

KONTRATE QIRAJE

Sot, në Tiranë, më datë 22.02.2019, pranë zyrave të Qendrës Alpas, të ndodhur në Bulevardin Gjergj Fishta, Tiranë u paraqitën personalisht palët:

Z.Gentian Selmani, shtetas shqipëtar, lindur me 12.01.1978, ne Tirane, i identifikuar nepermjet pasaportes biometrike me nr.BR4934930, madhor dhe me zotesi te plete juridike per te vepruar , (ketu e me poshte referuar si "**Qiradhënsi**" dhe /ose "**Pronari**")

Dhe

Personit Fizik **Klajdi Trupja**, ne NIPT. L91420033S, Përfaqësuar nga **Z.Klajdi Trupja**, shtetas shqipëtar, lindur me 26.10.1993, ne Diber, i identifikuar nepermjet letërnjoftimit me nr.personal J31026050S, madhor dhe me zotesi te plete juridike per te vepruar (ketu e me poshte referuar si "**Qiramarrësi**")

Neni 1	Ambientete dhe ndërtesa të dhëna me qira Ambjent për përdorim si dyqan në pronësi të qeradhënsit siç dëshmohet nga 1)CERTIFIKATA PER VERTETIM PASURIE nr.certifikate 1753077, dt.04.07.2018 bashkangjitur kesaj kontrate, leshuar nga Zyra Qendrore e Regjistrimit te Pasurive te Paluajtshme Tirane, N, Zona Kadastale 8220 nr.pasurie 6/262-N17, vol.26, fq.201, me sipërfaqe me sipërfaqe 12.3 m ² metra katrorë, e cila gjendet në shkallen 6 të godinës 9 kateshe te quajtur Qendra Alpas, sipas hartes se pasurise te leshuar nga ZRPP Tirane e cila i bashkelidhet kontrates.Adresa e Pasurise eshte "Ruga e Kavajës që gjendet prane "Bulevardit Gjergj Fishta", Tiranë
Neni 2	Afatet e qirasë Vite: [1] Vit Data e fillimit të qirasë: 01/03/2019 Data e përfundimit 01/03/2020
Neni 3	Afatet e rinovimit të kontratës së qirasë Kohëzgjatja: 2 vite Data e fillimit të afatit të rinovimit të kontratës: 01/03/2020 Data e përfundimit të afatit të kontratës së rinovuar: 01/03/2022
Neni 4	Data e Fillimit te Qerase :

	Data e fillimit të Qirase do te jete ne te njejten date te Dorezimit te ambienteve te specifikuara ne nenin 11
Neni 5	Cmimi i qirasë mujore: 176,5 EUR vlera bruto e qirase ku perfshihet 150 EUR vlera neto + 26,5 EUR tatimin ne burim (15%)
Neni 6	Data e rishikimit të kushteve të qirasë Rishikimi i kushteve të datës së fillimit të qirasë kryhet ne daten e rinovimit te qerase (pika 3 me lart)
Neni 7	Bank Account Emri i mbajtësit të llogarisë: : Gentian Selmani Banka: Banka Tregetare Kombetare. Dega: Blloku, Tirane Numri i llogarisë: 402055974 IBAN : AL602051021055974CLINCFEURA
Neni 9	Data e pagesës mujore të qirasë Brenda ditës së 10-të të çdo muaji kalendarik.
Neni 10	Data e nënshkrimit Kjo marrëveshje qiraje është nënshkruar më datë 22/02/2019
Neni 11	Data e dorëzimit Data e dorëzimit të ambienteve të dhëna me qira nga qiradhënsi tek qiramarrësi është data e fillimit të kontratës se qerase (01/03/2019).

Përkufizimet

Fjalët e mëposhtme kanë këto kuptime në këtë kontratë qiraje pervec rasteve kur shfaqet një qëllim i kundërt:

- Autoriteti, do të thotë çdo gjykatë shqiptare, organ tjetër gjyqësor apo qeveritar, administrativ, organ rregulator, institucion, komision, këshilli, departamenti dhe njësitet përveç njësive vendore, komunat, autoritetet shtetërore, drejtuesit përkatës ose të autoritetit tjetër apo organi që ka juridiksion mbi ndërtesën ose ndonjë çështje apo gjë në lidhje me ndërtesën.



