



ARHIVA / ARHIVA / ARCHIVE	
Shkalla Orig. Org. Jedin. Org. uniti	7.4
Sh. Prok. Dr. Prok. Prok. Mar.	02.06.22
Sh. Papan. Broj stranica Str. paposa	1
Data Datum Date	05/01/22

KONTRATË PËR QIRA

Kjo Kontrate për qira ("Kontrata") e lidhur më 05 Janar 2022 ndërmjet:

Administrata Tatimore e Kosovës të cilën e përfaqëson z. Hamit Mulaj, zv.Drejtor i Përgjithshëm i Mbështetjes së Programeve, me adresë: Bulevardi: Dëshmorët e Kombit & Bill Clinton, Prishtinë (këtu e më tutje "**Qiramarrësi**").

dhe

"The Hill L.L.C." me numër unik identifikues të regjistrimit të biznesit 811350230, (këtu e më tutje "**Qiradhënësi**").

Objekt i kësaj kontrate është Qiradhënia – Qiramarrja e objektit i cili gjendet në adresën: rr. "Ahmet Krasniqi", Arbëria 3, Prishtinë.

Kjo Kontratë hyn në fuqi me datën 1 Shkurt 2022.

1. Objekti

1.1 Qiradhënësi është pronar i pasurisë që ndodhet në adresën: rr. "Ahmet Krasniqi", Arbëria 3, Prishtinë (më tutje referuar si "**Objekti**").

1.2 Objekti përbëhet nga 3986 m² (objekti është nga bodrumi, suterani (hyrja kryesore), përdhesa, kati i parë), parkingu i automjeteve ku do të parkohen deri 62 vetura që është i përfshirë në çmim në nenin 4.1 të kësaj kontrate, ndërsa përshkrimi i Objektivit sipas dhomave dhe sipërfaqes bazohet në raportin e komisionit të datës 01.12.2021.

1.3 Qiradhënësi pajtohet që objektin t'ia dorëzoj në posedim qiramarrësit me datën 1 Shkurt 2022 të përgatitur teknikisht siç vijon:

(a) Objekti do të ndahet në zyra në sipas kërkesave dhe nevojave të ATK-së, (b) Rrethoja tek objekti duhet të jetë kompletuar, (c) Sistemi i tualeteve dhe kanalizimit duhet të jetë funksional dhe i ndarë për përdorim nga stafi, (d) Ngrohja qendrore të jetë e instaluar në të gjitha hapësirat e punës dhe të funksionoj me naftë, (e) Rezervuari për naftë për nevoja të ngrohjes dhe për gjenerator të jetë i shfrytëzueshëm dhe i madhësisë së mjaftueshme, (f) të gjitha hapësirat që do të përdoren për depo, takime, sallë për takime plenare, trajnime si dhe hapësirë për arkiv, duhet të jenë të përgatitura teknikisht sipas

pikës (l) dhe (k) të këtij paragrafi. **(g)** Objekti duhet të jetë i lidhur legalisht në sistemin elektrik, ujësjellësit dhe kanalizimit të qytetit dhe të gjitha faturat do të paguhet deri më 01 shkurt 2022 nga Qiradhënësi; **(h)** vend parkimi dhe garazhi duhet të jenë të rregulluara për përdorim praktik, të mjaftueshëm dhe të pa penguar **(i)** Rrjeti i internetit (LAN Cabling) dhe rrjeti telefonik, duhet të kompletohen sipas kërkesave të ATK-së **(k)** Objekti duhet të ketë sistemin e ventilimit & kondicionera të ajrit me ofrim të dëshmisë për servisimin e tyre **(l)** Objekti duhet të jetë i zbrazët, i pastër dhe pa mbeturina.

1.4 Rrjeti i Internetit dhe telefonisë fikse do të ketë rregullime dhe adaptime shtesë nga ATK Qiramarrësi sipas nevojave specifike të organizimit dhe veprimtarisë.

Qiradhënësi në këtë mënyrë i lëshon me qira Qiramarrësit objektin me afatet dhe kushtet e vëna më poshtë.

Qiramarrësi do të përdorë objektin si hapësirë për zyre për punën e saj.

