



REPUBLIKA E KOSOVËS-REPUBLIKA KOSOVA-REPUBLIC OF KOSOVO			
ZYRA KOMBËTARE E AUDITIMIT			
NACIONALNA KANCELARIJA REVIZIJE / NATIONAL AUDIT OFFICE			
DITË E PËRSHËRËSË		01.03.2018	
DOKUMENTI DËRHOET NË:			
DOKUMENTI DËRHOET NË:			
DOKUMENTI DËRHOET NË:			
Kategoria Org. Dept. Jedin. Org. Unit	Stat. Klasif. Klasif. Kod Class. Code	Nr. Prot. Dr. Prot. Prot. No.	Nr. Seriales Dr. Seriales No. Pages
01	361	282	8

REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVA

ZYRA KOMBËTARE E AUDITIMIT
NACIONALNA KANCELARIJA REVIZIJE / NATIONAL AUDIT OFFICE

KONTRATË PËR QIRA

Kjo Kontratë për qira ("Kontrata") lidhet më datë: **01 mars 2018** ndërmjet:

Zyrës Kombëtare të Auditimit të cilën e përfaqëson z. Besnik Osmani, Auditor i Përgjithshëm (këtu e mëturje "**Qiramarrësi**") me adresë të tanishme: rruga "Musine Kokalari" nr. 87, Prishtinë.

dhe

Kompanisë "INTEGRAL" SH.P.K. me nr. bisnesi 70046998, sipas Çertifikatës së Regjistrimit të lëshuar nga Agjencia për Regjistrimin e Bizneseve në Kosovë. Me seli në rrugën "Ahmet Krasniqi", lagja "Arbëria" në Prishtinë, përfaqësuar nga Agim Aliu- me nr. personal 1030718131, Drejtor i SH.P.K-së, (këtu e mëturje si "**Qiradhënësi**")

1. Lënda e Kontratës për qira

1. Lëndë e kësaj kontrate është Qiradhënia - Qiramarrja e objektit i cili gjendet në ngastren kadastrale P-71914059-07171-11 ZK Prishtinë, rruga "Ahmet Krasniqi" pa nr. në Prishtinë, me qëllim të shfrytëzimit për ushtrimin e veprimtarisë nga qiramarrësi (objekti kryesor).

2. Kjo Kontratë hyn në fuqi nga data e nënshkrimit, kurse zbatimi fillon nga data 01 shtator 2018.

2. Objekti i kontraktuar me qira

1. Lëndë e kësaj Kontrate është marrja me qira e objektit të ndërtuar në ngastrën kadastrale P-71914059-07171-11 ZK Prishtinë, në pronësi të Kompanisë "INTEGRAL" SH.P.K. Objekti përfshinë sipërfaqen e përgjithshme prej 3200 m2 dhe oborrin në sipërfaqe prej 3327 m2 që do të shfrytëzohet për shërbime mbështetëse dhe parking.

3. Përfaqësimet dhe Autorizimet

1. Qiradhënësi ia paraqet përfaqësimet dhe autorizimet vijuese Qiramarrësit:

1.1. Dëshmitë e pronësisë. Qiradhënësi ka të drejtë të qartë pronësie të Objektit të

dëshmuar me certifikatën e pronës nr. 11-942/03-18365/17 dhe me Vendimin 05-356-25488 për legalizimin e objektit, prandaj lirisht mund të hyjë në këtë Kontratë.

2. Qiradhënësi e ka fuqinë dhe autoritetin të ekzekutojë dhe kryejë detyrimet sipas kësaj Kontrate dhe të gjitha veprimet e nevojshme janë marrë ose do të merren, para datës së hyrjes në fuqi, për të autorizuar në kohën e duhur ekzekutimin dhe përmbushjen e kësaj Kontrate.

3. Qiradhënësi dëshmon se nuk ka procese gjyqësore, arbitrazh, ose veprime administrative aktualisht, të mbetura pezull ose të paralajmëruara, që në mënyrë të arsyeshme mund të pritet të kenë ndikim material dhe të pavolitshëm në aftësinë e Qiradhënësit për të kryer detyrimet e tij sipas kësaj Kontrate (p.sh. falimentimi, shpërndarja ose mbyllja e shoqërisë).