- Administrimi i ndërtesës, do të thotë çdo person i emëruar nga koha në kohë nga pronarët e ndërtimit për të menaxhuar ndërtimin dhe përfshin agjentët, kontraktorët dhe punonjësit e atij personi përvëç nëse kërkohet ndryshe.
- Rregullat e Qendres, do të thotë rregullat në Shtojcen B.
- Dità pune, do të thotë çdo ditë kalendarike me përjashtim, të ditës së Shtunë, të Diel dhe të festatave zyrtare në Republikën e Shqipëri. Për shmangjen e cdo dyshimi, në rast se data e fundit e një periudhe brenda fushës së veprimit të kësaj kontrate objekt qiraje bie në një ditë që nuk është ditë pune, afati do të jetë ditën tjetër pasadhese te punes.
- Zonat e përbashkëta, do të thotë të gjitha pjesët e ndërtesës të cilat janë përdorur në lidhje me ndërtesën qoftë vetëm apo në bashkëpunim me pronarët e tjera dhe perdomuesve të ndërtesës.
- Data e dorëzimit, është data kur ambientet do t'i dorëzohen qiramarrësit, siç parashikohet në nenin 2.2 të kësaj kontrate qiraje. Data e dorezimit do te jete dt.01.03.2019.
- Data e përfundimit, do të thotë data e përfundimit të kontratës të specifikuar në pikën 2.
- Pronar, nënkuption pronarin e specifikuar në detajet e kësaj kontrate qiraje.
- Kontratë qiraje, do të thotë kjo kontratë.
- Data e fillimit të qirasë, do të thotë data e përcaktuar në pikën 2.
- Afat e rinovimit, do të nenkuptoje rinovimin e periudhes se qirase sipas afateve të përcaktuar në pikën 3.
- Qiraja, do të thotë qiraja e përcaktuar në pikën 5, subjekt për rishikimin dhe përshtatjen sipas kësaj kontrate qiraje.
- Data e fillimit të qirasë, është data kur qiraja e parë mujore do të paguhet dhe të specifikuara në pikën 4.
- Data e rishikimit të kontratës së qirasë, do të thotë çdo datë në pikën 6.
- Tabela, do të thotë grafikët, listat dhe planimetritë e bashkangjitur si shtojcë e kësaj kontrate qiraje. Qiramarrësi, do të nenkuptoje qiramarrësin e specifikuar në detajet e kësaj kontrate qiraje dhe punonjësit e agjentët e tij.
- Afat, nënkuption periudhën e specifikuar në pikën 2, duke filluar në datën e fillimit të qirasë dhe ku konteksti i lejon, përfshin çdo periudhë të mbajtjes së mbi bazën e kësaj kontrate qiraje.
- Dyqani do ti referohet ambienteve me një sipërfaqe totale prej 12,3m² e ndodhur në shkallën 6 të godinës 9 kateshe te quajtur Qendra Alpas

1. Afatet

1.1. Afati i kontratës së qirasë është 1 vit dhe qiramarrësi ka mundësi për ta zgjatur periudhën e qirasë me 2 vjet shtesë (Afat rinovimi).

1.2. Pronari jep me qera objektin e dedikuar për të dhënë me qira, qiramarrësit dhe qiramarrësi merr me qira në këtë mënyrë të njëjtë nga pronari, për një afat duke filluar nga 01.03.2019 (Data e fillimit të qirasë) dhe përfundon më 01.03.2020 (data e përfundimit të qirasë).

1.3. Qiramarrësi mund të ushtrojë opzionin e rinovimit, për një priudhë të zgjatur (Afat Rinovimi) i cili fillon në datë 01/03/2020 dhe mbaron në datë 01/03/2022 në qoftë se i ka dhënë njoftim me

shkrim qiradhënësit jo më pak se nëntëdhjetë (90) ditë para përfundimit të të afatit. Zgjatja e afatit të qirasë do të jetë me të njëjtat kushte dhe parashikime të kësaj Kontrate Qiraje.

2. Dorëzimi

2.1. Palët ranë dakord që objekti me qira do t'i dorëzohet qiramarrësit në "datën e dorëzimit".

2.2. Pronari dorëzon ambientet e dedikuara në këmbim të një protokolli të nënshkruar nga Palët (tani e tutje si "Protokolli dorëzimit"). Ky Protokoll dorëzimi do të nënshkruhet nga qiradhënësi dhe qiramarrësi. Qiradhënësi pranon dhe merr përsipër se ambientet me qira janë të përshtatshme për përdorimin e parashikuar nga qiramarrësi dhe nuk ka asnjë difekt material apo jomaterial në ambientet objekt i qerasë.