2. Përfaqësimet dhe Autorizimet

Qiradhënësi paraqet përfaqësimet dhe autorizimet vijuese Qiramarrësit:

Dëshmia e pronësisë. Qiradhënësi ka të drejtë të qartë pronësie të Objektit dhe lirisht mund të hyjë në këtë Kontratë.

Qiradhënësi e ka fuqinë dhe autoritetin (kolegjial e të tjera) të ekzekutoj dhe kryej obligimet e veta 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.

Nuk ka procese Gjyqësore, Arbitrazh, ose veprime administrative aktualisht, ose sipas njohurisë më të mirë të Qiradhënësit, të mbetura pezull ose të paralajmëruara, që në mënyrë të arsyeshme mund të pritet të kenë ndikim material të pavolitshëm në aftësinë e Qiradhënësit për të kryer obligimet e tij sipas kësaj Kontrate (p.sh., falimentimi, shpërndarja ose mbyllja e kompanisë).

Asnjë veprim ligjor. Sa i përket Datës së Hyrjes në Fuqi, 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 para gjyqit, ose ndonjë entiteti tjetër publik. Qiradhënësi duhet të informojë menjëherë Qiramarrësin nëse ka ndonjë kërkesë ose veprim tjetër ligjor të marrë kundër Qiradhënësit dhe Objektit.

Nuk ka Detyrime. Objektet nuk janë subjekt i ndonjë detyrimi, hipoteke, të drejte, ngarkese, apo interesi tjetër të sigurimit të ndonjë natyre.

lejoj krijimin e ndonjë detyrimi, hipoteke, të drejte, ngarkese, ose Interesi tjetër të sigurimit të ndonjë natyre mbi Objektivin.

Siguria e Objektivit. Objektet nuk kanë rrezlqe të fshehura ose defekte latente; janë të sigurta dhe të përshtatshme për përdorimin e synuar të Qiramarrësit.

Objektet të pastra dhe funksionale. Objektet janë të pastra, tërësisht funksionale në të gjitha pikëpamjet, të gjitha lidhjet e shërbimeve si rryma, uji, ngrohja, klimatizimi dhe ventillimi, lidhjet telefonike, rrjeti i Internetit janë në gjendje të mirë dhe Qiradhënësi i ka bërë të gjitha riparimet e nevojshme në Objekt ashtu siç e kërkon Qiramarrësi.

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

Faturat e Paguara. Qiradhënësi i ka paguar të gjitha tatimet, detyrimet, tarifat, dhe vlerësimet mbi Lokalet të cilat aplikohen në Kosovë konform Rregulloreve në fuqi si dhe të gjitha faturat e shërbimeve publike deri në datën e nënshkrimit të kësaj kontrate.

Punët para Datës së Hyrjes në Fuqi. Qiradhënësi i ka përfunduar të gjitha punët e kërkuara nga Qiramarrësi, të zbatueshme nga lista e punëve të bashkangjitura në këtë Kontratë.

Inspektimi i Objektivit. Qiradhënësi do t'i japë mundësinë Qiramarrësit për të inspektuar zyret para Datës së Hyrjes në Fuqi.

E gjithë informata e cila i është apo do ti sigurohet Qiramarrësit ose ndonjërit nga përfaqësuesit e saj, agjentët, këshilltarët, konsulentët ose palët tjera të ndërlidhura me këtë Kontratë të jetë e saktë dhe complete në të gjitha aspektet materiale dhe Qiradhënësi të mos ketë harruar të zbulojë ndonjë rrethanë materiale ose fakte të cilat arsyeshëm mund të jenë të rëndësishme për vendimin e Qiramarrësit për të hyrë në këtë Kontratë.

3. Kushtet Precedent

Zbatimi i obligimeve të Qiramarrësit sipas kësaj Kontratë do të jetë subjekt i përmbushjes së mëparshme nga Qiradhënësi të kushteve që vijojnë:

3.1 Qiradhënësi do ti sigurojë Qiramarrësit të gjitha dokumentet korporatave të 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 në, apo zbatojë këtë Kontratë.

3.2 Qiradhënësi do ti sigurojë Qiramarrësit (a) të gjitha dokumentet zyrtare (p.sh. regjistrimet kadastrore) që vërtetojnë, përmbushjen e kushteve të Qiramarrësit, Titullarin e Pronësisë së Qiradhënësit për Lokalet, (b) politikën e sigurimit të Lokaleve dhe (d) dokumente të tjera të tilla dhe opinione ligjore që Qiramarrësi me arsyeshmëri mund ti kërkojë në lidhje me këtë Kontratë.