4. Ndaj Qiradhënësit, nuk ka asnjë veprim ligjor që mund ta pengojë hyrjen në fuqi të kontratës, nuk ka gjykim të pakënaqshëm ose urdhër nga gjykata, ose entiteti tjetër publik kundër Qiradhënësit dhe Objektit nga cilado palë, dhe nuk ka kërkesë ligjore ose veprim tjetër ligjor të mbetur pezull ose në proces gjyqësor. Qiradhënësi duhet të informojë menjëherë Qiramarrësin nëse ka ndonjë kërkesë ose veprim tjetër ligjor të ndërmarrë kundër Qiradhënësit dhe Objektit.

5. Qiradhënësi nuk ka Detyrime. Objekti nuk është subjekt i ndonjë detyrimi, hipoteke, të drejte, ngarkese, apo ndonjë forme tjetër të interesave të siguruara.

6. Kufizimi në krijimin e marrëdhënieve të tjera juridike. Gjatë afatit të kësaj Kontrate, Qiradhënësi nuk do të krijojë, ose lejojë krijimin e ndonjë detyrimi, hipoteke, të drejte, ngarkese, ose interesi tjetër të siguruar mbi Objektin.

7. Siguria e Objektit. Objekti nuk ka rreziqe të fshehura ose defekte latente, është i sigurt dhe i përshtatshëm për përdorimin e synuar të Qiramarrësit.

8. Gëzimi i të drejtës në objekt pa shqetësim. Qiradhënësi nuk do të pengojë ose në ndonjë mënyrë të ndërhyjë për të keq në përdorimin e lokaleve nga Qiramarrësi, përveç nëse Qiramarrësi është në shkelje të kësaj Kontrate, dhe do të sigurojë që asnjë palë e tretë nuk do të ndërhyjë, pengoj ose shqetësoj në përdorimin e lokaleve nga Qiramarrësi.

9. Faturat e Paguara. Qiradhënësi i ka paguar të gjitha tatimet, detyrimet, tarifatat dhe vlerësimet mbi lokalet të cilat aplikohen në Kosovë konform rregulloreve në fuqi si dhe të gjitha faturat e shërbimeve publike deri në momentin e dhënies në shfrytëzim të objektit, përkatësisht deri me datën: **31.08.2018**.

10. Inspektimi i Objektit. Qiradhënësi do t'i japë mundësinë Qiramarrësit për të inspektuar Objektin para datës 01.09.2018 me qëllim të planifikimit për organizim të brendshëm dhe për bartjen e pajisjeve dhe inventarit para datës së caktuar për shfrytëzimin e Objektit.

11. Qiradhënësi dhe qiramarrësi para fillimit të shfrytëzimit të Objektit e bëjnë shikimin e gjendjes faktike, fotografimin e Objektit, hartimin e listës së pajisjeve të pronarit të mbetura në objekt si dhe hartimin e një raporti për gjendjen e pranuar të objektit.

4. Kushtet administrative dhe teknike

1. Qiradhënësi do t'i sigurojë Qiramarrësit të gjitha dokumentet e nevojshme, duke përfshirë, pa limitim, certifikatat relevante të regjistrimit dhe gjendjes së mirë, që lidhen me statusin e vet korporativ, fuqisë, dhe autoritetit për të ekzekutuar, hyjë apo zbatojë këtë Kontratë.
2. Qiradhënësi mbanë përgjegjësi për shfrytëzimin e papenguar të Objektivit të dhënë me qira dhe bartë të gjitha pasojat juridike lidhur me veprimet administrative të organeve shtetërore lidhur me pronësinë e objektit dhe të drejtën e shfrytëzimit nga qiramarrësi.
3. Në rast të detyrimit për largimin e qiramarrësit nga objekti për shkak të masave administrative apo gjyqësore ndaj qiradhënësit, pushojnë të gjitha detyrimet e qiramarrësit, njëkohësisht qiradhënësi obligohet të kompensoj dëmin e shkaktuar sipas Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve.
4. Asnjë veprim, padi ose procedim nuk do të ndërmerret ose paralajmërohet, dhe asnjë akt tjetër nga palët nuk do të nxirret ose të kalojë, që e vënë në pyetje vlefshmërinë ose ligjshmërinë e kësaj Kontrate, ose i cili mund të pritet arsyeshëm të ndikojë në të drejtën ose aftësinë e Qiradhënësit për të qenë posedues i qartë i objektit.
5. Qiradhënësi duhet të marrë të gjitha lejet, aprovimet, pëlqimet, dosjimet, dhe regjistrimet e nevojshme për ekzekutimin dhe zbatimin e kësaj Kontrate dhe detyrimeve të parashikuara në këtë Kontratë.
6. Përfaqësimet dhe autorizimet e Qiradhënësit duhet të jenë të vërteta dhe korrekte në të gjitha pikëpamjet materiale dhe sipas datës së ekzekutimit të kësaj Kontrate me forcën e njëjtë që nga hyrja në fuqi ashtu edhe gjatë zbatimit të Kontratës.