2.3. Në rast të ndonjë defekti të zbuluar në Ambientet e dhëna me qira që mund të pengojnë pjesërisht ose tërësisht vazhdimesinë e biznesit ose përdorimin e ambienteve nga Qiramarrësi gjatë afatit të kontratës së qirasë, këto defekte do të registrohen në Protokollin e Dorëzimit dhe Qiradhënësi do të jetë i detyruar të riparojë këto dëmtime me shpenzimet e tij. Nëse qiradhënësi nuk i ndreq menjëherë këto mangësi, qiramarrësi do të ketë të drejtën t'i rregullojë këto mangësi duke zbritur shpenzimet e kryera nga shuma e Qirasë. Qiramarrësi do të ketë 7 (shtatë) ditë për të zbuluar dhe njoftuar për defektet materiale të cilat nuk ishin të dukshme në datën e dorëzimit.

2.4. Nëse qiradhënësi nuk është në gjendje të sigurojë me kohë hapësirat objekt Kontratë Qiraje, brenda afatit të parashikuar në "Datën e Dorëzimit" dhe nuk po vuan ndonjë nga situatat e përcaktuara si "Forcë Madhore në nenin 34.1, atëherë qiramarrësi do të kërkojë me anë të një njoftimi me shkrim përfundimin e menjëhershëm të ndërtimit në objektet e marra me qira brenda një periudhe prej 20 ditësh.

2.5. Në këtë rast, Palët bien dakord të shtyjnë datën e fillimit të qirasë deri në datën e re të pranuar të dorëzimit.

3. Qiraja

- 3.1. Qiramarrësi do t'ia paguajë shumën e qirasë qiradhënësit gjatë afatit të kontratës, shumë e cila do të paguhet në mënyrë periodike (cdo muaj) në vlerën bruto 176,5 EUR ku perfshihet 150 EUR vlera neto + 26,5 EUR tatimin ne burim (15%).
- 3.2 Gjatë afatit, Qira do të paguhet me transfertë elektronike në llogarinë bankare të qiradhënësit të përcaktuar në pikën 7. Në rast se qiradhënësi dëshiron të ndryshojë adresën e llogarisë bankare, qiradhënësi duhet të njoftojë qiramarrësin me një njoftim pesë (5) ditë para, në të kundërt çdo pagesë në llogarinë e lartpërmendor do të konsiderohet e kryer konform kontratës.
- 3.3 Qiramarrësi nuk do të jetë përgjegjës për vonesat që shkaktohen nga banka lidhur me pagesat që duhet të bëhen brenda objektit të Marrëveshjes së Qirasë.
- 3.4 90 ditë para përfundimit të periudhës së qirasë, Qiramarrësi mund të dërgojë një njoftim tek qiradhënësi duke konfirmuar qëllimin e tij për të ripërtërirë marrëveshjen e qirasë ose për ta përfunduar atë. Në rast të rinovimit, cmimi rritet me 20% te vleres çmimit ekzistues.



3.5. Qeramarrësi në momentin e lidhjes së kësaj kontrate qiraje ka bërë pagesë vlerën e dy muajve qira, në vlerën 300 euro, nga e cila vlera e qirasë së muajit të parë dhe vlera e një muaji garanci.

4. Tatimi në burim

4.1. Qiramarrësi do të jetë përgjegjës pér të paguar tatimin mujor në burim, i cili është i barabartë me 15% të çmimit të qirasë bruto me normën vendase të ditës së transaksionit. Prandaj, faturat origjinale të tatimit në burim do të ruhen nga qiramarrësi. Tatimi do te jetë në ngarkim të qiramarrësit në cdo rast të rritjes së vlerës së tij nga autoritetet shtetërore.

5. Përdorimi

5.1. Ambienti me qira është dhënë qiramarrësit nga pronari do të përdoret si një dyqan. Në këtë drejtim, Pronari deklaron se ai është në dijeni të qëllimit kryesor të veprimtarive dhe aktiviteteve operacionale të qiramarrësit. Qeramarresi deklaron se nuk ka persona të tjera vendas apo të huaj fizikë ose juridik që mund të përfitojnë nga ambienti objekt qiraje jashtë synimit të përdorimit.

