



REPUBLIKA E KOSOVËS

N O T È R
GAZMEND A.HETA
FERIZAJ

LRP: Nr. 1714/2025
Nr.Ref: 644/2025

kontratë për ndërtimin e përbashkët-bashkëinvestim.

Me njëzet e një shkurt dy mijë e njëzet e pesë, para meje Gazmend Heta, Noter ne Ferizaj, Rr. Dëshmoret e Kombit 182, me kërkesën që të përpiloj aktin notarial, kontratë për ndërtimin e përbashkët-bashkëinvestimu paraqitet:

1. N & S Roni"sh.p.k. me seli në Ferizaj, Rr. Enver Topalli pn, me nr. të biznesit: 71351327 dhe numër fiscal: 601731286, të cilën e përfaqëson pronari i saj zotéri Naser Saiti, i lindur me 01.04.1962, në Ferizaj, me vendbanim në Rr. Imri Halili pn, Ferizaj, shtetas I Kosovës, identitetin e të cilit e vërtetova ne bazë te leternjoftimit me numër personal: 2003255657, lëshuar nga MPB e Kosovës, në cilësinë e investitorit (në tekstin e mëtejmë investitorit), në njëren anë dhe

2. Zonja Munirka Iseni e lindur me datë 02.08.1949 (dy gusht një mijë e nëntëqindë e dyzët e nëntë) në Trpezi, e ve, shtetase e Kosovës, me vendbanim në Rr. Imri Halili nr.4, Ferizaj, identitetin e të ciles e vërtetova në bazë të shiqimit të leternjoftimit të saj me nr. personal: 1005442415, lëshuar nga MPB e Kosovës në cilësinë e bashkëinvestuesit-pronor i tokës- (në tekstin e mëtejmë bashkëinvestuesi-pronari e tokës), në anën tjetër.

spjegim paraprak-

Pasi që unë noteri poshtë nënshkruar e verifikova se patundshmëria e cila është objekt i kësaj kontrate, ndodhet në jurisdikcionin e zyrës sime, pasi u binda me dëshirën dhe vullnetin e palëve kontraktuese, si dhe pasi u binda me faktin se palët kontraktuese kan aftësinë e plotë për ndërmarrjen e kësaj pune juridike, e poashtu edhe pasi që palëve prezente u`a spjegova për të drejtat, detyrimet dhe pasojat e kësaj pune juridike, palët prezente deklaruan se kan vendosur që të lidhin lidhin këtë kontratë për bashkëinvestim.

INVESTIM, kuptohet investimi në punim të projektit-planit, në kryerjen e matjeve gjeologjike, sizmike dhe matjeve të tjera për ndërtim të lartë të objektit banesor, në sigurimin dhe zbatimin e lejes së ndërtimit në organet kompetente, në blerjene materialit ndërtimor kualitativ për punët e ndërtimit të vrazhdë të objektit banesor, dhe punët përfundimtare, pagesën dhe kryerjen e punimeve, deri në dorëzimin e ndërtuesës dhe pjesëve të ndërtuesave (banesave, lokaleve afariste dhe njësive të tjera), sipas klauzolës "**ÇELËSAT NË DORË**".

Unë, noteri poshtë nënshkruar, pasi që e shikova Çertifikatën mbi të drejtat në pronën e patundshme nr.9201-2025 zona kadastrale Ferizaj, Komuna Ferizaj, të lëshuar nga zyra kadastrale Komunale në Ferizaj, me date 18.02.2025, të cilën palët kontraktuese ma prezentuan në original, të cilën unë noteri poshtë nënshkruar i lexova dhe konstatova se në këtë Çertifikata mbi pronën e patundshme, është shenuar ngastra kadastrale me numër të njësisë:

P-72217092-01042-53 e cila gjendet në vendin e quajtur: „Livadhet e Gjata“, me sipërfaqe prej 201m², shfrytzimi aktual :toke ndertimore oborr shtepi .

pronar në patundëshmérinë e lartëcekur me 1/1 pjesë ideale të asaj patundëshmërie kontraktuesit : **Munirka Iseni**.

Noteri, i paralajmëroi palët prezente, para përpilimit të kësaj kontrate, që ky noter, të kryej edhe njëherë- tani shiqimin në Çertifikatën e patundshmërive, e cila është objekt i kësaj kontrate, në zyrën Komunale Kadastrale, u spjegoj qëllimin dhe përparsitë të shiqimit të menjëhershëm në regjistrin kadastral të patundshmërive, si dhe i paralajmëroi në të pasojat eventuale dhe rreziqet në rast të kundërt, e sidomos në mundësinë, që nga koha e lëshimit të Çertifikatës së patundshmërive , e cila është objekt i kësaj kontrate e deri në momentin kur-noteri e përpilon --

--fleta parë/ faqja 1--



këtë akt notarial, ka mundur të vijë deri te ndryshimi i shënimave të cilat e konsiderojnë në Çertifikatë e patundshmive, për objektin e ngastrës kadastrale. Pas kësaj palët kontraktuese, deklaruan se e kuptojnë këtë verejtje të noterit, nuk kërkojnë që noteri, të bëjë edhe njëherë shiqim në evidencën e zyrës kadastrale Komunale të regjistrat të patundshmërive, si dhe i pranojnë të gjitha pasojat eventuale lidhur me këtë dhe rreziqet, të cilat mund të lindin, nga mos kqyerja edhe e njëherë me regjistrat kadastral të patundshmërive, palët e paraqitura deklarojnë, se ata janë dakorduar njëra me tjetrën dhe dëshirojnë të lidhin:

II. kontratë për ndërtimin e përbashkët - bashkëinvestim

OBJEKTI I KONTRATËS

a) pronari i tokës z. **Munirka Iseni** është pronarë me 1/1 pjesë ideale të ngastrës kadastrale me nr. të njësisë: P-72217092-01042-53 e cila gjindet në vendin e quajtur: „Livadhet e Gjata“, me sipërfaqe prej 201m^2 , shfrytzimi aktual :toke ndertimore oborr shtepi zona kadastrale Ferizaj, Komuna Ferizaj, e evidentuar në çertifikatën mbi të drejtat pronësore me nr. 9201-2025 , te cilën patundëshmëri, pronari i tokës, z. **Munirka Iseni** , deklarojë se i'a jep, për ndërtim të objekteve për banim kolektiv me lokale afariste, kontraktuesit-investitorit: N & S Roni” sh.p.k. te cilën e perfaqëson pronari i saj, z. **Naser Saiti** i cili deklaronë se e pranonë që në patundëshmërinë: ngastrë kadastrale me nr. të njësisë: P-72217092-01042-53 e cila gjindet në vendin e quajtur: „Livadhet e Gjata“, me sipërfaqe prej 201m^2 , shfrytzimi aktual :toke ndertimore oborr shtepi e cila patundëshmëri gjinden në zonën kadastrale në Ferizaj, Komuna Ferizaj, me qëllim të ndërtimit objektit banesor-afarist në këtë patundshmëri N & S Roni Sh.p.k, nëpërmjet pronarit të saj, deklaron se në patundëshmërinë e lartëcekur do të ndërtoj një objekt banesor për banim kolektive/me afarizëm, me etazhitë 2B+P+11+PH, përkatësisht aq sa e lejon Drejtoria për Urbanizëm dhe Mjedis, në Ferizaj, për ndërtimin e objekteve banesore për atë zone, e për të cilën investitorit deklaron se marrëveshja do të llogaritet sipas kushteve të cilat do ti jepen investitorit nga ana Drejtorisë së Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës Ferizaj.

1. Palët kontraktuese deklarojnë se janë dakorduar në mes vete që nga momenti i nënshkrimit të kësaj kontrate kontraktuesit – pronares së tokës zonjes **Munirka Iseni** , do ti takojnë këto hapësira banimi-banesa, lokale dhe garazha me depo, si në vijim: Pronares të tokës zonjes **Munirka Iseni** , do ti takojnë hapësira banesore-banesa, në sipërfaqe prej 386.37m^2 , banim-banesa, 32.20m^2 lokal afariste dhe 48m^2 garazha dhe depo , me sipërfaqe standarde.

Pjesa tjetër e objekteve banesore afariste, që do të ndërtohen në paluajtëshmërinë e lartëcekura do ti takojnë investitorit.

palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar me njëra tjetrën, që pasi investitorit ta marr lejën ndërtimore, atëherë palët kontraktuese marrin obligim që me aneks kontratë do ti precizojnë, katet e banesave të cilat do ti takojnë pronarit të tokës, sipërfaqja- metrat katrore të banesave që do ti takojnë pronarit të tokës, anët nga do ti takojnë banesat pronarit të tokës, lokal afarist dhe garazhat, pra me aneks kontratë palët kontraktuese do ti precizojnë pjesët të cilat i takojnë pronarit të tokës-banesat, lokal afarist dhe garazhat, të cilat do ti takojnë pronarit të tokës.

Palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar mes vete që, pronari i tokës, do ti jep autorizim, investitorit, që të bëjë bashkimin e kësaj patundëshmërie, me patundëshmëritë tjera fqinjë, ta nënshkruaj dhe ta vërtetoj kontratën e bashkimit të patundëshmërive para shërbimit notarial, ta marr lejën ndërtimore, kushtet urbanistike nga organet kompetente.

Palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar mes vete që pronari tokës gjith kompenzimin për tokën e dhënë bashkëinvestim, do të marrë njësi kadastrale,në proporcione me sipërfaqen e tokës së dhënë për ndërtim në objektin-ndërtim, të cilat do të ndërtohen në atë paluajtëshmëri, përkatësisht siq u cekë më lartë.



LRP: Nr. 1714/2025
Nr.Ref: 644/2025

Palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar mes vete, që investitori, do të i`a paguaj pronares së tokës një qira mujore, në vlerë prej 100,00 €(njëqind euro), për periudhën prej 36 mujore, përkatësisht duke filluar nga dita e rrënimit të shtëpisë, deri në momentin e dorëzimit të banesave me çelësa në dorë.

palët kontraktuese deklarojnë se në momentin e nënshkrimit të kësaj kontrate,pas nënshkrimit të saj,nga palët prezente dhe noteri, investitori do të bëjë bashkimin e kësaj patundëshmërie, me patundëshmëritë e tjera fqinjë, të saj. Pas kësaj do të aplikoj për leje ndërtimore.

palët kontraktuese deklarojnë se në momentin e nënshkrimit të kësaj kontrate,pas nënshkrimit të saj,nga palët prezente dhe noteri, palët kontraktuese me autorizim të veçantë do ta autorizojnë investitorin që ti bashkoj patundëshmëritë e lartëckura të tyre me patundëshmëritë e tjera fqinjë, pastaj ta nxjerri lejën ndërtimore dhe ti përfaqësoj te organet komopetente, lokale dhe qendore, lidhur me të lartëcekurat.

palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar njëra me tjetrën, që në rast eventual se investitori dështon në marrjen e lejës ndërtimore, apo për ndonjë arsyе dështon në ndërtimin-finalizimin e objektit banesor afarist, atëherë investitor, obligohet që pronarëve të tokës, në afatin sa më të shkurtër të mundhsëm, të u`a kthej paluajtëshmëritë që janë objekt i kësaj kontrate, në gjendjen të cilën i ka marr këto patundëshmëri.

lidhur me këtë kontratë zbatohen të gjitha dispozitat e LMD të R. Kosovës.

III.

palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar njëra me tjetrën që data e fillimit të punimeve - investitori do të filloj me punët ndërtimore mbredha vitit 2025, pas kompletimit të gjithë dokumentacionit, për këtë patundëshmëri, punët ndërtimore duke përfshirë infrastrukturën përcjellëse (rruga, oborri, kanalizimi, ujësjellësi ndriqimi i oborrit duhet të përfundoj tridhjetë e gjashtë (36) muaj, nga dita e fillimit të punëve të ndërtimit të objektit banesor + - gjashtë muaj, pas së cilës periudhë nëse investitori bie në vonesë, të dorëzimit të njësive ndërtimore atëherë fillojnë të zbatohen penalitetet sipas LMD të RKS.

obligimet e pronarëve të tokës:

Pronari i tokës është i obliguar që tokën e dhënë për bashkë investim, duhet ta ketë të liruar nga çdo lloj barre personale apo reale, pronari tokës i`a dorëzon patundëshmërinë e lartëcekur të dhënë për ndërtim,investitorit, të liruar nga të gjitha borxhet, coftë ndaj Komunës Ferizaj, KEDS-it, Kompanisë regionale të Ujit „Bifurkacioni“, Kompanisë regionale të pastrimit, ATK-ës, pra është i obliguar që ti shlyej të gjitha borxhet eventuale të cilat i ka ndaj institucioneve të lartëcekura apo ndaj personave të tretë.

-Pronari i tokës është i obliguar që ta siguroj gjith dokumentacionin lidhur me tokën e dhënë - në investim dhe të njejtin të i`a dorëzojnë në posedim investitorit, të cilit i nevoitet për kompletimin e dokumentacionit për marrjen e lejes ndërtimore.

-pronarët e tokës obligohen të shqyrtojnë planin ideor dhe projektin e ndërtimit të përbashkët dhe të japid pëlqimin për projektin e ndërtimit të përbashkët të objektit banesor /afarist, pas dhënjes së këtij pëlqimi pronarët e tokës nuk mund të paraqesin kërkesa të reja.

pronarët e tokës i`a dorzojnë paluajtshmërinë e lartëcekur në shfrytëzim të përhershëm të investorit menjëherë pas nënshkrimit të kësaj kontrate.

-pronarët e tokës e gartojnë investorin që patundëshmëria e tyre nul është në ndonjë kontest gjyqësor, nuk është e vendosur në hipotekë dhe nuk ekziston ndonjë pengesë apo ndalesë mbi të.

fleta tretë/faqja 3



LRP: Nr. 1714/2025

Nr.Ref: 644/2025

pronartët e tokës kan për obligim ta mbrojnë investitorin nga çdo pretendim apo shqetësim nga ana e ndonjë personi të tretë në raport me patundëshmërinë e dhënë për ndërtim.-----
- pronari i tokës shtëpia në dijeni se pas përfundimit të objektit banesor/afarist, toka do ta ndryshoj statusin juridik, sipas Ligjit për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi Nr.04/L-134, në shfrytëzim të përbashkët-bashkëpronësi me pronarët e njësive të veçanta të ndërtuesës.-----

kërkuesit eventuale të veçanta që paraqiten nga pronarët e tokës gjat ndërtimit të objektit, mund të aprovohen vetëm me mirëkuptim dhe në marrëveshje me investitorin.-----

palët kontraktuese më tutje deklarojnë se janë pajtuar mes vete që pronarët e tokës janë të obliguar të paguajne shumën prej 100€, per njesi banesore për pranim teknik të objektit - etazhim të objektit si dhe një shumë prej 25.00€ per telekomandues digjital(digitron) të garazhës si dhe në rast se deshiron te ketë ekstra chip per dyer hyrese të banesës duhet të paguaj një çmim ekstra per të poashtu bashkëinvestitori obligohet të paguaj mirëmbajtjen vjetore të pjesëve të përbashkëta, e cila kushton 300,00 € për banorët resident dhe jo resident (në rast të lëshimit me qira te banesës atëherë pronari i banesës është i detyruar te paguaj mirëmbajtjen vjetore), per njesi banesore si dhe për garazhë duhet të paguaj një shumë prej 50.00 € vjetore per njesi garazhe e cila mund te ndryshoj ne bazë të rrıtjes së shpenzimeve ne treg.-----

OBLIGIMET E INVESTITORIT-----

-investitori është i obliguar ta paguaj dhe të nxjerrë, kushtet urbanistike, lejën ndërtimore, Drejtorisë së Urbanizmit dhe Mjedisit të komunës Ferizaj.-----

-investitori është i obliguar të bëjë matjet gjeologjike dhe të gjitha matjet e tjera të cilat kërkohen me ligje dhe standardet e ndërtimit.-----

-Investitori detyrohet që të nxjerr të gjithë dokumentacionin e nevojshëm për finalizimin e objektit ndërtimor duke marrë përsipër të gjitha shpenzimet e nevojshme ashtu që të kompletohet dokumentacioni në tërësi dhe të jetë në harmoni me ligjet e aplikueshme në Kosovë.-----

-investitori obligohet që para dhe gjat kohës së kryerjes së punimeve të bëjë sigurimin e vendit të ndërtimit, ti përbahet obligimeve ligjore për sigurimin e puntorëve nga rreziçet e ndryshme përgjat kohës sa zgjasin punët ndërtimit të objektit, i njejtë mbanë përgjegjësinë në rast të dëmeve eventuale pronësore dhe fatkeçsive eventuale ndaj punëtorëve dhe personave të tjera, ç munad të shkaktohen në kantierin ose rrëth ndërtimit të punëve.-----

-Investitori detyrohet që ti kryej punimet sipas afatit dhe ta përgadisë objektin për pranim teknik dhe etazhim, para organëve kompetente të cilat me ligj janë kompetente për etazhim dhe pranim teknik të objekteve ndërtimore banesore/afariste.-----

investitori është i obliguar që njësitë-banesat lokalet afariste dhe garazhat të u'a dorëzoj pronarëve të tokave sipas klauzolës „CELËSAT NË DORË“.-----