3.3 Përfaqësuesit e Qiramarrësit do të inspektojnë Objektin me njoftimin e Qiradhënësit së paku tri (3) ditë përpara.

3.4 Asnjë veprim, padi ose procedim nuk do të ndërmerret ose paralajmërohet, dhe asnjë ligj, rregullore, dekret ose rregull nuk do të nxirret, promulgohet ose kalojë, që e vënë në pyetje vlefshmërinë ose ligjshmërinë e transaksionit të parashikuar në këtë mënyrë ose i cili mund të pritët arsyeshëm të ndikojë në të drejtën ose aftësinë e Qiradhënësit për të qenë titullar i qartë në lokale.

3.5 Qiradhënësi duhet të marrë të gjitha lejet, aprovimet, pëlqimet dhe regjistrimet e nevojshme për ekzekutimin dhe zbatimin e kësaj Kontratë dhe transaksionit të parashikuar në këtë Kontratë.

3.6 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 dhe hyrjen në fuqi si në dhe sipas datës së tillë.

4. Dhënia me qira dhe çmimi

4.1 Qiramarrësi pajtohet t'i paguaj Qiradhënësit për hapësirën që shfrytëzon prej 3986 m² në shumën prej 22,999.00 € (me shifra: njëzet e dy mijë e nëntëqind e nëntëdhjetë e nëntë euro) bruto në muaj si pagesë për marrjen me qira të Objektivit. Në këtë shumë është përfshirë Tatimi mbi vlerën e shtuar (TVSH) me normën 18 % sipas Ligjit nr. 05/L -037 për Tatimin mbi Vlerën e Shtuar, dhe tatimin në qira me normën 9% sipas Ligjit Nr. 06/L-105 për të paguar Tatimin në të Ardhurat e Korporatave dhe të gjitha taksat dhe detyrimet e aplikueshme me rregullat në fuqi në Republikën e Kosovës. Qiradhënësi do të lëshoj fatura për secilin muaj dhe për secilën pagesë të qirasë dhe dërgojë atë Qiramarrësit.

4.2 Qiraja për secilin muaj duhet të jetë e pagueshme gjatë 30 ditëve nga data e pranimit të faturës në gjendje të rregullt në arhivën e ATK-së.

4.3 Qiramarrësi do të paguaj shumën e qirasë në numrat e xhirollogarisë të shënuara dhe regjistruar në një bankë komerciale përmes Thesarit të Ministrisë së Financave. Me kërkesë të Qiradhënësit, Qiramarrësi do të bëjë të mundshme Qiradhënësit dokumentin përkatës të pagesës. Të gjitha tarifat bankare përkatëse duhet të mbulohen ekskluzivisht nga Qiradhënësi.

4.3 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 së Qiradhënësit.

4.4 Qiradhënësi i paguan të gjitha tatimet mbi pronë dhe tatimet ose taksat e tjera që i caktohen objektit, ose ndonjë ndryshim që mund të ndodhë në legjislacionin tatimor gjatë realizimit të kontratës.

5. Afati

Afati i kësaj kontrate është për (36) muaj kalendarik, duke filluar nga data e fillimit të vendosjes së stafit të ATK-se në objekt.

6. Vazhdimi i Qirasë

Kjo Kontratë mund të vazhdohet nga Qiramarrësi për një afat shtesë me pajtimin e dyja palëve. Çdo vazhdimi i mëtejshëm (tjetër nga vazhdimi i paraqitur në fjalinë e mëparshme) do të pajtohet me shkrim ndërmjet palëve.

7. Shërbimet publike dhe faturat tjera

7.1 Qiramarrësi 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 që i përketin periudhës para datës së hyrjes në fuqi të kontratës. Me raporte ose marrëveshje të veçanta rregullohet kryerja e obligimeve lidhur me shpenzimet që janë të parapara në nenin 7.1 të kësaj kontrate, varësisht prej hapësirës që shfrytëzon ATK do të kryejë obligimet.