6. Përfaqësimet dhe garancitë e pronarit

6.1. Qiradhënesi është pronar i vetëm dhe ligjor i ambienteve objekt qiraje. Qiradhënesi ka autoritetin e nevojshëm pér të nënshkruar dhe ekzekutuar këtë kontratë qiraje dhe pér të kryer transaksionet në përputhje me ligjin pë rkatë s dhe ka të gjitha licencat e nevojshme, lejet në mënyrë që të jetë në gjendje të japë me qira ambientet objekt qiraje.

6.2. Ambienteti objekt qiraje është i lirë dhe i qartë nga çdo pengesë ose ndonjë e drejtë të çdo lloji tjetër të ndonjë pale të tretë. Nuk ka asnje kontratë , përveç kësaj kontrate, në lidhje me dhëni me qira të gjithë ose një pjesë të ambientit objekt qiraje.

6.3. Qiraja e ambienteve objekt qiraje të qiramarrësit në përputhje me këtë kontrate do ti japë qiramarrësit, që nga data e nënshkrimit të kësaj kontrate, të drejtën e vlefshme pér të përdorur ambientet dedikuara në mënyrë të lirë dhe të qartësish të pa penguar nga cdo kërkesë , e drejtë pengu, garanci, mundësi apo interesa të çdo lloji të palëve të treta.

6.4. Qiradhënesi garanton se qiramarrë si, në çdo kohë gjatë afatit të kësaj kontrate qiraje, do të gëzoje i qetë ambientin me qira pér qëllimet e parashikuar në këtë kontratë .

6.5. Pronari nuk do të ketë të drejtë gjatë afatit të kësaj kontrate qiraje, qoftë pér llogari të vet ose pér llogari të një tjetri, pér të vënë në dispozicion të çdo pale të tretë tjetër përvèc se qiramarrësit.

6.6. Palet pranojne se pamja e jashtme dhe struktura e mjediseve objekt qiraje është i rëndësishëm pér funksionimin e suksesshëm të biznesit të qiramarrësit dhe prandaj bie dakord që çdo modifikim ose ndryshim i pamjes së jashtme ose strukturës së ambientit objekt qiraje që prekin ambientin objekt qiraje, duhet të trajtohet me kujdesin maksimal.



6.7. Qiradhënësi do të jetë përgjegjës për të siguruar që ambientet objekt qiraje te kene një akses të duhur ndaj sherbimeve dhe lehtësirave të tilla si ujë, energji elektrike, ngrohje, ajër i kondicionuar, ventilim, alarm zjarri, linjë telefonike, kamera etj.

7. Dekorimi

7.1. Qiramarrësi nuk duhet të ndërmarrë asnjë modifikim tjeter përvè se atyre që kanë rënë dakord palët dhe të detajuara në planimetrine e bashkangjitur kësaj kontrate sipas Shtojces A, e cila mund të dëmtojë strukturën apo arkitekturën e ndërtuesës. Çdo modifikim i rëndësishëm nga ana e qiramarrësit në ambientin objekt qiraje pavarësisht nga ato të specifikuara është e mundur vetëm me pëlgimin me shkrim të qiradhënësit.

8. Riparimet dhe dëmet e shkaktuara nga ana e qiramarrësit.

- 8.1. Gjatë afatit të kontratë s së qirasë, qiramarrësi do të bëjë, me shpenzimet e tij, të gjitha riparimet e nevojshme në ambjentin objekt qiraje. Riparimet duhet të përfshijnë çështje të tilla si riparimet rutinë të kate, muret, tavanet dhe pjesët e tjera të ambjentit të dëmtuar objekt qiraje apo i veshur me zënie normale. Sistemeve të mëdha mekanike ose çati janë objekti i detyrimeve të qiradhënësit.
- 8.2. Çdo dëm ose riparim në lidhje me pronën objekt qiraje që rezulton brenda periudhës së kontratës së qirasë si rezultat i difekteve strukturore të ndërtimit dhe zonave të përbashkëta duhet të zgjidhet sa më shpejt të jetë e mundur nga ana e qiramarrësit dhe të gjitha shpenzimet e punës do të mbulohen nga qiradhënësi.
- 8.3. Riparime të rëndësishme duhet të njoftohen nga ana e qiramarrësit te qiradhënësi me shkrim përpara procesit të riparimit, në rast urgjencë, menjëherë pas procesit të riparimit. Në rastet që kërkojnë veprimin e menjëhershëm të qiramarrësit, dokumentet që deklarojnë shpenzimet e kryera nga qiramarrësi do të paraqiten qiradhënësit sa më shpejt të jetë e mundur.
- 8.4. Në rast se një mosmarrëveshje është e lindur në lidhje me përcaktimin e palës përgjegjëse që ka shkaktuar dëmin, palët duhet bashkërisht të emërojnë një palë të tretë, ekspert të pasurive të patundshme në mënyrë që të hetoje në ambjentin objekt qiraje në lidhje me palë n përgjegjëse të dëmit të shkaktuar, para se të aplikojnë në gjykatë ose në ndonjë mënyrë tjetër me mjete gjyqësore ose administrative.

