



Ndermarrja Publike
Infrastruktura e Hekurudhave të Kosovës ShA - INFRAKOS
Rr. Sheshi i Lirisë p.n. 12000 Fushë Kosovë
Tel. +383 (0) 38 550 550-234, fax: +383 (0) 38 550 550-501
Web: www.infrakos.com E-mail: info@infrakos.com

NP IHK "INFRAKOS" SH. A

Nr. 21/765

Me: 11.11.2021

FUSHË KOSOVË

KONTRATË

PËR DHËNIEN ME QIRA TË PRONËS SË NDERMARRJES PUBLIKE INFRASTRUKTURA E HEKURUDHAVE TË KOSOVËS SHA - INFRAKOS

E lidhur në Fushë Kosovë në mes të:

1. NP IHK "INFRAKOS" Sh.A. me numër të biznesit 811415620 me seli në Fushë Kosovë, rruga Sheshi i Lirisë p.n. e përfaqësuar nga U. D. Kryeshefi Ekzekutiv Zymer Zekaj për kontratat afatgjate, ndërsa nga Drejtori i Departamentit Rrahim Tërnavë për kontratat afatshkurtra, në tekstin e mëtejme (Qiradhënësi) në njërin anë

Dhe

2. Komuna e Drenasit, te cilën e përfaqëson kryetari i komunës z.Ramiz LLadrovci, adresa Rr."Fehmi dhe Xhevë Lladrovci" nr.2 në Drenas në tekstin e mëtejme (Qiramarrësi) në anën tjetër.
 - Numri dhe kopja e certifikatës së biznesit 9000349
 - Numri fiskal 600316708
 - Numri personal i qiramarrësit / pronarit

Objekti i kontratës

Neni 1

1.1 Objekt i kësaj kontrate është dhënia me qira e pronës së INFRAKOS-it e cila shtrihet përgjatë segmentin hekurudhor që e përfshin pronën mbi stacion e trenit në drejtim të Feronikelit deri te stacion autobusëve në Drenas, pjesë e ngastrës kadastrale nr.00953/1 me sipërfaqe prej 9603 m² dhe pjesën e ngastrës kadastrale nr.00956/0 me sipërfaqe prej 220m² Flea Poseduese nr.102 ZK. Gillogoc me sipërfaqe totale 9823 m²

1.2 Qiramarrësi pranon se sipërfaqja e pronës së dhënë me qira është si në nenin I të kësaj kontrate.

Pagesa e qirasë

Neni 2

2.1 Qiraja sipas kësaj kontrate fillon të zbatohet prej datës 01.11.2021

2.2 Lartësia e qirasë mujore përcaktohet në bazë të çmimit të caktuar për m² me tarifën zyrtare nr. 2/04 të datës 19.02.2021 e cila është në fuqi, për vitin 2021.

- a) Ngastër e hapur në sipërfaqe prej 9823 m² me çmim 0.14 €
Gjithsejt qiraja 1,375.22 €

Nr.	Lloji i pagesave	Çmimi në Euro
1	Gjithsejt qiraja mujore	1,375.22 €
2	TVSH-ja në vlerën prej 18 %	247.53 €
3	Vlera totale e qirasë mujore	1,622.75 €
4	Vlera totale e qirasë mujore me shkronja	Njëmi e gjashtëqind e njëzet e dy 75/100

2.3 Qiramarrësi pronën e marrë me qira mund ta përdor për këtë veprimtari: ngastër e hapur në interes publik (parking, hapësirë gjelbëruese) në përputhje me projektin e dorëzuar në Infrakos, i cili projekt i bashkëngjitet kësaj kontrate.

Handwritten signatures and initials.

Procedura e pagimit të qirasë
Neni 3

3.1 Para nënshkrimit të kontratës afatshkurtër prej 1 (një) deri në 3 (tri) vite, qiramarrësi është i detyruar të depozitoj avansin në vlerë të 3 (tri) qirave mujore, i cili avans duhet të mbetet deri në fund të kohëzgjatjes së kontratës.