-investitori është i obliguar që ta finalizoj komplet objektin në bazë të planit dhe lejes së lëshuar ndërtimore, sipas standardeve bashkëkohore të ndërtimit, të ndërtoj infrastrukturën e paraparë me projekt-plan rrymën, ujin, kanalizimin nxemjen çndore vetanake, shtruarjen e dyshemeve me lamina, pllaka, dyert e hyerjes së banesave duhet jenë të standardeve .-----

obligimet e përbashkëta:-----

palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar mes vete që TVSH (tatimin mbi vlerën e shtuar), të lokaleve afariste do ta paguaj secila palë për lokalet e veta afariste.-----

Palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar mes vete që invsetitrori ka të drejtë ta ANULOJ, NJË ANSHËM këtë kontratë, nëse nuk mirret vesh me projektuesin e objekteve banesore/afariste.-----

IV-----

fleta katër/faqja 4-----



LRP: Nr. 1714/2025
Nr.Ref: 644/2025

Palët kontraktuese jan dakorduar në mes vete, që të gjitha investimet si dhe kryerjen e të gjitha punëve, të cilat janë të nevojshme për kryerjen e objektit ndërtimor i cili do të ndërtohet në patundshmërinë e lartëcekur, do ti biejnë në barrë kontraktuesit N & S Roni "Sh.p.k, duke përfshirë të gjitha obligimet tatyimore, taksat, si dhe pranimin teknik-etazhimin e banesave dhe regjistrimin në kadastër.

poashtu palët kontraktuese jan dakorduar njëra me tjetrën që N & S Roni "Sh.p.k, pas përfundimit të objektit ndërtimor, në atë patundëshmëri, obligohet që patundëshmëritë, në proporcione pronat e dhëna nga pronarët e tokave, në objektin e lartëcekur ndërtimor të u'a dorëzoj në posedim dhe pronësi, kontraktuesve-pronareve të tokave: z. **Munirka iseni** me **Çelësa në dorë**, poashtu palët kontraktuese deklarojnë se jan dakorduar njëra me tjetrën, që pas nxerjes së leje ndërtimit nga Drejtoria e Urbanizmit në Ferizaj, palët kontraktuese do ta lidhin aneks kontratën, me të cilën do ta precizojnë pjesët të objektit-objekteve të cilat do ti takojnë pronareve të tokave.

palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar mes vete që vlera e kësaj kontrate të jetë në shumë prej 250,000,00 € (dyqindë e pesëdhjetë mijë euro).

III. Fillimi i te drejtes se gezimit te prones.

Të drejtat dhe obligimet nga kjo kontratë kalojne te N & S Roni "Sh.p.k, me datën e nënshkrimit të kësaj kontrate.

Forca Madhore - Në rast se punet ndertimore nderpriten per cilendo ngjarje qe mund te kualifikohet sipas ligjeve në fuqi në Kosovë si vis maior, secila nga palët do te bartin dëmet e veta. Çdo dështim i cilesdo palë për të përbushur obligimet e tyre të nënshkruara në këtë kontratë, nuk mund të merren si shkelje e kontratës apo rast për shkëputje nëse një shkelje e tillë është shkaktuar nga forca madhore apo ngjarje të paparashikuara dhe jashtë kontrollit të palëve. Nëse, si shkak i forces madhore, përbushja e kontratës apo ndonjë nen i të saj është shtyer, mosplotësuar nga ana Bashkëpronarëve të tokës apo Investorit, atëherë çdo gjë në këtë marrëveshje pavarësisht nga pikat e nënshkruara duhet të shtyhet për një periudhë të barabartë me aq sa zgjatin kushtet që e shkaktojnë këtë situate dhe efektet e tyre. Shembujt joekskluziv të forces madhore përfshijne po nuk kufizohen në: lufta apo konfliktet ushtarake, - kryengritjet dhe rebelimet, shqetësimet civile, bllokadat, embargot, trazirat, epidemitë, pandemite, tërmetet, stuhitë, vërvshimet apo probleme të tjera klimatike, eksplodimet, zjarret, vëtëtimi, urdhërat apo udhëzimet e qeverisë de jure apo de facto në tërësi apo pjesërisht te instrumentalizuara, çrrregullimet ekstreme të tregut, bllokimet apo rritjet ekstreme të çmimeve të materialeve, ngjarje tjera që cilësohen si Forçë Madhore –REBUS SIC STANIBUS.

VIII. Fillimi i te drejtes se gezimit te prones.

Të drejtat dhe obligimet nga kjo kontratë kalojne te **palët kontraktuese** me datën e nënshkrimit të kësaj kontrate.

shpenzimet

shpenzimet e ketij akti notarial, do te jene në ngarkesë solidare të palëve kontraktuese, shpenzimet llogariten sipas Udhëzimit administrativ nr. 05/2022 , ne lartesi prej 200,00 15,00+3.00€ +2.40€ €+ 18% tvsh, e cila në total kap shumen prej 260.07 me Tvsh.

Ky akte do te dergohet ne pesë ekzemplare, ne adresë të zyrës kadastrale të komunës Ferizaj, Drejtorisë së Urbanizmit dhe Mjedisit të Komunës Ferizaj, dhe te palëve kontraktuese, originali mbetet ne shkresat e kesaj lende dhe arkivohet ne arhiven e noterit te më poshtë nënshkruar.

fleta pesë/facja 5



LRP: Nr. 1714/2025
Nr.Ref: 644/2025

Ky akte redaktohet ne në një original dhe në tre ekzemplare, pronario tokes e merr një ekzemplar, investitori i merr dy ekzemplar, një ekzemplar investitor i do ta dërgoj në organet kompetente të komunës Ferizaj, originali mbetet ne shkresat e kesaj lende dhe arkivohet ne arhiven e noterit te më poshtë nënshkruar.

Noteri ua lexoj kete akt paleve qe jane paraqitura para tij, te cilet deklarojnë se akti eshte shprehje besnike e vullnetit te tyre pastaj nenshkruan ate se bashku me palët.

Palet e paraqituar deshmuani identitetin e tyre ashtu siq u shenua me larte, ata kane aftesine e plete te veprimit.

Veprimi i noterizimit u zhvillua pa nderprerje dhe ne praninë e te gjithe personave ne zyren e noterit ne Ferizaj, me njëzet e një shkurt dy mijë e njëzet e pesë.

Palët kontraktuese

1. "N & S Roni" shpk

Pronar Naser Saiti

Pronarja e tokës:

2. Munirka Iseni

fleta gjashë/faqja 6

Noteri
Gazmend Heta





REPUBLIKA E KOSOVËS
N O T E R
GAZMEND A.HETA
FERIZAJ

LRP: Nr. 1711/2025

Nr.Ref: 642/2025

kontratë për ndërtimin e përbashkët-bashkëinvestim.

Me njëzet e një shkurt dy mijë e njëzet e pesë, para meje Gazmend Heta, Noter ne Ferizaj, Rr. Dëshmoret e Kombit 182, me kërkesën që të përpiloj aktin notarial, kontratë për ndërtimin e përbashkët-bashkëinvestimu paraqitet:

1. N & S Roni"sh.p.k. me seli në Ferizaj, Rr. Enver Topalli pn, me nr. të biznesit: 71351327 dhe numër fiscal: 601731286, të cilën e përfaqëson pronari i saj zotëri Naser Saiti, i lindur me 01.04.1962, në Ferizaj, me vendbanim në Rr. Imri Halili pn, Ferizaj, shtetas I Kosovës, identitetin e të cilat e vërtetova ne bazë te leternjoftimit me numër personal: 2003255657, lëshuar nga MPB e Kosovës, në cilësinë e investitorit (në tekstin e mëtejmë investitorit), në njëren anë dhe

2. Zonja Barije Sahiti, i lindur me datë 24.02.1965 (njëzetë e katër shkurt një mijë e nentëqindë e gjashtëdhjetë e pesë) në Brod, e ve, shtetas e Kosovës, me vendbanim në Rr. Imri Halili nr.1, Ferizaj, identitetin e të ciles e vërtetova në bazë të shiqimit të leternjoftimit të saj me nr. personal: 1012289452, lëshuar nga MPB e Kosovës në cilësinë e bashkëinvestuesit-pronor i tokës- (në tekstin e mëtejmë bashkëinvestuesi-pronari e tokës), në anën tjetër.

spjegim paraprak

Pasi që unë noteri poshtë nënshkruar e verifikova se patundshmëria e cila është objekt i kësaj kontrate, ndodhet në jurisdikcionin e zyrës sime, pasi u binda me dëshirën dhe vullnetin e palëve kontraktuese, si dhe pasi u binda me faktin se palët kontraktuese kan aftësinë e plotë për ndërmarrjen e kësaj pune juridike, e poashtu edhe pasi që palëve prezente u' a spjegova për të drejtat, detyrimet dhe pasojat e kësaj pune juridike, palët prezente deklaruan se kan vendosur që të lidhin lidhin këtë kontratë për bashkëinvestim.