9. Rikthimi në gjendjen Fillestare

- 9.1. Çdo modifikim ose thyerje nga ana e qiramarrë sit të mureve, ndarësve dhe pjesëve të tjera të ambjentit objekt qiraje do të rikthehen ne gjendje normale brenda një periudhe prej 10 ditësh. Të gjitha shpenzimet lidhur me kete kategori riparimesh do të përballohen nga ana e qiramarrësit. Qiramarrësi është i detyruar gjithashtu që të riparoje dëmet e zakonshme dhe amortizimit të shkaktuar nga përdorimi normal ose të paguajë Qiradhënësin për vlerën e riparimit të tyre.

10. Dëmet e shkaktuara përtej kontrollit të qiramarrësit

- 10.1. Në varësi të dispozitave të mësipërme, nëse objektet e marra me qira ose ndonjë pjesë e tyre dëmtohen nga zjarri, rastësia ose pësojnë defekte strukturore, të cilat e bëjnë të pamundur që ambientet të përdoren për qëllimet e qiramarrësit, atëherë qiramarrësit i lind e drejta per të zgjidhur kontratën e qirasë me anë të njoftimit, brenda nëntëdhjetë (90) ditëve nga momenti që ka ndodhur dëmi.. Në rast të dëmtimit të lehtë të ndonjë pjesë të Objekteve të Dhëna me Qira, dhe nëse një dëm i tillë nuk i bën objektet e marra në shfrytëzim të papërdorshme për qëllimet e Qiramarrësit, qiradhënsi menjëherë do ta riparojë këtë dëm me shpenzimet e tij. Gjatë kryerjes së riparimeve të këruara në këtë paragraf, qiradhënsi nuk do të jetë përgjegjës për ndonjë vonesë që vjen si pasojë e grevave, kufizimeve qeveritare, ose punës ose çështjeve të tjera që janë jashtë kontrollit të arsyeshëm të qiradhënsit.

11. Shërbime dhe shpenzimet e përbashkëta.

- 11.1. Qiramarrësi do të kryejë të gjitha pagesat për ujë, gaz, energji elektrike, telefon, shpenzimet operative, gjenerator, shërbime të tjera dhe shërbimet e përdorura nga ana e qiramarrësit mbi ambientin objekt qiraje gjatë afatit të kësaj kontrate qiraje përvëç kur ka një akord te ndryshem midis paleve ne kete kontrate.

- 11.2. Pas datës së dorëzimit te ambienteve, kontratat e furnizimit me energji elektrike, uje, telefon, dhe kontratat e tjera abonimi duhet të regjistrohen ne emrin e qiramarrësit .

12. Shpenzimet e administrimit dhe mirëmbajtjes së ndërtesës

- 12.1. Të gjitha shpenzimet e administrimit dhe mirëmbajtjes së ndërtesës i përkasin qiramarrësit. Qiramarrësi do të paguajë një tarifë mirëmbajtjeje prej 2500 lekë/muaj.

13. Taksat dhe tarifat e tjera.

Taksat dhe detyrimet e ngarkuara nga organet e qeverisjes vendore lidhur me përdorimin e pronës së dhënë me qira do të paguhen nga qiramarrësi direkt tek autoritetet përvëç tatimit mbi pasurinë e paluajtshme që paguhet nga qiradhënsi. Këto taksa paguhen nga qiramarrësi tek autoritetet përkatëse administrative brenda periudhës së pagesës të përcaktuar nga autoritetet administrative dhe një kopje e madatit do t'i dorëzohet qiradhënsit, ndërsa originali do të mbahet nga qiramarrësi.