5. Dhënia me qira dhe çmimi

1. Qiramarrësi pajtohet që për lëndën e kësaj Kontrate sipas nenit 2, t'i paguaj Qiradhënësit shumën e përgjithshme mujore prej: 13,500€. Në këtë pagesë përfshihen të gjitha taksat dhe detyrimet tjera të aplikueshme në Kosovë.
2. Pas ndaljes së tatimit në burim prej 9%, Qiramarrësi duhet t'i paguajë Qiradhënësit shumën neto prej: 12,285.00€ si qira mujore për objektet e kontraktuara me qira. Qiradhënësi do të lëshoj një faturë për secilin pagesë të qirasë dhe t'ia dërgojë atë Qiramarrësit.
3. Qiraja për secilin muaj duhet të jetë e pagueshme gjatë pesë ditëve (5) të para të punës të muajit vijues.
4. Qiramarrësi do të paguaj shumën e qirasë në llogarinë bankare të paraqitur në faturën mujore nga Qiradhënësi. Me kërkesë të Qiradhënësit, Qiramarrësi do t'i dorëzojë Qiradhënësit dokumentin përkatës të pagesës. Të gjitha tarifat bankare përkatëse duhet të mbulohen ekskluzivisht nga Qiradhënësi.
5. Qiradhënësi do të njoftojë Qiramarrësin për ndonjë ndryshim të detajeve bankare të Qiradhënësit. Qiramarrësi nuk do të jetë përgjegjës për ndonjë vonesë të pagesës së qirasë që i atribuohet ndonjë ndryshimi të tillë të detajeve bankare të Qiradhënësit që nuk i është lajmëruar me kohë Qiramarrësit. Qiramarrësi nuk do të jetë përgjegjës për ndonjë

veprim ose pakujdesi të bankës ku ka llogarinë bankara Qiradhënësi.

6. Qiramarrësi do të njoftoj me shkrim Qiradhënësin për vonesat eventuale të pagesës së qirasë mujore për shkak të mos miratimit me kohë të Ligjit të Buxhetit apo vonesës së alokimeve buxhetore nga Thesari. Këto raste, nuk konsiderohen shkelje të kushteve të kontratës nga Qiramarrësi. Lidhur me këtë Qiradhënësi nuk do të merr asnjë veprim kundërshtues apo të parashtrijë kërkesa për marrjen e masave të caktuara sanksionuese.

6. Tatimi mbi qiranë

1. Bazuar në Nenin: 30.3 të Ligjit Nr. 05/L-029 për Tatimin në të Ardhurat e Korporatave, Qiramarrësi, nga shuma e përgjithshme mujore e pagesës së qirasë do të ndalë shumën prej 9% në emër të tatimit dhe këtë shumë e paguan në autoritetet tatimore.

2. Qiradhënësi i paguan të gjitha tatimet në pronë dhe tatimet ose taksat e tjera që i caktohen për objektet sipas legjislacionit në fuqi.

7. Kohëzgjatja e Kontratës

1. Kohëzgjatja e kësaj Kontrate është pesë (5) vjet, duke filluar me zbatimin e saj nga data: 01.09.2018 ("Data e fillimit të zbatimit të Kontratës"). Kontrata përfundon më 31.08.2023.