8. Renovimi, Mirëmbajtja dhe Riparimi

8.1 Gjatë kohës së Qirasë, Qiradhënësi duhet të bëjë mirëmbajtjen e Objektit për ngrohjen, ajrit të kondicionuar, instalimeve elektrike si dhe ujësjellësit, kanalazimit, dhe Qiradhënësi duhet të bëjë mirëmbajtjet e nevojshme për funksionimin të duhur të Objektit.

9. Ndryshimet, Përmirësimet dhe Instalimet

9.1 Qiramarrësi nuk do të bëjë ndonjë ndryshim ose renovim të dëmshëm të Objektivit 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 Objektivit nga Qiramarrësi.

9.2 Qiramarrësi do të ketë të drejtë të vendos dhe instaloj pasurinë personale, pajisjet e përhershme, pajisjen, shenjat dhe instalimet tjera të përkohshme, brenda dhe jashtë Objektivit.

9.3 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.

10. 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 Objektivit, të cilin Qiradhënësi ka dështuar ose t'ia zbulojë Qiramarrësit apo rregullojë.

11. Sigurimi

Qiradhënësi do të sigurojë, nëse kërkohet nga Qiramarrësit, Objektivin kundër të gjitha rreziqeve të zakonshme, duke përfshirë vërshimin dhe tërmetin dhe do të 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.

12. Prishja e Parakohshme

12.1 Në rast se njëra prej palëve ("Pala e dënuar") materialisht i shkel obligimet e veta sipas kësaj Kontrate, pala tjetër do të ketë të drejtën të prish këtë kontratë duke i paraqitur palës njoftim me shkrim gjashtëdhjetë (60) ditë përpara nëse shkelja e tillë nuk është rregulluar brenda gjashtëdhjetë (60) ditëve.

12.2 Qiramarrësi e gëzon të drejtën e njëanshme të pushimit – prishjes së kësaj kontrate në çdo kohë pa asnjë dënim, dhe nuk do të ketë asnjë lloj kompenzimi ndaj qiradhënësit duke njoftuar 60 ditë më herët me shkrim qiradhënësin.

13. Heqja dorë nga Objekti

Me skadimin apo pushimin - prishjen e parakohshme të kësaj Kontrate, Qiramarrësi do të liroj Objektivin, do të kthejë Qiradhënësit ose personit të autorizuar nga

Qiradhënësi të gjithë celësat e Objektivit (original dhe rezervë), dhe braktis lokalit në gjendje të mirë.

14. Forca e natyrës

Palët nuk do të jenë nën asnjë detyrim ndaj njëri tjetrit për çfarëdo dëmtimi, humbje ose shpenzimi të ndonjë natyre, të drejtpërdrejt 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 ("force majeure" "forca e natyrës"). Lista vijuese është Indikative, jo e plotë, e veprimeve jashtë kontrollit të Palëve: veprat e Zotit, veprimi nga ndonjë autoritet qeveritar (nëse është valid apo jo valid), urdhërsa gjyqësore ose urdhri, grevat dhe lokautët, lëvizje civile, trazirat, veprimet e luftës, terrorizmi, tërmetet dhe fatkeqësitë tjera natyrore.

15. Sigurimet e mëtejme

Qiradhënësi do të sigurojë ndihmë të arsyeshme, dhe do të bashkëpunojë me Qiramarrësin dhe të bëjë vepra të tilla, veprime dhe gjëra që mund të jenë të nevojshme sipas ligjit të aplikueshëm për të siguruar gëzimin e të drejtës në objekt të Qiramarrësit pa telashe. Qiramarrësi do të referohet të gjitha pretendimeve kundrejt Objektivit ose Qiramarrësi në lidhje me përdorimin e Objektivit nga Qiramarrësi.

16. Njoftimet

Insajderi

Gazetë online

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, ose postë, në adresat e vëna në fillim të kësaj Kontratë 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.

17. Ligji

Kjo Kontratë është arritur dhe shpjegohet në përputhje me ligjet e Kosovës.

18. Juridiksioni

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

19. Të ndryshme

Zgjidhja miqësore e mosmarrëveshjeve: Palët duhet t'i bëjnë të gjitha përpjekje për të zgjidhur në mënyrë miqësore të gjitha mosmarrëveshjet që mund të