14. Rregullat e ndërtesës.

- 14.1. Qiramarrësi do të pajtohet me rregullat e ndërtesës të miratuara dhe të ndryshuara nga qiradhënsi nga koha në kohë dhe do të bëjë të gjithë agjentët e saj, të punësuarit, të ftuarit dhe vizitorët për të zbatuar këto rregulla dhe që këto rregulla nuk do ta pengojnë atë për të kryer aktivitetet kryesore të saj operacionale dhe nuk do të ndikojnë negativisht në biznesin e qiramarrësit;



- 14.2. Të gjitha ndryshimet në këto rregulla do të dërgohen nga qiradhënësi për qiramarrësin me shkrim. Rregullat e para për ndërtesën do të po jepen dhe bashkëngjiten kontratës së qirasë në datën e dorëzimit si Shtojca B.
- 14.3. Në rast se është zbuluar se qiramarrësi vepron në kundërshtim me rregullat e reja të ndërtimit pas duke u shërbyer me një njoftim, qiradhënësi do t'i japë një periudhë shtesë prej pesë [5] ditësh qiramarrësit për të korrigjuar të tillë jo-pajtueshmëri me dispozitat e përcaktuara në kuadër të kësaj kontratë qiraje. Palët bien dakord që qiradhënësi do të lëshojë një njoftim me shkrim për këtë qëllim brenda [5] ditë dhe periudha e përmendur më lart do të fillojë që nga data e marrjes së këtij njoftimi nga ana e qiramarrësit.

15. Sigurimi.

- 15.1. Qiradhënësi duhet të udhëzojë administriministruesin e ndërtesës për të ofruar siguri të mjaftueshme dhe efektive për ambientin objekt qiraje, të ndërtesës dhe hapësirave të përbashkëta në të gjitha rastet dhe në çdo kohë.
- 15.2. Qiramarrësi mund të instaloje sistemin e vet të sigurisë brenda ambienteve objekt qiraje dhe eshte per gjegjes personalisht per ruajtjen e objekteve, materialeve apo dokumenteve brenda ambienteve te dhena me qera . Qiramarrësi do të pajtohet me protokollet e sigurisë për ndërtesën e dhënë nga qiradhënësi nga koha në kohë.

16. Nënqiraja dhe Caktimi.

- 16.1 Qiramarrësi nuk ka te drejte te jape me nenqera plotesisht apo pjeserisht ambientet, nuk do ti transferoje kete kontrate qeraje plotesisht apo pjeserisht ndonje pale te trete pa pelqimin me shkrim te Pronarit.Cdo lloj transferimi apo dhenie me nenqira te ambienteve te dhena pa pelqimin e qiramarrësit do te konsiderohet e pavlefshme dhe Kontrata e Qirase do te zgjidhet ne menyre te njeanshme nga ana e Pronarit .Ne rastet kur Pronari jep pelqimin per nenqerane per palet e treta, kjo do ti nenshtrohet nenshkrimit te nje shtojce te kontrates se qerase per saktesimin e paleve kontraktore .
- 16.2 Qiramarrësi do të ketë të drejtën të japë më nënqira të gjithë ose ndonjë pjesë të Objekteve të marra me qira, ose tia kalojë këtë Kontratë Qiraje në tërsi ose në ndonjë pjesë një shoqërie me të cilën Qiramarrësi mund të bashkohet ose të konsolidojë, çdo dege të qiramarrësit, ose çdo kompanie nën kontroll të Qiramarrësit, ose blerësit të të gjitha asseteve të qiramarrësit, ose personit juridik të kontrolluar nga blerësi. Ky rast nuk është subjekt i nënshkrimit të një marrëveshjeje të re të qirasë. Palët bien dakord që në këtë rast qiraja e lidhur në Datën e Fillimit të Qirasë do të mbetet në fuqi dhe Palët nuk do të bëjnë ndryshime në afatet dhe kushtet e rëna dakord sipas kësaj Marrëveshjeje të Qirasë.