INVESTIM, kuptohet investimi në punim të projektit-planit, në kryerjen e matjeve gjeologjike, sizmike dhe matjeve të tjera për ndërtim të lartë të objektit banesor, në sigurimin dhe zbatimin e lejes së ndërtimit në organet kompetente, në blerjene materialit ndërtimor kualitativ për punët e ndërtimit të vrazhdë të objektit banesor, dhe punët përfundimtare, pagesën dhe kryerjen e punimeve, deri në dorëzimin e ndërtesës dhe pjesëve të ndërtesave (banesave, lokaleve afariste dhe njësive të tjera), sipas klauzolës "**ÇELËSAT NË DORË**".

Unë, noteri poshtë nënshkruar, pasi që e shikova Çertifikatën mbi të drejtat në pronën e patundshme nr. 9977-2025 zona kadastrale Ferizaj, Komuna Ferizaj, të lëshuar nga zyra kadastrale Komunale në Ferizaj, me date 12.02.2025, të cilën palët kontraktuese ma prezentuan në origjinal, të cilën unë noteri poshtë nënshkruar i lexova dhe konstatova se në këtë Çertifikata mbi pronën e patundshme, është shenuar ngastra kadastrale me numër të njësisë:

P-72217092-03539-0 e cila gjindet në vendin e quajtur: „Livadhet e Gjata“, me sipërfaqe prej **1959m²**, shfrytzimi aktual : bujqesore – livadhet, livadhi klases I dhe ngastra kadastrale me numër të njësisë:

-**P-72217092-03538-0** e cila gjindet në vendin e quajtur: „Livadhet e Gjata“, me sipërfaqe prej **1961m²**, shfrytzimi aktual : bujqesore – livadhet, livadhi klases I-
pronar në patundëshmërinë e lartëcekur me **1/1** pjesë ideale të asaj patundëshmërie kontraktuesit : **Barije Sahiti**.

Noteri, i paralajmëroi palët prezente, para përpilimit të kësaj kontrate, që ky noter, të kryej edhe njëherë- tanë shiqimin në Çertifikatën e patundshmërive, e cila është objekt i kësaj kontrate, në zyrën Komunale Kadastrale, u spjegoi qëllimin dhe përparsitë të shiqimit të menjëhershëm në regjistrin kadastral të patundshmërive, si dhe i paralajmëroi në në pasojat eventuale dhe rreziqet në rast të kundërt, e sidomos në mundësinë, që nga koha e lëshimit të Çertifikatës së patundshmërive, e cila është objekt i kësaj kontrate e deri në momentin kur-noteri e përpilon --

--fleta parë/ faqja 1--

Naser

✓

Barije Sahiti



LRP: Nr. 1711/2025

Nr.Ref: 642/2025

këtë akt notarial, ka mundur të vijë deri te ndryshimi i shënimave të cilat e konsiderojnë në Certifikatë e patundshmive, për objektin e ngastrës kadastrale. Pas kësaj palët kontraktuese, deklaruan se e kuptojnë këtë verejtje të noterit, nuk kërkojnë që noteri, të bëjë edhe njëherë shiqim në evidencën e zyrës kadastrale Komunale të regjistrit të patundshmërive, si dhe i pranojnë të gjitha pasojat eventuale lidhur me këtë dhe rreziqet, të cilat mund të lindin, nga mos kqyerja edhe e njëherë në regjistrat kadastral të patundshmërive, palët e paraqitura deklarojnë, se ata janë dakorduar njëra me tjetrën dhe dëshirojnë të lidhin:

II. kontratë për ndërtimin e përbashkët - bashkëinvestim

OBJEKTI I KONTRATËS

a) pronari i tokës z. Barije Sahiti është pronarë me 1/1 pjesë ideale të ngastrës kadastrale me nr. të njësisë: P-72217092-03539-0 e cila gjindet në vendin e quajtur: „Livadhet e Gjata“, me sipërfaqe prej 1959m², shfrytzimi aktual :bujqesore – livadhet , livadhi klases I, dhe ngastra kadastrale me numer te njësisë :

P-72217092-03538-0 e cila gjindet në vendin e quajtur: „Livadhet e Gjata“, me sipërfaqe prej 1961m², shfrytzimi aktual :bujqesore – livadhet , livadhi klases I-----

zona kadastrale Ferizaj, Komuna Ferizaj, e evidentuar në certifikatën mbi të drejtat pronësore me nr. 9977-2025 , te cilën patundëshmëri, pronari i tokës, z. Barije Sahiti , deklarojë se i'a jep, për ndërtim të objekteve për banim kolektiv me lokale afariste, kontraktuesit-investitorit: N & S Roni"sh.p.k. te cilën e perfaqëson pronari i saj, z. Naser Saiti i cili deklaronë se e pranonë që në patundëshmërinë: ngastrën kadastrale me nr. të njësisë: : P-72217092-03539-0 e cila gjindet në vendin e quajtur: „Livadhet e Gjata“, me sipërfaqe prej 1959m², shfrytzimi aktual :bujqesore – livadhet , livadhi klases I dhe ngastra kadastrale me numer te njësisë :----- P-72217092-03538-0 e cila gjindet në vendin e quajtur: „Livadhet e Gjata“, me sipërfaqe prej 1961m², shfrytzimi aktual :bujqesore – livadhet , livadhi klases I-----

pronar në patundëshmërinë e lartëcekur me 1/1 pjesë ideale të asaj patundëshmërie kontraktuesit : Barije Sahiti të ndërtoj objekte banesore-afariste.

N & S Roni Sh.p.k, nëpërmjet pronarit të saj, deklaron se në patundëshmërinë e lartëcekur do të ndërtoj një objekt banesor për banim kolektive/me afarizëm, me etazhitë 2B+P+11+PH, përkatësisht aq sa e lejon Drejtoria për Urbanizëm dhe Mjedis, në Ferizaj, për ndërtimin e objekteve banesore për atë zone, e për të cilën investitori deklaron se marrëveshja do të llogaritet sipas kushteve të cilat do ti jepen investitorit nga ana Drejtorisë së Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës Ferizaj.

1.Palët kontraktuese deklarojnë se janë dakorduar në mes vete që nga momenti i nënshkrimit të kësaj kontrate kontraktuesit – pronares së tokës zonjes Barije Sahiti , do ti takojnë këto hapësira banimi-banesa, lokale dhe garazha me depo, si në vijim:

Pronares të tokës zonjes Barije Sahiti , do ti takojnë hapësira banesore-banesa, në sipërfaqe prej 5860m² , banim-banesa, 771m² lokale afariste dhe 29 garazha, me sipërfaqe standarde.

Pjesa tjeter e objekteve banesore afariste, që do të ndërtohen në paluajtëshmërinë e lartëcekura do ti takojnë investitorit.

palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar me njëra tjetrën, që pasi investitori ta marr lejën ndërtimore, atëherë palët kontraktuese marrin obligim që me aneks kontratë do ti precizojnë, katet e banesave të cilat do ti takojnë pronarit të tokës,sipërfaqja- metrat katrore të banesave që do ti takojnë pronarit të tokës, anët nga do ti takojnë banesat pronarit të tokës, lokal afarisht dhe garazhat, pra me aneks kontratë palët kontraktuese do ti precizojnë pjesët të cilat i takojnë pronarit të tokës-banesat, lokal afarisht dhe garazhat, të cilat do ti takojnë pronarit të tokës.

fleta dytë/ faqja 2



LRP: Nr. 1711/2025

Nr.Ref: 642/2025

pronartët e tokës kan për obligim ta mbrojnë investitorin nga çdo pretendim apo shqetësim nga ana e ndonjë personi të tretë në raport me patundëshmërinë e dhënë për ndërtim.-----
- pronari i tokës shtëe në dijeni se pas përfundimit të objektit bamesor/afarist, toka do ta ndryshoj statusin juridik, sipas Ligjit për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi Nr.04/L-134, në shfrytëzim të përbashkët-bashkëpronësi me pronarët e njësive të veçanta të ndërtësës.-----
kërkesat eventuale të veçanta që paraqiten nga pronarët e tokës gjat ndërtimit të objektit, mund të aprovojen vetëm me mirëkuptim dhe në marrëveshje me investitorin.-----
palët kontraktuese më tutje deklarojnë se janë pajtuar mes vete që pronarët e tokës janë të obliguar të paguajne shumën prej 100€, per njesi banesore për pranim teknik të objektit - etazhim të objektit si dhe një shumë prej 25.00€ per telekomandues digital(digitron) të garazhës si dhe në rast se deshiron te ketë ekstra chip per dyer hyrese të banesës duhet të paguaj një çmim ekstra per të poashtu bashkëinvestitori obligohet të paguaj mirëmbajtjen vjetore të pjesëve të përbashkëta, e cila kushton 300,00 € për banorët resident dhe jo resident (në rast të lëshimit me qira te banesës atëherë pronari i banesës është i detyruar te paguaj mirëmbajtjen vjetore), per njesi banesore si dhe për garazhë duhet të paguaj një shumë prej 50.00 € vjetore per njesi garazhe e cila mund te ndryshoj ne bazë të rritjes së shpenzimeve ne treg.-----

