



KONTRATË PËR QIRADHËNIE

E lidhur më datë 30.06.2023

MITROVICË



STACIONI I AUTOBUSËVE SH.A., me numër unik identifikues **810549206**, me adresë Mitrovicë Mbretëresha Teutë p.n, z. **Esat Jusufi**, Kryeshef Ekzekutiv i autorizuar në bazë të dispozitave të nenit 17 paragrafi 2 të Rregullores për dhënie me qira të pronës së paluajtshme të Ndërmarrjes Publike Lokale “Stacioni i Autobusëve” SH.A, Mitrovicë e miratuar me datë 07.04.2023 me nr. protokollit 57 si **QIRADHËNËSI** (në tekstin e mëtejshëm: Qiradhënësi)në njërën anë dhe

ARJETA GROUP SH.P.K me numër unik identifikues 811014282, me adresë në Skenderaj, Salë dhe Hamit Jashari i përfaqësua nga Drejtori Gjeneral z. **Afrim Durmish** me numër personal 1007247911 me vendbanim në Shipol, Mitrovicë cilësinë e **QIRAMARRËSIT** në anën tjetër

Ekspoze

Qiradhënësi dëshiron ti jap dhe qiramarrësi ti marr me qira objektet e kësaj kontrate, të përshkruara në nenin 1 (një) të kësaj kontrate. Qiramarrësi është kualifikuar si qiramarrës strategjik konform nenit 16 Paragrafi 2 Rregullores për dhënie me qira të pronës së paluajtshme të Ndërmarrjes Publike Lokale “Stacioni i Autobusëve” SH.A, Mitrovicë e miratuar me datë 07.04.2023 me nr. protokollit 57. Qiramarrësi pohon se do marr njësitë me qira për qëllim zhvillim të biznesit në kuadër të objekteve që lëshohen me qira.

Palët 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, legjislacionit në fuqi dhe specifikisht Rregullores për dhënie me qira të pronës së paluajtshme të Ndërmarrjes Publike Lokale “Stacioni i Autobusëve” SH.A, Mitrovicë e miratuar me datë 07.04.2023 me nr. protokollit 57, përkatësisht nenit 7 dhe nenit 16, të lidhin këtë Kontratë Qiraje (këtej e tutje, “Kontrata”), si më poshtë:





Neni 1

Objekti i kontratës

- 1.1 Objekti i kësaj Kontrate është dhënia me Qira e pasurisë së paluajtshme sipërfaqe totale prej 843.75 m² në numër të parcelës 2439-10, ZK Mitrovicë dhe lëshohen për shfrytëzim si lokal afarist. Në bazë të raportit teknik me nr. protokoli 39/2023-1 i datës 22.06.2023 i cili është pjesë përbërëse e kësaj kontrate.
- 1.2 Dhënia me Qira e pasurisë së paluajtshme në numër të parcelës 2439-10, ZK Mitrovicë me sipërfaqe totale 1802.13 m²- oborri, e cila gjendet në Mitrovicë. Në bazë të raportit teknik me nr. protokoli 39/2023-1 i datës 22.06.2023 i cili është pjesë përbërëse e kësaj kontrate
- 1.3 Palët pohojnë se e kanë bërë shikimin në vend dhe pranojnë lidhjen e kontratës në gjendjen aktuale.
- 1.4 Pjesa e hapësirës së restorantit të njohura për palët do të rregullohet me aneks të veçantë.

Neni 2

Çmimi dhe pagesa e qirasë

2.1 Qiramarrësi merr me qira paluajtshmërinë e përshkruara në nenin një (1.) të kësaj kontrate për qira mujore në vlerë **6.43 € (Gjashtë 43/100 Euro cent) euro për metër katror (m²) e cila përfshin TVSH-në dhe tatimin në qira (çmimi bruto)**, vlera prej **5.94 € (Pesë 94/100 Euro cent) euro për metër katror (m²) me TVSH pa tatim në qira do të transferohet në llogari bankare të qiradhënësit, hapësira e kalkuluar të lokalit (843.75 m²).** Pjesa tjetër në sipërfaqe totale 1802.13 m²- oborri është në shfrytëzim pa pagesë dhe vetëm në shfrytëzim të qiramarrësit. Parkingu para dhe pas lokaleve që gjinden në hapësirën e qiradhënësit do të shfrytëzohen pa pengesë nga ana e qiramarrësit.