17. Ndryshimet dhe përmirësimet.

Qiramarrësi, me shpenzimet e tij, do të ketë të drejtën, me pëlqimin e qiradhënësit të rimodeloje, ridekoroje, të bëjë shtesa, përmirësime dhe zëvendësime për të gjithë apo ndonjë pjesë e ambienteve të dhëna me qira nga koha në kohë, si qiramarrësi mund ta gjykojnë të dëshirueshme, me kusht bëhën nga profesionistë dhe duke shfrytëzuar materiale me cilësi të mirë. Ndryshimet e tillë në ambientet qirasë duhet të jetë në përputhje me strukturën e ndërtuesës dhe nuk duhet të ketë ndonjë ndikim negativ në çdo pjesë të brendshme ose jashtme të ndërtuesës. Qiramërrësi do të ketë të drejtën të vendosi dhe të instaloj objekte në pronësi personale, sende tregtare, pajisje dhe instalimet tjera të përkohshme në dhe mbi ambientin objekt qiraje. E gjithë prona personale, pajisjet, makineritë, sendet tregtare dhe instalimet e përkohshme, nëse janë fituar nga ana e qiramarrësit në fillim të qirasë apo të vendosura ose të instaluar në ambientet objekt nga qiramarrësit gjatë periudhës së qirasë, do të mbeten pronë qiramarrësit në mënyrë të lirë dhe të qartë nga çdo pretendim nga ana e qiradhënësit. Qiramarrësi do të ketë të drejtën të heqë në çdo kohë gjatë afatit të kësaj kontrate qiraje, dhe të gjithë dëmtimet që mund të pësoj ambienti objekt qiraje të shkaktuara nga një largim të tillë do të riparohen nga ana e qiramarrësi me shpenzimet e tij. Në përfundimin e periudhës së qirasë, qiramarrësi do të dorëzojë ambientet në të njëjtat kushte si ato janë marrë në dorëzim. Pronari nuk është i detyruar të kompensojë qiramarrësin për çdo përmirësim që mbetet në ambient në përfundimin e periudhës së qirasë ose në rast të ndërprerjes së parakohshme të kontratës.

18. Logot

Qiramarrësi ka të drejtë për të vendosur mbi ambientin objekt qiraje logo të cilat janë të lejuara nga aplikimi i rregullave të zonimit dhe kufizimet private, dhe qiramarrësi ka të drejtë të përdorë logo reklamuese brenda ambienteve objekt qiraje pa miratimin paraprak të qiradhënësit. Qiradhënësi mund të refuzojë pëlqimin për logo të propozuara për tu vendosur jashtë ambientit objekt qiraje që janë sipas mendimit të qiradhënësit shumë të medha, ose të papërshtatshme në mjediset objekt qiraje ose nga përdorimi i çdo qiramarrësi tjetër. Qiramarrësi do të riparoje të gjitha dëmet në mjediset objekt qiraje që rezultojnë nga heqja e logove të instaluar nga ana e tij.

Qiramarrësi nuk do të vendose logo reklamuese të jashtme që mund të dëmtojnë strukturën e jashtme dhe fasadën e ndërtuesës dhe nuk do të ketë të drejtën të vendosi në atë reklama elektronike.

19. Kontrolli

Qiramarrësi do të ketë mundësi vetëm në diskrecionin e tij për të lejuar qiradhënësit (ose çdo personi i autorizuar apo i emëruar nga qiradhënësi për këtë qëllim) për të patur akses në ambientin objekt qiraje me kusht që ajo ka marrë një njoftim paraprak pesë (5) ditor me shkrim nga qiradhënësi duke specifikuar kërkësen dhe arsyet materiale të kësaj vizite. Në rast se qiramarrësi e konsideron kërkësen e pronarit të arsyeshme, qiramarrësi do të njoftojë një datë të përshtatshme për vizitë e cila do të jetë mundësishët jashtë orarit të punës dhe duke shkaktuar minimumin problemeve me aktivitetin e biznesit.

20. Posedimi i qetë.



2. paaftesia paguese e qiramarrësit;
3. Nëse nuk i është kryer asnjë pagesë qiraje për 60 dite kalendarike .
4. Në rast të dëmtimit të rëndë në strukturën së ndërtesës dhe refuzimit për të paguar për shpenzimet e riparimit të dëmeve.

24 Modalitet e njoftimit

Në rast se qiramarrësi nuk arrin të paguaje brenda afatit cmimin përkatës të qirasë mujore, qiradhënësi i dërgon një njoftim me shkrim qiramarrësit duke e njoftuar për detyrimin për të bërë pagesën e plotë brenda 30 ditësh kalendarike. Në rast se qiramarrësi nuk arrin që të bëjë pagesën brenda 60 ditësh nga data qe duhet të ishte kryer pagesa, një njoftim i dytë me shkrim i dërgohet qiramarrësit nga qiradhënësi, duke i njoftuar ndërprerjen e njëanshme të kontratës dhe kërkësën për të lirimin e menjehershëm te ambienteve brenda 5 diteve. Në çdo rast të ndërprerjes së njëanshme të kontratës nga qiradhënësi ambientet me qira duhet të lirohen brenda 5 ditëve nga njoftimi me shkrim i ndërprerjes së njëanshme të kontratës.

