajë, sipas tabelave të përmijta, shpenzimet për ngrohjen, ajrin e kondicionuar, konsumin e ujit, energjinë elektrike për pjesën e përbashkët, pastrimin dhe ruajtjen e ndërtesës, mirëmbajtjen e aparateve elektrike, elektronike, mekanike dhe gjithçka tjetër që është e nevojshme për funksionimin e godinës "Business and Residence Torre Drin" si dhe shpenzimet administrative.

**Neni 7**

**Te drejtat dhe detyrimet e qiramarrësit**

- 7.1 Qiramarrësi gëzon të drejtat dhe mbart detyrimet e përcaktuara në nenin 812 vijues të Kodit Civil, përveç sa parashikohet ndryshe në këtë kontratë.
- 7.2 Qiramarrësi ka detyrim të kryejë pagesën e qirase në afatin e caktuar në këtë kontratë.



Fq. 4

Qiramarrësi, mund ta zgjidhë atë nëqdo kohë duke njoftuar qiradhënësin me shkrim të paktën 1 (një) muaj para datës efektive të zgjidhjes së kontratës. Qiramarrësi ka detyrim të paguajë detyrimet kontraktuale deri në datën e zgjidhjes efektive të kontratës.

9.2

- Vonon pagesën e qirasë për më shumë se 10 (dhjetë) ditë.
- Dëmtion ambientet dhe nuk i zhëmtion ose riparion ato.
- Dëmtion ambientet duke i keqpërdorur ato.
- Kryen veprimet ose veprimtaritë cilat shkaktojnë ç'rregullime në ndërtesë, krijon papastërti, zhurma e shqetësime për qiramarrësit/bashkëpronarët e tjerë.
- Shkel kushtet e kësaj kontrate.

Palët mund ta zgjidhin në mënyrë të njëanshme kontratën në përputhje me kushtet e parashikuara në këtë nen. Në rastin e qiradhënsit, ky i fundit mund ta prishë parakohë kontratën në rast se qiramarrësi:

9.1

### Neni 9 Zgjidhja e njëanshme e kontratës

Qiradhënësi gëzon të drejtën e inspektimit të herëpashershëm të gjendjes së ambienteve të dhena me përvojë sa parashikohet ndryshe në këtë kontratë.

8.3

Qiradhënësi gëzon të drejtat dhe mbart detyrimet e përcaktuara në nenin 8.12 vijues të Kodit Civil, tillë nga legjislativi shqiptar.

8.2

Qiradhënësi është i përgjegjshëm që qiramarrësi është i vetëdijshëm dhe pranon që kjo kontratë të anulohet për çfarëdo arsye, qiradhënësi është i vetëdijshëm dhe pranon që kjo kontratë të anulohet për ndonjë arsye aktivitetet e entit në fjalë mund të pezullohen, ndërpriten apo misioni mund të menjeherë, duke marrë parasysh që qiramarrësi njeh të gjitha të drejtat e parashikuara në një rast të tillë nga legjislativi shqiptar.

8.1

### Neni 8 Të drejtat dhe detyrimet e qiradhënsit

Qiradhënësi do të njoftojë qiramarrësin 30 ditë në avancë për mbijlljen e kontratës.

Qiramarrësi nuk duhet të modifikojë dhe as të kryejë ndryshime e transformime në zyrë pa aprovimin e paraprak me shkrim të qiradhënsit. Në rast të rënies dakord ndërmjet palëve për kryerjen e ndryshimeve, kostot e tyre janë në ngarkim të qiramarrësit.

7.8

Qiramarrësi në përfundim të kontratës i'a kthen ambientet qiradhënsit në gjendjen fillestare, sipas fqinjit, qiramarrësi ka detyrim të zhvendëtojë dëmin e shkaktuar.

7.7

Qiramarrësi në përfundim të kontratës i'a kthen ambientet qiradhënsit në gjendjen fillestare, sipas procedurave të marrjes në dorëzim. Janë në ngarkim të qiramarrësit të gjitha kostot për punimet dhe kthimin e pronës në gjendjen fillestare, nëse qiradhënësi do ta kërkojë një gjë të tillë.

7.6

Në rast se qiramarrësi dëmtion me dashje ose nga pakujdesia ambientet e përbashkëta, ose pronën e qiramarrësit është i detyruar të dëmshpërblejë dëmin e shkaktuar.