OBLIGIMET E INVESTITORIT

-investitori është i obliguar ta paguaj dhe të nxjerrë, kushtet urbanistike, lejën ndërtimore, Drejtorisë së Urbanizmit dhe Mjedisit të komunës Ferizaj.-----

-investitori është i obliguar të bëjë matjet gjeologjike dhe të gjitha matjet e tjera të cilat kërkohen me ligje dhe standardet e ndërtimit.-----

-Investitori detyrohet që të nxjerr të gjithë dokumentacionin e nevojshëm për finalizimin e objektit ndërtimor duke marrë përsipër të gjitha shpenzimet e nevojshme ashtu që të kompletohet dokumentacioni në tërsëi dhe të jetë në harmoni me ligjet e aplikueshme në Kosovë.-----

-investitori obligohet që para dhe gjat kohës së kryerjes së punimeve të bëjë sigurimin e vendit të ndërtimit, ti përbahet obligimeve ligjore për sigurimin e puntorëve nga rreziçet e ndryshme përgjat kohës sa zgjasin punët ndërtimit të objektit, i njejtë mbanë përgjegjësinë në rast të dëmeve eventuale pronësore dhe fatkeçsive eventuale ndaj punëtorëve dhe personave të tjerë, ç munad të shkaktohen në kantierin ose rrëth ndërtimit të punëve.-----

-Investitori detyrohet që ti kryej punimet sipas afatit dhe ta përgadisë objektin për pranim teknik dhe etazhim, para organëve kompetente të cilat me ligj janë kompetente për etazhim dhe pranim teknik të objekteve ndërtimore banesore/afariste.-----

investitori është i obliguar që njësitë-banesat lokalet afariste dhe garazhat të u'a dorëzoj pronarëve të tokave sipas klauzolës „CELËSAT NË DORË“.-----

-investitori është i obliguar që ta finalizoj komplet objektin në bazë të planit dhe lejes së lëshuar ndërtimore, sipas standardeve bashkëkohore të ndërtimit, të ndërtoj infrastrukturën e paraparë me projekt-plan rrymën, ujin, kanalizimin nxemjen çndore vetanake, shtruarjen e dyshemëve me lamina, pllaka, dyert e hyerjes së banesave duhet jenë të standardeve .-----

obligimet e përbashkëta:

palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar mes vete që TVSH (tatimin mbi vlerën e shtuar), të lokaleve afariste do ta paguaj secila palë për lokalet e veta afariste.-----

Palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar mes vete që invsetitrori ka të drejtë ta ANULOJ, NJË ANSHËM këtë kontratë, nëse nuk mirret vesh me projektuesin e objekteve banesore/afariste.-----

IV-----

fleta katër/faqja 4-----



LRP: Nr. 1711/2025
Nr.Ref: 642/2025

Palët kontraktuese jan dakorduar në mes vete, që të gjitha investimet si dhe kryerjen e të gjitha punëve, të cilat janë të nevojshme për kryerjen e objektit ndërtimor i cili do të ndërtohet në patundshmérinë e lartëcekur, do ti biejnë në barrë kontraktuesit N & S Roni "Sh.p.k, duke përfshirë të gjitha obligimet tatyimore, taksat, si dhe pranimin teknik-etazhimin e banesave dhe regjistrimin në kadastër.

poashtu palët kontraktuese jan dakorduar njëra me tjetrën që N & S Roni "Sh.p.k, pas përfundimit të objektit ndërtimor, në atë patundëshmëri, obligohet që patundëshmëritë, në proporcione pronat e dhëna nga pronarët e tokave, në objektin e lartëcekur ndërtimor të u'a dorëzoj në posdim dhe pronësi, kontraktuesve-pronareve të tokave: z. Barije Sahiti me Çelësa në dorë, poashtu palët kontraktuese deklarojnë se jan dakorduar njëra me tjetrën, që pas nxerrjes së leje ndërtimit nga Drejtoria e Urbanizmit në Ferizaj, palët kontraktuese do ta lidhin aneks kontratën, me të cilën do ta precizojnë pjesët të objektit-objekteve të cilat do ti takojnë pronareve të tokave.

palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar mes vete që vlera e kësaj kontrate të jetë në shumë prej 3,000,000,00 € (tre milionë euro).

III. Fillimi i te drejtës se gezimit te prones.

Të drejtat dhe obligimet nga kjo kontratë kalojne te N & S Roni "Sh.p.k, me datën e nënshkrimit të kësaj kontrate.

Forca Madhore - Në rast se punet ndertimore nderpriten per cilendo ngjarje qe mund te kualifikohet sipas ligjeve në fuqi në Kosovë si vis maior, secila nga palët do te bartin dëmet e veta. *Cdo dështim i cilësdo palë për të përbushur obligimet e tyre të nënshkruara në këtë kontratë, nuk mund të merren si shkelje e kontratës apo rast për shkëputje nëse një shkelje e tillë është shkaktuar nga forca madhore apo ngjarje të paparashikuara dhe jashtë kontrollit të palëve. Nëse, si shkak i forces madhore, përbushja e kontratës apo ndonjë nenit të saj është shtyer, mosplotësuar nga ana Bashkëpronarëve të tokës apo Investorit, atëherë çdo gjë në këtë marrëveshje pavarësisht nga pikat e nënshkruara duhet të shtyhet për një periudhë të barabartë me aq sa zgjatin kushtet që e shkaktojnë këtë situate dhe efektet e tyre. Shembujt joekskluziv të forces madhore përfshijne po nuk kufizohen në: lufta apo konfliktet ushtarake, - kryengritjet dhe rebelimet, shqetësimet civile, bllokadat, embargot, trazirat, epidemite, pandemite, tërmetet, stuhitë, vërvshimet apo probleme të tjera klimatike, eksplodimet, zjarret, vëtëtimi, urdhërat apo udhëzimet e qeverisë de jure apo de facto në tërësi apo pjesërisht te instrumentalizuara, çrrëgullimet ekstreme të tregut, bllokimet apo rritjet ekstreme të çmimeve të materialeve, ngjarje tjera që cilësohen si Forçë Madhore –REBUS SIC STANIBUS.*

VIII. Fillimi i te drejtës se gezimit te prones.

Të drejtat dhe obligimet nga kjo kontratë kalojne te **palët kontraktuese** me datën e nënshkrimit të kësaj kontrate.

shpenzimet

shpenzimet e ketij akti notarial, do te jene në ngarkesë solidare të palëve kontraktuese, shpenzimet llogariten sipas Udhëzimit administrativ nr. 05/2022 , ne lartesi prej 800,00 15,00+3.00€ +2.40€ €+ 18% tvsh, e cila në total kap shumen prej 968.07 me Tvsh. Ky akte do te dergohet ne pesë ekzemplare, ne adresë të zyrës kadastrale të komunës Ferizaj, Drejtorisë së Urbanizmit dhe Mjedisit të Komunës Ferizaj, dhe te palëve kontraktuese, origjinali imbetet ne shkresat e kesaj lende dhe arkivohet ne arhiven e noterit te më poshtë nënshkruar.

fleta pesë/faqja 5



LRP: Nr. 1711/2025

Nr.Ref: 642/2025

Ky akte redaktohet ne në një origjinal dhe në tre ekzemplare, pronario tokes e merr një ekzemplar, investitori i merr dy ekzemplar, një ekzemplar investitorit do ta dërgoj në organet kompetente të komunës Ferizaj, origjinali mbetet ne shkresat e kesaj lende dhe arkivohet ne arhiven e noterit te më poshtë nënshkruar.

Noteri ua lexoj kete akt paleve qe jane paraqitura para tij, te cilet deklarojnë se akti eshte shprehje besnike e vullnetit te tyre pastaj nenshkruan ate se bashku me palët.

Palet e paraqituar deshmuani identitetin e tyre ashtu siq u shenua me larte, ata kane aftesine e plete te veprimit.

Veprimi i noterizimit u zhvillua pa nderprerje dhe ne praninë e te gjithe personave ne zyren e noterit ne Ferizaj, me njëzet e një shkurt dy mijë e njëzet e pesë.

Palët kontraktuese

1. "N & S Roni" shpk Naser Saiti

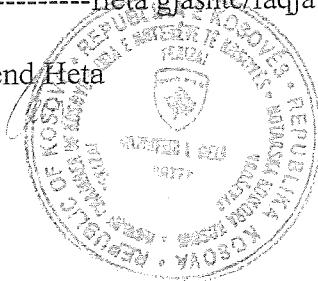
Pronar Naser Saiti

Pronarja e tokës:

2. Barije Sahiti Barije Sahiti

fleta gjashtë/faqja 6

Noteri
Gazmend Heta





REPUBLIKA E KOSOVËS
NOTE R
GAZMEND A.HETA
FERIZAJ

EKSTRAKTI

LRP: Nr. 1713/2025
Nr.Ref: 643/2025

kontratë për ndërtimin e përbashkët-bashkëinvestim.