24.1. Qiramarrësi mund të përfundojë në mënyrë të njëanshme kontratën e qirasë brenda afatit nëpërmjet një njoftimi me shkrim 2 (dy) muaj përpëra, pa pasur nevojë të sigurojë një arsy.

24.2. Gjatë afatit për rinovimit të kontratës, qiramarrësi mbart të drejtën të zgjidhë kontratën e qirasë, me kusht që qiramarrësi të jape njoftimin me 2 (dy) muaj përpëra. Në këtë rast pagesa të avancuara do të shërbejë si pagesa deri në datën e përfundimit të kontratës së qirasë.

24.3. Në rast se rregullat e ndërtesës janë në mënyrë të qartë në kundërshtim me këtë kontratë qiraje dhe qiramarrësi eshte ndikuar negativisht nga kjo situatë, Palët do ta rregullojnë këtë situatë përmes pajtimit. Përndryshe, qiramarrësi rezervon të drejtën që të ndërpresë menjëherë kontratën e qirasë, pa pasur nevojë të paguajnë qira shtesë për të mbledhur të gjitha shpenzimet e bëra mbi ambientet e dhëna me qira nga qiradhënësi.

25. Forca madhore

25.1. Forca madhore do të thotë ngjarjet të cilat janë të papritura, të paparashikueshme, të pashmangshme ose e pashmangshme nga Pala e prekur nga ngjarja ose që janë përtej kontrollit të palëve, edhe pse ky i fundit tregon kujdesin e duhur dhe merr veprimet e nevojshme dhe masat, dhe ngjarja duhet dukshëm ose plotësisht të ndikojë negativisht në koston dhe / ose kohën e kryerjes së obligimeve që dalin nga kjo kontratë qiraje, të tillë si lufta, fatkeqësitet natyrore (siç janë rrëshqitjet e tokës, të zjarrit, përblytje tërmet), epidemive ose murtaja, veprimet e dhunshme, sabotimi, grevë, bllokohet-out dhe ngjarje të ngjashme.

25.2. Në rast se periudha e tillë e tekalon 6 (gjashtë) muaj, Palët do të vendosin nëse do të përfundojnë këtë kontratë qiraje apo të presin që kushtet e forcave madhore të pushojnë. Në rast se konsensusi nuk mund të arrihet, secila nga palët ka të drejtë të përfundojë këtë kontratë qiraje në mënyrë të njëanshme pa asnjë të drejtë të kërkojë kompensim.

Two handwritten signatures in blue ink are present at the bottom of the document. The signature on the left is longer and more fluid, while the one on the right is shorter and more compact.

26. Pajtueshmëria me ligjin.

26.1. Qiramarrësi duhet të pajtohet me të gjitha ligjet, aktet nënligjore, urdhërat, urdhëresat dhe kërkesat e tjera publike tani apo më pas që kanë të bëjnë me përdorimin e qiramarrësit të ambientit objekt qiraje. Qiradhënësi duhet të pajtohet me të gjitha ligjet, aktet nënligjore, urdhërat, urdhëresat dhe kërkesat e tjera publike tani apo më pas që ndikojnë në ambientet objekt qiraje.

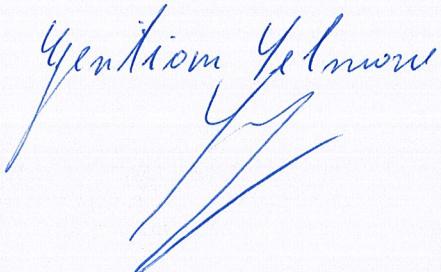
26.2 Në rast të konflikteve që dalin nga zbatimi i kësaj kontrate qiraje, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë do të kenë autoritet të plotë për zgjidhjen e këtyre konflikteve.

Kontrata perpilohet ne 2 kopje te njejtë ne gjuhen shqipe, me vlerë te njejtë ligjore sot me date 22.02.2019.

PALET

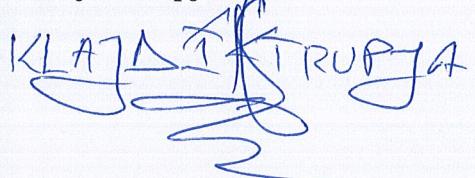
QIRADHENESI

Gentian Selamani



QIRAMARRESI

Klajdi Trupja

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "KLAJDI TRUPJA".