3.2 Qiramarrësi është i obliguar që t'ia paguaj qiradhënësit qiranë mujore, në njërën nga xhirollogaritë e shënuar në vijim: TEB Bankë nr. 2014000170080757 ose Procredit Bankë PCB 1114103681020188 Me rastin e pagesës qiramarrësi duhet të shkruaj saktë dhe qartë numrin e faturës që paguan.

3.3. Qiramarrësi është përgjegjës në rast se kur kryen pagesën bën gabime dhe nuk përcakton se cilën faturë e paguan.

3.4 Qiranë mujore qiramarrësi duhet ta paguaj më së voni 7 (shtatë) ditë nga pranimi i faturës.

3.5. Në rast të mos pagesës së dy apo më shumë faturave të qirasë, qiradhënësi do t'i dërgoj tek Përmbartuesi Privat për ekzekutim.

Shpenzimet tjera
Neni 4

4.1 Qiramarrësi i cili e shfrytëzon pronën e qiradhënësit e cila është e kyçur në pajisjet dhe shpenzimet e përbashkëta në objektet me qiradhënësin si: rryma, uji dhe ngrohja do të faturohet nga sektorët e posaçëm të qiradhënësit për çdo muaj për shërbimet e ofruara duke e llogaritur edhe TVSH-në.

4.2 Qiramarrësi i cili nuk është i kyçur në pajisjet dhe shpenzimet e përbashkëta me qiradhënësin si telefoni rryma dhe higjiena obligohet që këto obligime t'i paguajë vetë si dhe pagesat tjera komunale për pronën që e shfrytëzon.

4.3 Mos pagesa e detyrimeve sipas pikës 4.1 dhe 4.2 të këtij neni i jep të drejtën ekskluzive qiradhënësit që qiramarrësit të ia shkëpus kontratën, të inkasoj avansin dhe sipas nevojës të filloj procedurat ligjore.

Gjendja e pronës
Neni 5

5.1 Gjendja e pronës konstatohet me procesverbal, në mes palëve kontraktuese, me rastin e pranim – dorëzimit të pronës dhe i njëjti do të trajtohet si pjesë e kontratës.

5.2 Qiramarrësi obligohet që pronën e marrë me qira ta shfrytëzoj sipas kontratës dhe të njëjtën pas përfundimit të kontratës t'ia kthej qiradhënësit në gjendje të njëjtë.

5.3 Zyrtarët përgjegjës të qiradhënësit munden në çdo kohë të bëjnë vëzhgimin e pronës së dhënë me qira në mënyrë që të bëjnë verifikimin e aktivitetit të qiramarrësit.

5.4 Në rast të pastrimit apo intervenimit në pronën e marrë me qira, të gjitha shpenzimet i bartë qiramarrësi.

Neni 6

Në rast se qiramarrësi e shfrytëzon pronën ndryshe nga se është përcaktuar me këtë kontratë, përveç në rastin kur kjo bëhet me pëlqim paraprak nga qiradhënësi, kjo i jep të drejtën ekskluzive qiradhënësit që të ia shkëpus kontratën, të inkasoj avansin dhe sipas nevojës të inicioj procedurat ligjore.

Investimet
Neni 7

7.1 Qiradhënësi në asnjë rast nuk njeh (pranon) kompensimin e Investimeve të bëra në pronë nga ana e qiramarrësit

7.2 Në rast se vije deri te ndërtimi i objekteve montazh apo zgjerimi i tyre me pëlqim të qiradhënësit në pronë të qiradhënësit, pas përfundimit të punimeve qiramarrësi është i detyruar të njoftoi qiradhënësin, me ç' rast qiradhënësi do të del në vend shikim dhe në mënyrë të detajuar do të bëjë matjen e sipërfaqes së objektit dhe objekteve tjera përcjellëse së bashku me komisionin profesional, ekspertin e ndërtimtarisë dhe do të bëjë përpilimin përkatësisht ndryshimin e kontratës për dhënie të pronës me qira në përputhje me gjendjen faktike në teren dhe në pajtim me Rregulloren.

RPP *[Signature]*

Ndryshimi i çmimit të qirasë
Neni 8

Sipas gjendjes faktike të vërtetuar në teren nga qiradhënësi, qiramarrësit do t'i ndryshohet lartësia e qirasë me aneks kontratë dhe në pajtim me tarifat ekzistuese.