Me njëzet e një shkurt dy mijë e njëzet e pesë, para meje Gazmend Heta, Noter ne Ferizaj, Rr. Dëshmoret e Kombit 182, me kërkesën që të përpiloj aktin notarial, kontratë për ndërtimin e përbashkët-bashkëinvestimu paraqitën:

1. N & S Roni"sh.p.k. me seli në Ferizaj, Rr. Enver Topalli pn, me nr. të biznesit: 71351327 dhe numër fiscal: 601731286, të cilën e përfaqëson pronari i saj zotéri Naser Saiti, i lindur me 01.04.1962, në Ferizaj, me vendbanim në Rr. Imri Halili pn, Ferizaj, shtetas I Kosovës, identitetin e të cilit e vërtetova ne bazë te leternjoftimit me numër personal: 2003255657, lëshuar nga MPB e Kosovës, në cilësinë e investitorit (në tekstin e mëtejmë investitorit), në njëren anë dhe

Pasi që pala në cilësinë e investitorit zoteri Daut Hoxha është I verbëruke u bazuar në nenin 37 par. 2, të Ligjit për Noterinë e Kosovës, atëherë prania e dy dëshmitarëve është e detyrueshme, identitetin e të lartëpërmendurve e vërtetova si më lartëcekuar ata kanë aftësinë e plotë të veprimit

a). zotri **Naim Miftari**, i lindur me 08.11.1983, në Ferizaj, me vendbanim në Rr. Enver Topalli pn Ferizaj shtetas i Kosovës, identitetin e të cilit e vërtetova në bazë të shiqimit të leternjoftimit të tij, me nr. personal: 1012181511 lëshuar nga MPB e Kosovës, në cilësinë e dëshmitarit dhe b).zoteri **Bekim Krasniqi** i lindur 26.07.1977, në Prishtinë, shtetas i Kosovës, me vendbanim në RR., Fehmi Agani pn, Ferizaj, identitetin e të cilit e vërtetova në bazë të shiqimit të leternjoftimit të tij, me nr. personal: 1004513289 lëshuar nga MPB e Kosovës, në cilësinë e dëshmitarit

2. zoteri **Daut Hoxha**, i lindur me datë 16.09.1976 (gjashtëmbëdhjetë shtator një mijë e nentëqindë e shtatëdhjetë e gjashtë) në Ferizaj, shtetas i Kosovës, me vendbanim në Rr. Enver Topalli pn, Ferizaj, identitetin e të cilit e vërtetova në bazë të shiqimit të leternjoftimit të saj me nr. personal: 1018290983, lëshuar nga MPB e Kosovësnë cilësinë e bashkëinvestuesit-pronor i tokës- (në tekstin e mëtejmë bashkëinvestuesi-pronari e tokës), në anën tjetër.

spjegim paraprak

Pasi që unë noteri poshtë nënshkruar e verifikova se patundshmëria e cila është objekt i kësaj kontrate, ndodhet në jurisdikcionin e zyrës sime, pasi u binda me dëshirën dhe vullnetin e palëve kontraktuese, si dhe pasi u binda me faktin se palët kontraktuese kan aftësinë e plotë për ndërmarrjen e kësaj pune juridike, e poashtu edhe pasi që palëve prezente u`a spjegova për të drejtat, detyrimet dhe pasojat e kësaj pune juridike, palët prezente deklaruan se kan vendosur që të lidhin lidhin këtë kontratë për bashkëinvestim.

INVESTIM, kuptohet investimi në punim të projektit-planit, në kryerjen e matjeve gjeologjike, sizmike dhe matjeve të tjera për ndërtim të lartë të objektit banesor, në sigurimin dhe zbatimin e lejes së ndërtimit në organet kompetente, në blerjene materialit ndërtimor kualitativ për punët e ndërtimit të vrazhdë të objektit banesor, dhe punët përfundimtare, pagesën dhe kryerjen e punimeve, deri në dorëzimin e ndërtesës dhe pjesëve të ndërtesave (banesave, lokaleve afariste dhe njësive të tjera), sipas klauzolës "**ÇELËSAT NË DORË**".

Unë, noteri poshtë nënshkruar, pasi që e shikova Çertifikatën mbi të drejtat në pronën e patundshme nr.5186-2025 zona kadastrale Ferizaj, Komuna Ferizaj, të lëshuar nga zyra kadastrale Komunale në Ferizaj, me date 22.01.2025, të cilën palët kontraktuese ma prezantuan në origjinal, të cilën unë noteri poshtë nënshkruar i lexova dhe konstatova se në këtë Çertifikata mbi pronën e patundshme, është shnuar ngastra kadastrale me numër të njësisë:

fleta parë/ faqja 1

MM/AB

MAS/SH

B.GJ B.B.H



LRP: Nr. 1713/2025
Nr.Ref: 643/2025

P-72217092-01042-58 e cila gjindet në vendin e quajtur: „Livadhet e Gjata“, me sipërfaqe prej **505m²**, shfrytzimi aktual :bujqesore – livadhet , livadhi klases I -----pronar në patundëshmérinë e lartëcekur me 1/1 pjesë ideale të asaj patundëshmërie kontraktuesit : **Daut Hoxha**

Noteri, i paralajmëroi palët prezente, para përpilimit të kësaj kontrate, që ky noter, të kryej edhe njëherë- tanë shiqimin në Çertifikatën e patundshmërive, e cila është objekt i kësaj kontrate, në zyrën Komunale Kadastrale, u spjegoi qëllimin dhe përparsitë të shiqimit të menjëhershëm në regjistrin kadastral të patundshmërive, si dhe i paralajmëroi në në pasojat eventuale dhe rreziqet në rast të kundërt, e sidomos në mundësinë, që nga koha e lëshimit të Çertifikatës së patundshmërive , e cila është objekt i kësaj kontrate e deri në momentin kur-noteri e përpilon --këtë akt notarial, ka mundur të vijë deri te ndryshimi i shënimave të cilat efta se çertifikatë e patundshmërive, për objektin e ngastrës kadastrale. Pas kësaj palët kontraktuese, deklaruan se e kuptojn këtë verejtje të noterit, nuk kërkojnë që noteri, të bëjë edhe njëherë shiqim në evidencën e zyrës kadastrale Komunale të regjistrat të patundshmërive, si dhe i pranojnë të gjitha pasojat eventuale lidhur me këtë dëshirojnë të cilat mund të lindin, nga mos kqyerja edhe e njëhershme në regjistrat kadastral të patundshmërive, palët e paraqitura deklarojnë, se ata janë dakorduar njëra me tjetërën dhe dëshirojnë të lidhin:-----

II. kontratë për ndërtimin e përbashkët -bashkëinvestim-----

OBJEKTI I KONTRATËS

a) pronari i tokës z. **Daut Hoxha** është pronarë me 1/1 pjesë ideale të ngastrës kadastrale me nr. të njësisë: P-72217092-01042-58 e cila gjindet në vendin e quajtur: „Livadhet e Gjata“, me sipërfaqe prej **505m²**, shfrytzimi aktual :bujqesore – livadhet , livadhi klases I -----zona kadastrale **Ferizaj**, Komuna Ferizaj, e evidentuar në çertifikatën mbi të drejtat pronësore me nr. **5186-2025** , te cilën patundëshmëri, pronari i tokës, z. **Daut Hoxha** , deklaronë se i`a jep, për ndërtim të objekteve për banim kolektiv me lokale afariste, kontraktuesit-investitorit: **N & S Roni**"sh.p.k. te cilën e perfaqëson pronari i saj, z. **Naser Saiti** i cili deklaronë se e pranonë që në patundëshmërinë: ngastrën kadastrale me nr. të njësisë: : P-72217092-01042-58 e cila gjindet në vendin e quajtur: „Livadhet e Gjata“, me sipërfaqe prej **505m²**, shfrytzimi aktual :bujqesore – livadhet , livadhi klases I , e të cilat patundëshmëri gjinden në zonën kadastrale në Ferizaj, Komuna Ferizaj, me qëllim të ndërtimit objektit banesor-afarist në këtë patundshmëri -----

N & S Roni Sh.p.k., nëpërmjet pronarit të saj, deklaron se në patundëshmërinë e lartëcekur do të ndërtoj një objekt banesor për banim kolektive/me afarizëm, me etazhitë 2B+P+11+PH, përkatësisht aq sa e lejon Drejtoria për Urbanizëm dhe Mjedis, në Ferizaj, për ndërtimin e objekteve banesore për atë zone, e për të cilën investitori deklaron se marrëveshja do të llogaritet sipas kushteve të cilat do ti jepen investitorit nga ana Drejtorisë së Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës Ferizaj.-----