Palët dakordohen që nga çmimi i qirasë, në pajtim me dispozitat e ligjit në fuqi, qiramarrësi mbanë-ndalë në burim tatimin mbi qiranë dhe të njëjtin e paguan në emrin dhe për llogarinë e qiradhënësit.

Pagesat e qirasë do bëhen paraprakisht për çdo muaj nga data 01 deri 10 të muajit vijues.

Pagesa e qirasë fillon me datën e fillimit të punës të aktiviteti ekonomik nga Qiramarrësi pas përfundimit të investimeve të nevojshme për fillimin e punës (hapjes zyrtare) të lokaleve, konform projektit ideor të përpiluar nga ana e qiradhënësit e cila nuk mund të jetë më shumë se 120 (njëqind e njëzet) ditë nga data e protokollimit të kontratës.





2.2 Pagesa e qirasë do bëhet me transfer bankar nga llogaria e qiramarrësit në llogarinë e qiradhënësit me numër **BANKA EKONOMIKE (BEK) 1405000004900322**.

2.3 Palët dakordohen se qiradhënësi nuk mund të kërkojë rritjen e vlerës së qirasë dhe shkëputjen e kontratës përveç nëse qiramarrësi dakordohet me shkrim me ndryshimin e kushteve të kontratës.

2.4 Dështimi i pagesës së qirasë me kohë, nënkupton që qiradhënësi i jep vërejtje shtese, duke e njoftuar për vonesë, ndërkah po që se as pas 10 ditëve nuk përmbushet obligimi, pala e dëmtuar mund të iniciojë procedurën përmbartimore për realizimin e pagesës.

2.5 Lartësia e kompensimit për qiranë është fikse deri në shuarjen e marrëdhënies së qirasë.

Neni 3

Afati kontraktues dhe mundësia e rishikimit

3.1 Kohëzgjatja e Kontratës është për një afat 15 (Pesëmbëdhjetë) vjeçare me të drejte ri negociimi me konsensus midis palëve konform Ligjit për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës 06/L-092 i datës 07/03/2019.

3.2 Palët kontraktuese u pajtuan që kontrata mund të shkëputet para skadimit të afatit kontraktues nga Qiramarrësi në rastet e afarizmit të dobët nga baza e qarkullimit jo të mjaftueshëm të mallrave tregtar në atë lokal afarist i cili është objekt i qiradhënies. Në rast të shkëputjes së kontratës nga Qiramarrësi në rastet e cekura më lartë nuk mund të kërkojë kompensimin e investimit dhe fitimin e humbur.

3.3 Në rast të paraqitjes së situatës faktike të përshkruar në paragrafin e mësipërm, Qiramarrësi obligohet ta njoftojë Qiradhënësin paraprakisht **30 (tridhjetë) ditë** para se ta shkëpus kontratën e qiradhënies, duke i theksuar arsyet e afarizmit jo të mire.

3.4 Palët në këtë Kontrate dakordohen se Qiramarrësi, në rast të shkëputjes së mëhershme të kësaj Kontrate, ose në rast të përfundimit të afatit të kësaj Kontrate, i njëjti mund t'i tërheqë/-marr me vete gjësendet dhe pajisjet e tij të luajtshme nga Objekti i qirasë.