2. Kjo Kontratë mund të ndërpritet para afatit, në kushtet e përcaktuara me këtë Kontratë.

8. Vazhdimi i Kontratës

Kjo Kontratë mund të vazhdohet me pajtimin e palëve për një afat shtesë, me njoftim me shkrim jo më pak se nëntëdhjetë (90) ditë para datës së përfundimit.

9. Detyrimet e Qiradhënësit për përgatitjen e objektit

1. Qiradhënësi së paku dyzetepesë (45) ditë para fillimit të shfrytëzimit të objektit nga Qiramarrësi, duhet të shtrojë dyshemen në të gjithë hapësirën e objektit me pllaka llaminati dhe të bëjë gëlqerosjen e të gjitha mureve të brendshme. Llaminati duhet të jetë i cilësisë së lartë dhe i përshtatshëm për hapësira administrative.

2. Qiradhënësi duhet të funksionalizojë të gjitha pajisjet dhe rrjetet brenda objektit si: rryma, klimatizimi, uji, pajisjet në nyjet sanitare, rrjetin e internetit, dyertë dhe dritaret funksionale si dhe meremetimin e të gjitha dëmtimeve në objekt.

3. Qiradhënësi duhet të zhvendos muret prej knaufit dhe të sanoj dëmtimet në vendet ku Qiramarrësi vlerëson se ato duhet larguar në bazë të projektit të detajuar.

4. Qiradhënësi duhet të përgatitë hapësirën e caktuar për shfrytëzim për shërbimet mbështetëse.

10. Objekti dhe oborri –detyrimet e Qiradhënësit

1. Qiradhënësi ka për detyrë që para fillimit të zbatimit të kontratës të largojë rrethojen e jashtme të oborrit dhe të vendos rrethojen e re me rrjetë metalike (gilindera). Dizajni dhe përmasat e rrethojës përcaktohen sipas marrëveshjes me Qiramarrësin.



2. Qiramarrësi do të shfrytëzon hapësirën e oborrit me qëllim të parkimit të automjeteve. Kjo hapësirë duhet të asfaltohet nga Qiradhënësi.

11. Pranimi i objektit

1. Qiramarrësi e bënë pranimin e objektit së paku tridhjetë (30) ditë para datës së caktuar për shfrytëzimin e tij. Pranimi i objektit bëhet në prezencë të komisioneve të autorizuar nga palët. Palët e hartojnë një raport të përbashkët lidhur me dorëzim- pranimin e objektit.

2. Në periudhën prej pranimin të objektit dhe deri në fillimin e shfrytëzimit të objektit, Qiramarrësi e bënë bartjen dhe vendosjen e pajisjeve dhe inventarit.

12. Shërbimet publike dhe faturat tjera

Qiramarrësi për periudhën e shfrytëzimit të objektit do të paguajë të gjitha shërbimet dhe faturat e shërbimeve duke përfshirë ujin, rrymën, heqjen e mbeturinave, telefonin, internetin dhe shpenzimet tjera të lidhura me përdorimin e Objektit.

13. Renovimi, Mirëmbajtja dhe Riparimi

Gjatë kohëzgjatjes së Kontratës, Qiramarrësi duhet të bëjë mirëmbajtjen e Objektit, dhe duhet të bëjë të gjitha riparimet e nevojshme për funksionimin e duhur të Objektit.

14. Ndryshimet, Përmirësimet dhe Instalimet

1. Qiramarrësi nuk do të bëjë ndonjë ndryshim ose renovim të Objektit pa aprovim paraprak të Qiradhënësit përveç nëse ndryshimet ose renovimet e tilla janë të nevojshme, sipas opinionit të arsyeshëm të Qiramarrësit, për përdorimin e synuar të Objektit nga Qiramarrësi.

2. Qiramarrësi ka të drejtë të vendosë dhe instalojë pasurinë personale, pajisjet e përhershme, shenjat dhe instalimet tjera të përkohshme, brenda dhe jashtë objektit.

3. E gjithë pasuria dhe pajisja e tillë e përhershme do të mbesin pasuri e Qiramarrësit, dhe mund të largohen nga Objekti në çdo kohë me shpenzime të Qiramarrësit. Qiramarrësi do të aranzhojë dhe paguajë për riparimin e ndonjë dëmtimi të shkaktuar gjatë instalimit ose largimit të pasurisë së tillë.