1.Palët kontraktuese deklarojnë se janë dakorduar në mes vete që nga momenti i nënshkrimit të kësaj kontrate kontraktuesit – pronarit të tokës zoteri **Daut Hoxha** , do ti takojnë këto hapësira banimi-banesa, lokale dhe garazha me depo, si në vijim: -----
Pronares të tokës zonjes Daut Hoxha , do ti takojnë hapësira banesore-banesa, në sipërfaqe prej **800m²** , banim-banesa, **90m²** lokal afarist dhe **5** garazha, me sipërfaqe standarde.---- Pjesa tjeter e objekteve banesore afariste, që do të ndërtohen në paluajtëshmërinë e lartëcekura do ti takojnë investorit.-----

palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar me njëra tjetërën, që pasi investitori ta marr lejn ndërtimore, atëherë palët kontraktuese marrin obligim që me aneks kontratë do ti -

-fletë dytë/ faqja 2-----



LRP: Nr. 1713/2025

Nr.Ref: 643/2025

precizojnë, katet e banesave të cilat do ti takojnë pronarit të tokës, sipërfaqja - metrat katrorë të banesave që do ti takojnë pronarit të tokës, anët nga do ti takojnë banesat pronarit të tokës, lokal afarist dhe garazhat, pra me aneks kontratë palët kontraktuese do ti precizojnë pjesët të cilat i takojnë pronarit të tokës-banesat, lokal afarist dhe garazhat, të cilat do ti takojnë pronarit të tokës.

Palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar mes vete që, pronari tokës, do ti jep autorizim, investitorit, që të bëjë bashkimin e kësaj patundëshmërie, me patundëshmëritë tjera fqinjë, ta nënshkruaj dhe ta vërtetoj kontratën e bashkimit të patundëshmërive para shërbimit notarial, ta marr lejën ndërtimore, kushtet urbanistike nga organet kompetente.

Palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar mes vete që pronari tokës gjith kompenzimin për tokën e dhënë bashkëinvestim, do të marrë njësi kadastrale, në proporcion me sipërfaqen e tokës se dhënë për ndërtim në objektin-ndërtimor, të cilat do të ndërtohen në atë paluajtëshmëri, përkatesi siq u cekë më lartë.

palët kontraktuese deklarojnë se në momentin e nënshkrimit të kësaj kontrate, pas nënshkrimit të saj, nga palët prezente dhe noteri, investitori do të bëjë bashkimin e kësaj patundëshmërie, me patundëshmëritë e tjera fqinjë, të saj. Pas kësaj do të aplikoj për leje ndërtimore.

palët kontraktuese deklarojnë se në momentin e nënshkrimit të kësaj kontrate, pas nënshkrimit të saj, nga palët prezente dhe noteri, palët kontraktuese me autorizim të veçantë do ta autorizojnë investitorin që ti bashkoj patundëshmëritë e lartëckura të tyre me patundëshmëritë e tjera fqinjë, pastaj ta nxjerri lejën ndërtimore dhe ti përfaqësoj te organet kompetente, lokale dhe qendore, lidhur me të lartëcekurat.

palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar njëra me tjetrën, që në rast eventual se investitori dështon në marrjen e lejës ndërtimore, apo për ndonjë arsyesh dështon në ndërtimin-finalizimin e objektit banesor afarist, atëherë investitori, obligohet që pronarëve të tokës, në afatin sa më të shkurtër të mundhsëm, të u'a kthej paluajtëshmëritë që janë objekt i kësaj kontrate, në gjendjen të cilën i ka marr këto patundëshmëri.

lidhur me këtë kontratë zbatohen të gjitha dispozitat e LMD të R. Kosovës.

III.

palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar njëra me tjetrën që data e fillimit të punimeve - investitori do të filloj me punët ndërtimore mbrengë vitit 2025, pas kompletimit të gjithë dokumentacionit, për këtë patundëshmëri, punët ndërtimore duke përfshirë infrastrukturën përcjellëse (rruga, oborri, kanalizimi, ujësjellësi ndriqimi i oborrit duhet të përfundoj tridhjetë e gjashtë (36) muaj, nga dita e fillimit të punëve të ndërtimit të objektit banesor + - gjashtë muaj, pas së cilës periudhë nëse investitori bie në vonesë, të dorëzimit të njësive ndërtimore atëherë fillojnë të zbatohen penalitetet sipas LMD të RKS.

obligimet e pronarëve të tokës:

Pronari i tokës është i obliguar që tokën e dhënë për bashkë investim, duhet ta ketë të liruar nga çdo lloj barre personale apo reale, pronari tokës i`a dorëzon patundëshmërinë e lartëcekur të dhënë për ndërtim, investitorit, të liruar nga të gjitha borxhet, çoftë ndaj Komunës Ferizaj, KEDS-it, Kompanisë regionale të Ujit „Bifurkacioni“, Kompanisë regionale të pastrimit, ATK-ës, pra është i obliguar që ti shlyej të gjitha borxhet eventuale të cilat i ka ndaj institucioneve të lartëcekura apo ndaj personave të tretë.

Pronari i tokës është i obliguar që ta siguroj gjith dokumentacionin lidhur me tokën e dhënë - në investim dhe të njejtin të i`a dorëzojnë në posedim investitorit, të cilat i nevoitet për kompletimin e dokumentacionit për marrjen e lejes ndërtimore.

fleta tretë/faqja 3

Aliaj

Naser

Bajrak

Bumby



LRP: Nr. 1713/2025
Nr.Ref: 643/2025

-pronarët e tokës obligohen të shqyrtojnë planin ideor dhe projektin e ndërtimit të përbashkët dhe të japid pëlqimin për projektin e ndërtimit të përbashkët të objektit banesor /afarist, pas dhënjes së këtij pëlqimi pronarët e tokës nuk mund të paraqesin kërkesa të reja.

pronarit te tokës i'a dorzojë paluajtshmérinë e lartëcekur në shfrytëzim të përhershëm të investitorit menjëherë pas nënshkrimit të kësaj kontrate.

-pronarët e tokës e garntojnë investitorin që patundëshmëria e tyre nul është në ndonjë kontest gjyqësor, nuk është e vendosur në hipotekë dhe nuk ekziston ndonjë pengesë apo ndalesë mbi të.

pronarët e tokës kan për obligim ta mbrojnë investitorin nga çdo pretendim apo shqetësim nga ana e ndonjë personi të tretë në raport me patundëshmërinë e dhënë për ndërtim.

-pronari i tokës shtëpia është dijeni se pas përfundimit të objektit banesor/afarist, toka do ta ndryshoj statusin juridik, sipas Ligjit për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi Nr.04/L-134, në shfrytëzim të përbashkët-bashkëpronësi me pronarët e njësive të veçanta të ndërtesës.

kërkuesit eventuale të veçanta që paraqiten nga pronarët e tokës gjatë ndërtimit të objektit, mund të aprovohen vetëm me mirëkuptim dhe në marrëveshje me investitorin.

palët kontraktuese më tutje deklarojnë se janë pajtuar mes vete që pronarët e tokës janë të obliguar të paguajne shumën prej 100€, per njësi banesore për pranim teknik të objektit - etazhim të objektit si dhe një shumë prej 25.00€ per telekomandues digital(digitron) të garazhës si dhe në rast se deshiron te ketë ekstra chip per dyer hyrese të banesës duhet të paguaj një çmim ekstra per të poashtu bashkëinvestitori obligohet të paguaj mirëmbajtjen vjetore të pjesëve të përbashkëta, e cila kushton 300,00 € për banorët resident dhe jo resident (në rast të lëshimit me qira te banesës atëherë pronari i banesës është i detyruar te paguaj mirëmbajtjen vjetore), per njësi banesore si dhe për garazhë duhet të paguaj një shumë prej 50.00 € vjetore per njësi garazhe e cila mund te ndryshoj ne bazë të rritjes së shpenzimeve ne treg.

OBLIGIMET E INVESTITORIT

-investitori është i obliguar ta paguaj dhe të nxjerrë, kushtet urbanistike, lejën ndërtimore, Drjetorisë së Urbanizmit dhe Mjedisit të komunës Ferizaj.

-investitori është i obliguar të bëjë matjet gjeologjike dhe të gjitha matjet e tjera të cilat kërkohen me ligje dhe standarde të ndërtimit.

-Investitori detyrohet që të nxjerr të gjithë dokumentacionin e nevojshëm përfundimini e objektit ndërtimor duke marrë përsipër të gjitha shpenzimet e nevojshme ashtu që të kompletohet dokumentacioni në tërësi dhe të jetë në harmoni me ligjet e aplikueshme në Kosovë.