Mirëmbajtja e pronës
Neni 9

9.1 Qiramarrësi është i detyruar të mirëmbajë pronën e marrë me qira gjatë kohës së shfrytëzimit (përdorimit) të saj me kontratë dhe ndaj saj të kujdeset si një nikoqir i/e i mirë.

9.2 Për nevojën e riparimeve, qiramarrësi duhet ta njoftoj qiradhënësin për arritjen e pajtueshmërisë, kurse shpenzimet që i ka bërë mbesin në ngarkesë të qiramarrësit.

Dorëzimi i pronës
Neni 10

Pas përfundimit apo shkëputjes së kontratës, qiramarrësi është i detyruar që objektin/pronën e marre me qira ta kthej në gjendje që ka qenë më parë (para marrjes me qira) dhe të ia dorëzon me procesverbal komisionit përkatës të qiradhënësit.

Te metat për të cilat qiradhënësi nuk përgjigjet
Neni 11

11.1 Qiradhënësi nuk i përgjigjet qiramarrësit për të gjitha të metat e objektit të dhënë me qira të cilat në momentin e lidhjes së kontratës kanë qenë të njohura për qiramarrësin ose kanë mundur të mbeten të panjohura për të dyja palët.

11.2 Qiradhënësi po ashtu nuk i përgjigjet qiramarrësit për të metat e objektit / hapësirës së dhënë me qira të cilat në momentin e lidhjes së kontratës nuk kanë qenë të njohura për qiradhënësin.

11.3 Qiramarrësi gjatë adoptimit, renovimit të objektit të qiradhënësit për afarizëm ekonomik nuk guxon të ndryshoj konstruksionin e objektit të dhënë me qira ose të rrënoj objektin.

11.4 Qiramarrësi duhet të ketë pëlqimin e qiradhënësit përmes komisionit profesional, i cili do të bëjë edhe mbikëqyrjen e punëve të cilat do të kryhen.

11.5 Qiradhënësi nuk përgjigjet për asnjë kufizim apo pengesë që mund të paraqesin organet publike komunale apo qendrore lidhur me zhvillimin e veprimtarisë afariste të qiramarrësit.

Faturat e tatimit në pronë
Neni 12

12.1 Për objektet të cilat janë në pronësi të cilën e menaxhon qiradhënësi, pagesa e tatimit në pronë është obligim i NP INFRAKOS-it.

12.2 Për objektet montuese të ndërtuara apo të vendosura nga qiramarrësi në pronën e dhënë me qira, faturat e tatimit në pronë të komunave do t'i paguaj qiramarrësi.

12.3 Mos pagesa e detyrimeve sipas pikës 12.2, të këtij neni i jep të drejtën ekskluzive qiradhënësit që të ia shkëpus kontratën, inkasoj avansin dhe sipas nevojës të inicioj procedura ligjore.

Tatimi në Burim
Neni 13

13.1 Qiramarrësi faturën e qirasë mujore do ta merr me TVSH, sipas nenit 2. të kontratës.

13.2 Qiramarrësi është i obliguar me ligj të mbaj tatimin në burim 9% dhe të paguaj shumën e mbajtur ATK-së në baza mujore, dhe në fund të vitit fiskal të përgatitet certifikata e nënshkruar dhe e vulosur së bashku me pagesat që janë bërë në emër të 9% dhe të dorëzohen në departamentin e financave të qiradhënësit INFRAKOS SH.A, por jo më vonë se 31 Mars të vitit vijues ku më pas qiradhënësi do të bëjë korrigjimet e nevojshme në kartelën financiare të qiramarrësit.

13.3 Pas skadimit të afatit të paraparë në piken 13.2 qiradhënësi nuk ka të drejtë të pranoj dokumentacionin e as të bëjë kurrfarë korrigjimi në kartelën financiare të qiramarrësit dhe qiramarrësi pajtohet se do të pranoj gjendjen sipas kartelës financiare të qiradhënësit.