15. Kompensimet për Dëme

1. Me përjashtim të rasteve të forcës madhore dhe ndërlidhur me te, Qiramarrësi do t'i kompensojë Qiradhënësit për sa i përket dëmeve të shkaktuara nga Qiramarrësi.

2. Qiramarrësi nuk do të bëjë kompensimin e dëmeve në objekt të shkaktuara nga amortizimi kohor gjatë përdorimit normal të hapësirave brenda dhe jashtë objektit.

3. Vlerësimi i dëmeve që i nënshtrohen kompensimit bëhet në pajtueshmëri të arritur ndërmjet palëve apo përfaqësuesve të caktuar nga ana e tyre. Pajtueshmëria e palëve për vlerësimin e dëmeve është e detyrueshme dhe nuk i nënshtrohet zgjidhjeve të tjera.



16. Humbja dhe dëmi

Qiradhënësi nuk do të jetë përgjegjës për ndonjë vdekje ose lëndim të ndonjë personi ose dëmtim të pasurisë që ndodh në objekt, përveç nëse dëmi i tillë, lëndimi ose vdekja kanë ndodhur për shkak të rrezikut të fshehur ose defektit latent të Objektit, të cilin Qiradhënësi ka dështuar ta rregullojë apo t'ia zbulojë Qiramarrësit.

17. Sigurimi

Nëse kërkohet nga Qiramarrësi, Qiradhënësi do të sigurojë Objektin kundër të gjitha rreziqeve të zakonshme, duke përfshirë vërshimin dhe tërmetin dhe do t'i sigurojë një kopje të policës së sigurimit Qiramarrësit. Qiradhënësi do të blejë policën (at) e sigurisë nga një kompani sigurimi me reputacion brenda dhe jashtë Kosovës.

18. Ndërprerja e parakohshme për shkak të shkeljes së kushteve të kontratës

1. Në rast se njëra prej Palëve i shkelë obligimet e veta sipas kësaj Kontrate, pala tjetër ka të drejtën të përfundojë këtë kontratë duke i paraqitur Palës tjetër njoftim me shkrim nëntëdhjetë (90) ditë përpara.
2. Në rast se njëra nga palët i shkelë obligimet e veta për shkak të ndonjë dënimi apo mase administrative nga organet shtetërore, atëherë prishja e parakohshme e kontratës do të bëhet sipas rrethanave ligjore të përcaktuara me atë akt.
3. Nuk konsiderohen shkelje të kushteve të kontratës rastet e mundshme sipas paragrafit 6 të nenit 5 të kësaj kontrate.

19. Ndërprerja e parakohshme e Kontratës për shkak të rrethanave objektive

1. Në rast se për Qiramarrësin krijohen kushte për vendosje në objekt tjetër, atëherë pavarësisht kohëzgjatjes të përcaktuar me nenin 7, kjo Kontratë do të ndërpritet në kohën e përcaktuar sipas paralajmërimit të bërë nga Qiramarrësi. Në këtë rast, Qiramarrësi është i detyruar ta njoftojë Qiradhënësin për ndërprerjen e Kontratës së paku njëqindetëdhjetë (180) ditë para datës së planifikuar për ta liruar objektin.
2. Në rast se krijohen rrethanat sipas paragrafit 1 të këtij neni, qiradhënësi nuk ka të drejtë të ushtrojë asnjë formë të mjeteve juridike për zbatimin e Kontratës sipas afatit të përcaktuar me nenin 7.

20. Heqja dorë nga Objekti

Me skadimin apo ndërprerjen e parakohshme të kësaj Kontrate, Qiramarrësi do të liroj objektin, do t'i kthejë Qiradhënësit ose personit të autorizuar nga Qiradhënësi të gjithë çelësat e objektit (origjinal dhe rezervë), dhe do të lirojë objektin në gjendje të mirë - përkatësisht sipas kushteve të përcaktuara me këtë Kontratë.