Neni 4

Të drejtat dhe detyrimet e palëve

- 4.1 Qiradhënësi i garanton Qiramarrësit se nuk do ta pengoj askush në shfrytëzimin e paluajtshmëritë e cekura më lartë gjatë gjithë kohës së mbajtjes së tij me qira. Lirimi i hapësirave të cilat janë objekt i kësaj kontrate është përgjegjësi e qiradhënësit jo më larg se 01/09/2023.
- 4.2 Qiramarrësi ka për detyrë ta përdorë paluajtshmëritë si ekonomist i mirë ashtu siç kërkohet me ligj.
- 4.3 Investimet e bëra për aftësimin e objektit për ushtrim të afarizmit me pëlqimin e Qiradhënësit nga ana e Qiramarrësit të cilat ia rrisin vlerën paluajtshmërisë së Qiradhënësit e cila vlerë përfshin shumën e kalkuluar në projektin ideor të qiradhënësit në vlerë prej 224,433.00 (Dyqind e njëzet e katër mijë e katërqind tridhjetë e tre) € Euro Kurse vlere reale do të përcaktohet në bazë të faturave të rregullta të cilat do ti prezantohen Qiradhënësit me raport të komisioneve dypalëshe.
- 4.4 Vlera e investuar do të kthehen tek Qiramarrësi brenda **15 (pesëmbëdhjete) viteve të para** të Kontratës, ku në baza mujore do të zbritet nga fatura e qirasë. Pjesa që do të llogaritet si shumë e investimeve do të rregullohet me një aneks të veçantë pas definimit të shumës totale të investimeve të pranuar dhe përpjesëtimin e saj për **15 (pesëmbëdhjete) viteve** e cila do të llogaritet si pagesë e qirasë.
- 4.5 Qiradhënësi e siguron Qiramarrësin që për kohëzgjatjen e kësaj kontrate në hapësirat e objekteve në pronësi të saj nuk do të jep me qira e as nuk do të zhvilloj aktivitet e njëjta dhe të ngjashme me qiramarrësin
- 4.6 Në rast të ndërprerjes të kontratës nga ana e Qiradhënësit, obligohet qiradhënësi t'ia paguaj Qiramarrësit të gjitha investimet si dhe të gjithë fitim e humbur për vitet e mbetura të kontratës.
- 4.7 Qiramarrësi do ti bart shpenzimet e shërbimeve komunale e publike si ato të energjisë elektrike, të ujit, dhe të plehrave, prej momentit që merr në shfrytëzim njësitë objekt i kësaj kontrate gjegjësisht nga data e protokollimit të kontratës.
- 4.8 Qiradhënësi i bartë shpenzimet e mëhershme të shërbimeve të sipërpërmendura deri më datën e protokollimit të kontratës.



- 4.9 Qiramarrësi në rast të ndërprerjes së kontratës do ti liroj njësitë objekt i kësaj kontratë me të gjitha detyrimet e shlyera deri në ditën e lirimit të tij.
- 4.10 Qiramarrësi ka të drejtën e lëshimit me qira të hapësirës së kontraktuar për palët e treta duke mos pasur nevojë për aprovim nga qiradhënësi.

Neni 5

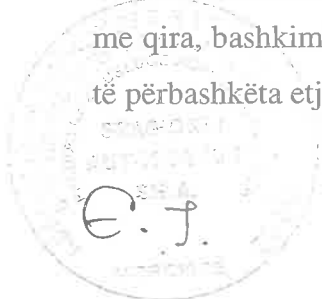
Dispozitat përfundimtare

- 5.1 Qiramarrësi dhe qiradhënësi e pranojnë obligimin e domosdoshëm që për çdo kërkesë, njoftim, propozim, vendim, etj. të i bëjnë me shkrim apo me postë elektronike
- 5.2 Qiramarrësi deklaron se njësitë objekt i kësaj kontrate i ka parë dhe detyrohet ti përdor dhe ruaj objektin si nikoqir i mirë.
- 5.3 Me rastin e shkëputjes së marrëdhënies kontraktuese qiramarrësi do ti dorëzojë qiradhënësit njësitë në gjendje të rregullt dhe të padëmtuar mirëpo duke pasur parasysh amortizimin e lokalit si pasojë e përdorimit të rregullt.
- 5.4 Për çdo dëm eventual dhe për mospërbushjen e kontratës përgjigjet sipas rregullave të ligjit në fuqi në Republikën e Kosovës.

Neni 6

Garancionet e qiradhënësit

- 6.1 Qiradhënësi, për sa është në dijeni të tij, nen përgjegjësi të plote juridike (penale dhe civile) deklaron dhe garanton se në çastin e nënshkrimit të Kontratës, paluajtshmëria si lëndë e qirasë se kësaj Kontrate:
- 6.1.1 Paluajtshmëritë janë të lira nga çdo barrë reale, hipotekë, servitute, të drejtë të parablerjes të të tretit, ose pretendim tjetër real nga i treti;
- 6.1.2 Paluajtshmëritë nuk ndodhen në shqyrtim, ose nën ndonjë masë të përkohshme nga ndonjë procedurë ligjore
- 6.1.3 Paluajtshmëritë nuk kanë palë të treta që pretendojnë për titullin ose ndonjë interes tjetër sendor mbi paluajtshmërinë si lëndë të të njëjtës
- 6.1.4 Paluajtshmëritë nuk kanë pengesa dhe të meta juridike në përshtatjen e hapësirës së dhënë me qira, bashkimin me ndonjë hapësirë apo qëllim të objektit përfshirë hapësirat e ndara apo të përbashkëta etj





6.2 Qiradhënësi e siguron Qiramarrësin se asnjë e metë e fshehur materiale ose juridike nuk i është e njohur të njëjtit në momentin e lidhjes së kësaj Kontrate. Në lidhje me kuptimin dhe përgjegjësinë e palëve në lidhje me të metat juridike dhe materiale të lëndës së kësaj Kontrate zbatohen rregullat e Ligjit në fuqi në Kosovë, përveç përjashtimeve të vendosura me këtë Kontrate të cilat kanë përparësi. Palët në këtë Kontrate e konfirmojnë se janë këshilluar me kuptimin e këtyre rregullave.