 

Shkëputja e kontratës

Neni 14

1. Kontrata për dhënien e pronës me qira mund të shkëputet në këto raste:
- a) Me kërkesë të qiradhënësit – INFRAKOS -it me një njoftim paraprak 60 ditësh;
 - b) Me marrëveshjen e palëve kontraktues me njoftimin e ndërsjellë të palëve me shkrim në afat prej 60 ditësh;
 - c) Në rast të mos pagesës së qirasë për dy muaj me ç'rast bëhet shkëputja automatike e kontratës, sekuestrimi / inkasimi i avansit dhe duhet të veprohet në lirim të pronës;
 - d) Në rast të mos përmbushjes së detyrimeve sipas kontratës;
 - e) Keqpërdorimi i pronës – dhënia me qira personave të tretë pa pëlqim të NP INFRAKOS dhe për shkak të përfitimeve tjera të kundërligjshme;
 - f) Gjendja e vështirë financiare ekonomike e klientit;
 - g) Mos kujdesi i mjaftueshëm i qiramarrësit ndaj pronës së marrë me qira;
 - h) Paraqitja e nevojës për shfrytëzimin e pronës nga ana e qiradhënësit;
 - i) Në rast të mos pagesës së qirasë me rregull dhe vonesës para se të arrihet afati prej 60 ditësh (dy muaj) Departamenti i pronës duhet t'i dërgoj një njoftim paralajmërues qiramarrësit;
 - j) Palët kontraktuese pajtohen që në rast të mos përmbushjes së detyrimeve sipas kësaj kontrate nga ana e qiramarrësit, qiradhënësi ka të drejtë të inicioj procedurën e përmbaresi privat për realizimin e borxhit të qirasë duke përfshi edhe lirim të objektit, ku qiramarrësi do të detyrohet të paguaj shpenzimet përmbarimore në përputhje me Udhëzimin Administrativ në fuqi.
- a) Kontrata e qirasë shuhet, përkatësisht shkëputet me skadimin e afatit për të cilin është lidhur, në rast se nuk ka njoftim për vazhdimin e saj dhe e njëjta nuk vazhdohet nga qiradhënësi apo qiramarrësi.

Ndryshimi i gjendjes ekzistuese të palëve kontraktuese

Neni 15

15.1 Në rast se ndryshon gjendja ekzistuese të palët kontraktuese dhe vjen deri te falimentimi, vdekja ndërrimi i firmës apo diç tjetër, atëherë do të veprohet sipas dispozitave të ligjeve përkatëse të cilat janë paraparë rastet e cekura më lartë.

15.2 Pavarësisht pikës 15.1, Qiradhënësi ruan të drejtën ekskluzive që të shkëpus kontratën, në rast të ndryshimit të gjendjes faktike lidhur me palët sipas pikës 15.1 të këtij neni.

Procesi i barazimit

Neni 16

16.1. Qiramarrësi është i detyruar që me departamentin e financave të qiradhënësit në çdo fund viti të bëjë procesin e barazimit të borxhit 30 ditë përpara përfundimit të vitit kalendarik apo përfundimit të afatit të kontratës.

16.2 Qiramarrësi obligohet që gjatë gjithë periudhës së kontratës dhe ekskluzivisht 30 apo 60 ditë para përfundimit të kontratës të ofrojë dëshmi të besueshme dhe të mjaftueshme se ka kryer të gjitha detyrimet me kohë.

16.2 Mos barazimi sipas pikës 16.1 dhe 16.2, të këtij neni i jep të drejtën ekskluzive qiradhënësit që të ia shkëpus kontratën, inkasoj avansin dhe sipas nevojës të inicioj procedurat ligjore.

Kohëzgjatja e kontratës

Neni 17

Kjo Kontratë e Qiradhënies lidhet në kohë të caktuar për 3 (vite) përkatësisht deri më datën 31.10.2024, me mundësi vazhdimi.

Vazhdimi i Kontratës

Neni 18

18.1 Qiramarrësi ka mundësi të vazhdimi të kontratës afatmesme (ku afati i njoftimit do të jetë së paku 60-90 ditë), nëse me kohë i ka kryer obligimet ndaj qiradhënësit, ka shfrytëzuar pronën me mirëbesim,

Rel

Mol

nuk paraqet kërkesë me shkrim për ndërprerjen e kontratës dhe nëse nuk paraqiten kushte dhe rrethana të reja të cilat do të sjellin deri te ndryshimi i kontratës apo shkëputjen e saj në tërësi.