21. Fuqia madhore

1. Palët nuk do të jenë nën asnjë detyrim ndaj njëri tjetrit për çfarëdo dëmtimi, humbje ose shpenzimi të ndonjë natyre, të drejtpërdrejtë ose jo-të drejtpërdrejtë, ose vonimi dhe/ose dështimi të përmbushjes së obligimeve përkatëse të tyre që lindin nga apo në lidhje me veprimet jashtë kontrollit të tyre/fuqisë madhore.

2. Termi forcë "madhore" do të thotë veprat e natyrës, goditjet, grevat dhe lëvizjet civile, trazirat, veprimet e luftës, terrorizmi, tërmetet, epidemitë, rrëshqitjet e tokës, vetëtimat, erozionet, trazirat civile, fatkeqësitë tjera natyrore apo ndonjë ngjarje e paparashikuar që është përtej kontrollit të palëve dhe nuk mund të përballohet as me kujdesin e duhur.

22. Sigurimet e mëtejme

Qiradhënësi do t'i sigurojë ndihmë të arsyeshme, dhe do të bashkëpunojë me Qiramarrësin dhe të bëjë veprime dhe gjëra që mund të jenë të nevojshme sipas ligjit të aplikueshëm për të siguruar gëzimin e të drejtës në objekt nga Qiramarrësi.

23. Njoftimet

Të gjitha njoftimet e lejuara ose të kërkuara sipas kushteve të kësaj Kontrate që sigurohen nga njëra Palë për Palën tjetër duhet të dërgohen me e-mail, korrier, faksimile, në adresat e vëna në fillim të kësaj Kontrate përveç nëse njëra prej Palëve e ka njoftuar me shkrim Palën tjetër për ndryshim të adresës. Të gjitha komunikimet dhe njoftimet midis Palëve do të jenë në Gjuhën Shqipe.

24. Ligji

Kjo Kontratë është arritur dhe interpretohet në përputhje me ligjet e Republikës së Kosovës.

25. Juridiksioni

Në pamundësi të zgjidhjes së mospajtimeve ndërmjet palëve me mirëkuptim, palët mund t'i drejtohen Gjykatës Themelore në Prishtinë.

26. Të ndryshme

1. Kjo Kontratë përmban mirëkuptimin e plotë të Palëve, cakton një ndarje të plotë të rrezikut ndërmjet tyre, dhe krijon një deklaratë complete dhe ekskluzive të afateve dhe kushteve të kontratës për sa i përket çështjeve që referohen në këtë Kontratë. Të gjitha negociatat paraprake të ndërmarrja, mirëkuptimet, dhe marrëveshjet me gojë ose me shkrim lidhur me çështjen e subjektit të njëjtë tani zëvendësohen nga kjo Kontratë.

2. Asgjë në këtë Kontratë nuk do të vlerësohet për të krijuar partneritet ndërmjet Qiradhënësit dhe Qiramarrësit dhe as t'i krijojë secilës Palë agentin e Palës tjetër për ndonjë qëllim.

3. Përdorimi i përemrave vetor të ndonjë gjinie në këtë Kontratë do të vlerësohet kudo që është e duhur për të përfshirë gjininë tjetër dhe përdorimi i njëjësit do të vlerësohet kudo që është e duhur për të përfshirë shumësin dhe anasjelltas.

5. Titujt e përfshirë në këtë Kontratë janë vetëm për referencë dhe nuk do të ndikojnë në asnjë mënyrë në kuptimin apo interpretimin e kësaj Kontrate.

PËR TË SHËRBYER SI DËSHMITAR NË KONTRATËN E TYRE, përfaqësuesit e autorizuar me të drejtë të Qiradhënësit dhe Qiramarrësit e nënshkruan këtë Kontratë në



datën që është shënuar më poshtë.

Kjo Kontratë do të hyjë në fuqi dhe do të zbatohet nga data që është shënuar në faqen e parë.

Kjo Kontratë është e përpiluar në katër kopje origjinale, nga dy për secilën palë.

Për Qiradhënësin

Për Qiramarrësin

Emri:	Agim Aliu	Emri:	Besnik OSMANI
Pozita:	Drejtor	Pozita:	Auditor i Përgjithshëm
Nënshkrimi:		Nënshkrimi:	
Data:	01.03.2018	Data:	01.03.2018
Vula:		Vula:	