6.3 Qiradhënësi bartë përgjegjësi juridike të pa kufizuar dhe do t'i përgjigjet Qiramarrësit, gjegjësisht Qiramarrësin do ta mbajë të zhdëmtuar në cilëndo situatë juridike ose faktike, nëse pas lidhjes së kësaj Kontrate shfaqen të meta juridike ose nëse në historinë e dokumentacionit të paluajtshmerisë (titujt juridik paraprak) shfaqin ndonjë të metë juridike, kjo përveç atyre të metave të cilat paraprakisht me rastin e lidhjes së kësaj Kontrate i janë njoftuar Qiramarrësit dhe me shkrim janë referuar në këtë Kontrate. Dijenia ose mos dijenia e Qiradhënësi për të metat juridike sipas këtij paragrafi nuk mund të rrezikoj të drejtat e Qiramarrësit në zhdëmtim mbi këtë bazë, ose në realizimin e të drejtave të Qiramarrësit nga kjo bazë.

6.4 Qiradhënësi ngarkohet që të paguaj ose evitoj të gjitha borxhet eventuale ose ngarkesat tjera eventuale me të cilat eventualisht mund të jetë e ngarkuar lënda e qirasë, dhe atë deri në ditën e nënshkrimit të kontratës. Një gjë të tillë mund të bëjë edhe Qiramarrësi, nën kostot e Qiradhenesit, me kushtin që i njëjti e ka njoftuar dhe ftuar me shkrim Qiradhënësin për koston përkatëse dhe afatin e pagesës së koston në fjalë.

6.5 Qiradhënësi detyrohet që obligimet eventuale të rrymës, ujit, shërbimeve komunale dhe obligimeve tjera që ti shlyejë dhe në gjendjen zero duhet të jenë në ditën e nënshkrimit të kësaj kontrate nga ana e qiramarrësit, për të cilat duhet të paraqes llogari dhe vërtetim.

Neni 7

Hyrja në fuqi

7.1 Kjo kontratë quhet e lidhur ditën e nënshkrimit ndërsa hyn në fuqi ditën e protokollimit të saj e cila nuk mund të jetë më vonë se 10 (dhjetë) ditë nga dita e nënshkrimit nga ana e Qiradhënësit dhe prodhon të gjitha efektet juridike.





Neni 8 Të ndryshme

8.1 Qiradhënësi garanton dhe merr përsipër mbrojtjen e qiramarrësit nga çdo pretendim faktik a juridik i ndonjë pale të tretë.

8.2 Për çështjet që nuk janë rregulluar shprehimisht me këtë kontratë vlen Ligji në fuqi i Republikës së Kosovës.

Neni 9 Zgjidhja e mosmarrëveshjeve dhe ligjet e zbatueshme

9.1 Kjo Kontratë do ti nënshtrohet rendit juridik dhe ligjeve të Republikës së Kosovës dhe do të interpretohet në pajtim me të.

9.2 Në rast të një kontesti lidhur me realizimin e të drejtave dhe detyrimeve sipas kësaj Kontrate, Palët do të vazhdojnë të kryejnë detyrimet e tyre sipas saj, përveç rasteve kur kjo Kontratë në mënyrë specifike parasheh ndryshe.

9.3 Palët do të punojnë me vullnet të mirë, pa vonesë, për të zgjidhur çdo mosmarrëveshje,

9.4 Kompetencë lëndore për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve caktohet Gjykata Komerciale në Prishtinë.





Neni 10 Kopjet

10.1 Kjo kontratë u përpilua në 4 kopje identike ku nga 2 kopje do ti kenë secila palë dhe secila nga to konsiderohen origjinale .

Duke vënë nënshkrimet dhe vulat e tyre në këtë faqe dhe duke vënë inicialet në të gjitha faqet e kësaj Kontrate, Palët e kanë vënë atë në fuqi në datën si më poshtë.

Palët Kontraktuese

Qiradhënësi

STACIONI I AUTOBUSËVE SH.A

Z. Esat Jusufi

/Kryeshef Ekzekutiv/


Qiramarrësi

Arjeta Group SH.P.K

Afrim Durrmishi

/Drejtor Gjeneral