18.2 Kontrata mund të vazhdohet vetëm në rast se qiramarrësi ka përmbushur të gjitha detyrimet sipas kontratës.

18.3 Qiradhënësi megjithatë ka të drejtën ekskluzive të vazhdimit apo jo të kontratës së qirasë edhe për klientët që kanë përmbushur të gjitha detyrimet me rregull, varësisht nga nevojat e kompanisë, planet komerciale dhe zhvillimore.

18.4 Qiradhënësi në afatin 2-3 muaj para skadimit të kontratës së qirasë duhet të zhvilloj të gjitha aktivitetet e nevojshme me qëllim të njoftimit të qiramarrësit për interesin apo mënyrën e vazhdimit të kontratës.

18.5 Nëse qiramarrësi vazhdon shfrytëzimin e pronës edhe pas skadimit të afatit të kontratës, do të konsiderohet se qiramarrësi ka pranuar në heshtje vazhdimin e kontratës, të njëjtit do t'i vazhdohet faturimi i qirasë deri në momentin e lirimit të pronës dhe i njëjti pranon se në asnjë rast nuk do të kontestoj këto faturime. Qiramarrësi pranon se është përgjegjësi e tij ekskluzive për njoftimin me kohë të qiradhënësit për vazhdimin apo jo të kontratës dhe në rast se nuk bën njoftimet e duhura, pajtohet se i pranon faturimet edhe pas periudhës së skadimit të kontratës dhe pranon të gjitha pasojat tjera që rrjedhin nga mos njoftimi me kohë.

Zgjidhja e kontestit

Neni 19

19.1 Në rast të lindjes së ndonjë mos-pajtimi apo kontesti në lidhje me këtë kontratë të dy palët do të tentojnë që t'i zgjidhin ato përmes marrëveshjes miqësore nëpërmjet negociatave të drejtpërdrejta.

19.2 Nëse marrëveshja nuk mund të arrihet brenda një afati të arsyeshëm kohor por jo më larg se tridhjetë (30) ditë nga paraqitja e kontestit, palët kanë të drejtë që çështja të paraqitet në Gjykatën me kompetencë territoriale dhe lëndore për zgjidhjen e saj, tek përmbaruesi apo edhe në njërën nga format alternative për zgjidhjen e kontesteve sipas zgjedhjes së qiradhënësit.

19.3 Qiramarrësi pajtohet se lidhur me vonesat eventuale për pagesat e qirasë apo lirimin e pronës, qiradhënësi do të aplikoj procedurën përmbarimore nga përmbaruesi privat dhe të gjitha shpenzimet e procedurës do të pranohen nga qiramarrësi.

Njoftimet dhe komunikimet mes palëve

Neni 20

20.1. Palët sipas kësaj kontrate do të përcaktojnë personat/zyrtarët dhe mënyrën e komunikimit si më poshtë:

20.1.1 Personi / zyrtari kontaktues për qiradhënësin INFRAKOS SH.A është: Behar Jetullahu - Zyrtar i patundshmërisë, e-maili: behar.jetullahu@kosovorailway.com numri i telefonit fiks +383(0)38-550-550-211 mobil +383 (0) 45-730 231 adresa e kompanisë Infracos Sh. a rruga Sheshi i Lirisë p. n 12000 Fushë Kosovë;

20.1.2 Personi / zyrtari kontaktues për QIRAMARRËSIN është: Enver Hoxha, e-mail enver.m.hoxha@rks-gov.net , numri i telefonit fiks +383(0)38 20040861 numri i tel. Mobil +383 44 181 176 adresa e kompanisë Rr. "Fehmi dhe Xhevë Lladrovci" nr.2 ne Drenas;

20.2 Çdo njoftim i dërguar në adresat sipas pikës më lartë konsiderohet se palët kanë përmbushur detyrimin sipas kësaj kontrate. Mbetet përgjegjësi ekskluzive e palëve që të kujdesen që për çdo ndryshim të të dhënave sipas pikës 20.1 (20.1.1 dhe 20.1.2) të informojnë palën tjetër.