-investitori obligohet që para dhe gjatë kohës së kryerjes së punimeve të bëjë sigurimin e vendit të ndërtimit, ti përbahet obligimeve ligjore përsipër sigurimin e puntorëve nga rreziçet e ndryshme përgjatë kohës sa zgjasin punët ndërtimit të objektit, i nejti mbanë përgjegjësinë në rast të dëmeve eventuale pronësore dhe fatkeçsive eventuale ndaj punëtorëve dhe personave të tjerë, ç munad të shkaktohen në kantierin ose rrëth ndërtimit të punëve.

-Investitori detyrohet që ti kryej punimet sipas afatit dhe ta përgadisë objektin për pranim teknik dhe etazhim, para organëve kompetente të cilat me ligj janë kompetente përfundimor dhe pranim teknik të objekteve ndërtimore banesore/afariste.

investitori është i obliguar që njësitë-banesat lokalet afariste dhe garazhat të u' a dorëzoj pronarëve të tokave sipas klauzolës „ÇELËSAT NË DORË“.

-investitori është i obliguar që ta finalizoj komplet objektin në bazë të planit, dhe lejes së lëshuar ndërtimore, sipas standardeve bashkëkohore të ndërtimit, të ndërtoj infrastrukturën e paraparë me projekt-plan rrymën, ujin, kanalizimin nxemjen çndore vetanake, shtruarjen e dyshemeve me lamina, pllaka, dyert e hyerjes së banesave duhet jenë të standardëve.

obligimet e përbashkëta:

fleta katër/faqja 4



LRP: Nr. 1713/2025

Nr.Ref: 643/2025

palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar mes vete që TVSH (tatimin mbi vlerën e shtuar), të lokaleve afariste do ta paguaj secila palë për lokalet e veta afariste.-----
Palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar mes vete që investitori ka të drejtë ta ANULOJ, NJË ANSHËM këtë konratë, nëse nuk mirret vesh me projektuesin e objekteve banesore/ afariste.

IV -----

Palët kontraktuese jan dakorduar në mes vete, që të gjitha investimet si dhe kryerjen e të gjitha punëve, të cilat janë të nevojshme për kryerjen e objektit ndërtimor i cili do të ndërtohet në patundshmërinë e lartëcekur, do ti biejnë në barrë kontraktuesit N & S Roni "Sh.p.k, duke përfshirë të gjitha obligimet tatimore, taksat, si dhe pranimin teknik-etazhimin e banesave dhe regjistrimin në kadastër.

poashtu palët kontraktuese jan dakorduar njëra me tjetrën që N & S Roni "Sh.p.k, pas përfundimit të objektit ndërtimor, në atë patundëshmëri, obligohet që patundëshmëritë, në proporcione pronat e dhëna nga pronarët e tokave, në objektin e lartëcekur ndërtimor të u'a dorëzoj në posdim dhe pronësi, kontraktuesve-pronareve të tokave: z. Daut Hoxha me Çelësa në dorë, poashtu palët kontraktuese deklarojnë se jan dakorduar njëra me tjetrën, që pas nxerrjes së leje ndërtimit nga Drejtoria e Urbanizmit në Ferizaj, palët kontraktuese do ta lidhin aneks konratën, me të cilën do ta precizojnë pjesët të objektit-objekteve të cilat do ti takojnë pronareve të tokave.

palët kontraktuese deklarojnë se janë pajtuar mes vete që vlera e kësaj kontrate të jetë në shumë prej 500,000,00 € (pesëqindë e pesëdhjetë mijë euro).

III. Fillimi i te drejtes se gezimit te prones.

Të drejtat dhe obligimet nga kjo konratë kalojne te N & S Roni "Sh.p.k, me datën e nënshkrimit të kësaj kontrate.

Forca Madhore - Në rast se punet ndertimore nderpriten per cilendo ngjarje qe mund te kualifikohet sipas ligjeve në fuqi në Kosovë si vis maior, secila nga palët do te bartin dëmet e veta. Çdo dështim i cilësdo palë për të përbushur obligimet e tyre të nënshkruara në këtë konratë, nuk mund të merren si shkelje e kontratës apo rast për shkëputje nëse një shkelje e tillë është shkaktuar nga forca madhore apo ngjarje të paparashikuara dhe jashtë kontrollit të palëve. Nëse, si shkak i forces madhore, përbushja e kontratës apo ndonjë nenit të saj është shtyer, mosplotësuar nga ana Bashkëpronarëve të tokës apo Investorit, atëherë çdo gjë në këtë marrëveshje pavarësisht nga pikat e nënshkruara duhet të shtyhet për një periudhë të barabartë me aq sa zgjatin kushtet që e shkaktojnë këtë situate dhe efektet e tyre. Shembujt joekskluziv të forces madhore përfshijne po nuk kufizohen në: lufta apo konfliktet ushtarake, - kryengritjet dhe rebelimet, shqetësimet civile, bllokadat, embargot, trazirat, epidemitë, pandemite, tërmetet, stuhitë, vërvshimet apo probleme të tjera klimatike, eksplodimet, zjarret, vetëtima, urdhërat apo udhëzimet e qeverisë de jure apo de facto në tërësi apo pjesërisht te instrumentalizuara, çrrregullimet ekstreme të tregut, bllokimet apo rritjet ekstreme të çmimeve të materialeve, ngjarje tjera që cilësohen si Forçë Madhore -REBUS SIC STANIBUS.

VIII. Fillimi i te drejtes se gezimit te prones.

Të drejtat dhe obligimet nga kjo konratë kalojne te palët kontraktuese me datën e nënshkrimit të kësaj kontrate.

shpenzimet -----

shpenzimet e ketij akti notarial, do te jene në ngarkesë solidare të palëve kontraktuese, shpenzimet llogariten sipas Udhëzimit administrativ nr. 05/2022 , ne lartesi prej 380,00 15,00+3.00€ +2.40€ €+ 18% tvsh, e cila në total kap shumen prej 472.47 me Tvsh. -----

Ky akte do te dergohet ne pesë ekzemplare, ne adresë të zyrës kadastrale të komunës Ferizaj, Drejtorisë së Urbanizmit dhe Mjedisit të Komunës Ferizaj, dhe te palëve kontraktuese, originali mbetet ne shkresat e kesaj lende dhe arkivohet ne arhiven e noterit te më poshtë nënshkruar.

fleta pesë/faqja 5-----

Mel W

RASF

Bog

Bon Jley



LRP: Nr. 1713/2025
Nr.Ref: 643/2025

Ky akte redaktohet ne në një original dhe në tre ekzemplare, pronario tokes e merr një ekzemplar, investitori i merr dy ekzemplar, një ekzemplar investitor i do ta dërgoj në organet kompetente të komunës Ferizaj, originali mbetet ne shkresat e kesaj lende dhe arkivohet ne arhiven e noterit te më poshtë nënshkruar.

Noteri ua lexon këtë akt palëve që janë paraqit para tij, të cilët deklarojnë se akti është shprehje besnikë e vullnetit të tyre, pastaj e nënshkruan atë së bashku me palët, kurse pala në cilësin e dhuratdhënësit është analfabete, më autorizoi mua noterin e poshtë nënshkruar që këtë akt notarial ta nënshkruaj në vend tësaj, neni 40 par.1.3 i Ligjit për Noterinë, në seancën e mbajtur në zyrën e noterit.

Palet e paraqituar deshmuqen identitetin e tyre ashtu siq u shenua me larte, ata kane aftesine e plete te veprimit.

Veprimi i noterizimit u zhvillua pa nderprerje dhe ne praninë e te gjithe personave ne zyren e noterit ne Ferizaj, me njëzet e një shkurt dy mijë e njëzet e pesë.

Palët kontraktuese

1. "N & S Roni" shpk N. S. Roni

Pronar Naser Saiti

Dëshmitarët

Naim Baftiri Baftiri Bekim Krasniqi Bekim Krasniqi

Pronari i tokës:

2. Daut Hoxha Daut Hoxha fleta gjashtë/faqja 6

Noteri
Gazmend Heta



REPUBLIKA E KOSOVËS
N O T E R
GAZMEND HETA
FERIZAJ

Unë Gazmend Heta, noter me seli në Ferizaj, vërtetoj se ky akt notarial, në bazë të nenit 58, të Ligjit për Noterinë, është hartuar vetëm në një origjinal dhe në katër kopje të cilat janë identike dhe të barazëvlefshme me originalin, i cili është nënshkruar dhe vërtetuar në zyrën e noterit të më poshtë nënshkruar, Kontratë për ndërtimin e përbashkët-bashkëinvestim LRP.nr.1713/2025 dhe Ref.nr.643/2025, me njëzet e një shkurt dy mijë e njëzet e pesë, është përpiluar, nënshkruar dhe vërtetuar nga unë noteri poshtë nënshkruar dhe në praninë time.

Noter
Gazmend Heta