7.4

Qiramarrësi përgjigjet përpara qiradhënsit në lidhje me dëmtimin e ambienteve. Në këtë rast,

7.3







Neni 10

**Personat e kontaktit**

- 10.1 Qiramartësi autorizon Znj. \_\_\_\_\_, Nr.telefoni \_\_\_\_\_ të mbajë kontaktet me përfaqësuesin e qiradhënsit,
- 10.2 Qiradhënsi autorizon Z. \_\_\_\_\_, Nr.telefoni \_\_\_\_\_ të mbajë kontaktet me përfaqësuesit e qiramartësit, të kontrolllojë gjendjen e ambienteve të dhëna me qira etj.
- 10.3 Cdo njoftim, kërkesë apo cdo lloj komunikimi ndërmjet palëve do të bëhet me shkrim në adresat e përshkruara në këtë kontratë.

Neni 11

**Zgjidhja e mosmarrëveshjeve**

- 11.1 Në rast të ndonjë mosmarrëveshje ndërmjet palëve që mund të lindi nga interpretimi ose ekzekutimi i kësaj kontrate, palët bien dakord ta zgjidhin në mirëkuptim 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 palëve, në lidhje me sekretin tregtar, llogaritë, të dhëna mbi punonjësit, të dhëna teknike, të dhëna mbi cminet, si edhe informacione të tjera në lidhje me palën tjetër, të marra para ose gjatë kësaj Kontrate do konsiderohet konfidenciale dhe nuk duhet të bëhet e njohur, pjesërisht ose plotësisht, personave të tretë përmes organeve shtetërore të cilave ky informacion është i detyruar t'i 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 dështimin në përmbyshjen e detyrimeve që rrjedhin nga kjo marrëveshje nëse provon se ky dështim ishte rrjedhojë e një pengese jo nën kontrollin e saj, dhe që nuk mund të parashikohet në mënyrë të konsideratë në mënyrë të arsyeshme në kohën e nënshkrimit të kësaj marrëveshje ose të shmangët kjo pengese ose pasojat e saj.
- Termi "pengese" i përdorur këtu do të përfshijë ngjarje jashtë kontrollit të palëve, si ligjet dhe rregulloret, grevat, vandalizmi, tërmetet, përmblytjet, stuhitë, lufta, turbullimet politike, ose shkaqe të tjera të ngjashme, si dhe çdo forcë madhore tjetër.

Neni 14

**Të ndryshme**

Fq. 5



*Linda Semë*  
 LINDITA SEMA  
 TRADUTTORE GJEGJANOR  
 PERKTHYSE ZYRTARE

*Gentiana Xh. Shkodra*  
 NOTER  
 GENTIANA XH. SHKODRA

Në zbatim të ligjit nr. 9887, datë 10.03.2008 "Për mbrojtjen e të dhënave personale", unë Noteria deklaroj se do të ruaj dhe përpunoj të dhënat personale të subjekteve të kësaj kontrate, në mënyrë të drejtë dhe të ligjshme.

Unë Noteria, verifikova identitetin e palëve nëpërmjet dokumenteve të identitetit dhe pasi e gjera përmbajtjen e aktit noterial të mësipërm, në përputhje të plotë me nenin 62, 63 e vijues të ligjit nr. 110/2018 "Për Noterinë", vërtetoj nënshkrimin e tyre.



*Nino Merola*  
 Nino MEROLA  
 Titullari

Agencia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo

*Ndoc Ramaj*  
 NDOC RAMAJ

QIRAMARRËSI

QIRADHËNESI

Sa me lart, lexohet me ze te larte prej meje noterit, kuptohet prej paleve, gjendet konform vullnitet te tyre te lire dhe te pavesuar dhe nenshkruhet lirisht ne pranine time, noterit:

- 14.1 Te gjitha shesat dhe ndryshimet ne kete kontrate nuk do te kenë asnje vlerë ligjore në goftë së nuk janë miratuar dhe nënshkruar rregullisht nga të dyja palët.
- 14.2 Cdo kusht apo formulim që mund të sjellë paqartësi do të interpretohet në kontekstin e tërësisë së kontratës dhe në këndvështrim e qëllimit që i shtyn palët të lidhin këtë kontratë.
- 14.3 Kjo kontratë hartohet ne 4 (katër) kopje origjinale, me të njëjten fuqi ligjore, në gjuhën shqipe dhe italiane. Ne rast mosmarrveshje prevalon varianti në shqip.
- 14.4 Dokumentat bashkëngjitur janë pjesë përbërëse të kësaj kontrate:
- planimetria e zyrës dhe e garazhit;
- certifikatat e pronësisë të leshuara nga Zyra e Rregjistrimit të Pasurive të Paluajtshme