20.3 Njoftim apo komunikim zyrtar konsiderohet çdo shkresë e dërguar në njërën nga këto forma: në formë fizike e dorëzuar përmes personave zyrtarë apo postës si dhe në formë elektronike përmes email adresës apo faksit.

20.4 Përderisa nuk ka njoftim për ndryshim të të dhënave sipas pikës 20.1, adresë zyrtarë për dorëzimin e shkresave konsiderohet personi dhe adresa e përcaktuar me piken 20.1 (20.1.1 dhe 20.1.2).

Pranim/dorëzimi i faturave

Neni 21

21.1 Faturimi i qirasë bëhet për çdo muaj në vlerën e përcaktuar me këtë kontratë sipas nenit 2, dhe 8 të kësaj kontrate;

21.2 Faturat e qirasë i dërgohen qiramarrësit në adresën elektronike të zyrtarit përgjegjës për menaxhimin e kësaj kontrate të përcaktuar me pikën 20.1.2.

21.2 Me dërgimin e faturës në adresën elektronike të përcaktuar me pikën 20.1.2, konsiderohet se fatura i është dërguar me rregull dhe së qiradhënësi ka përmbyllur obligimin ligjor në tërësi lidhur me dorëzim-pranimin e faturës. Njëkohësisht qiramarrësi pajtohet që të heq dorë nga çfarëdo kundërshtimi lidhur me dërgimin/pranimin e faturës në mënyrë elektronike.

21.3 Qiramarrësi pajtohet dhe e pranon pa asnjë kundërshtim apo rezervë që fatura t'i dërgohet në mënyrë elektronik, ndërsa se për nevoja tjera financiare mund të kujdeset që të marr faturën.

21.4 Është obligim i qiramarrësit që të njoftoj qiradhënësin për çfarëdo ndryshimi lidhur me zyrtarin përgjegjës për menaxhimin e kësaj kontrate dhe adresën elektronike për komunikim dhe dërgim-pranim të faturave sipas nenit 20 të kësaj kontrate.

Neni 22

Për të gjitha çështjet të cilat nuk janë parapa me këtë kontratë zbatohen dispozitat e Ligjit mbi marrëdhëniet detyimore.

Dispozitat përfundimtare

Neni 23

23.1 Qiradhënësi varësisht prej lartësisë së qirasë mujore, afatit të kontratës mund të kërkojë që kontrata e qirasë të noterizohet tek Noteri, shpenzimet për noterizim i bartë qiramarrësi.

23.2 Plotësimi dhe ndryshimi i kësaj Kontrate mund të bëhet me pëlqimin e të dy palëve.

23.3 Qiramarrësi pajtohet se kjo kontratë do të konsiderohet si akt i përmbarueshëm dhe se për mos përmbyllje të detyrimeve lidhur me pagesën e qirasë apo lirimin e objektit do të zbatohet procedura përmbarimore.

23.4 Qiramarrësi pranon se e ka lexuar, kuptuar dhe se i pranon të gjitha detyrimet që rrjedhin nga kjo kontratë pa asnjë kundërshtim dhe rezervë.

23.5 Kontrata për dhënie e pronës me qira përpilohet në katër (4) kopje identike nga të cilat një kopje i dorëzohet qiramarrësit ndërsa kopjet tjera qiradhënësit të cilat i dorëzohen shërbimit të financave, sektorit të patundshmërisë dhe arkivës.

PALËT KONTRAKTUESE



QIRAMARRËSI

Kryetari i Komunës së Drenasit

Ramiz Lladrovci

Nr. Personal: _____

Nr. tel: +383 44 181176

E-mail adresa: Enver.m.hoxha@rks-gov.net

Adresa e plotë: "Fehmi dhe Xhevë Lladrovci" nr.2 në Drenas 13000

(Adresa duhet të jetë e konfirmuar nga ndonjë dokument publik si ekstrakt lindje, fatura të shërbimeve publike etj.)



QIRADHËNSI

INERAKOS SH.A

U. D. Kryeshef Ekzekutiv

Zymir Zekaj