KONTRATË QIRAJE PËR LOKAL BIZNESI

Nr. _____, datë _____, vendi _____

Kjo kontratë lidhet sipas nenit 801 e vijues të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë (më poshtë "Kodi Civil"), ndërmjet:

Qiradhënësi: _____, me numër personal / NIPT _____, me adresë në _____, përfaqësuar nga _____ (kur është person juridik);

Qiramarrësi: _____, me NIPT _____, me seli në _____, përfaqësuar nga _____, në cilësinë e _____.

Neni 1. Objekti i kontratës

Qiradhënësi i jep qiramarrësit në përdorim të përkohshëm, kundrejt qirasë së caktuar në këtë kontratë, ambientin e përshkruar më poshtë (më poshtë "ambienti"):

Përshkrimi i ambientit	
Lloji (lokal, zyrë, dyqan, magazinë)	
Adresa	
Pasuria nr. / zona kadastrale	
Volumi / vol. / faqja, nr. i certifikatës së pronësisë	
Sipërfaqja (m2), kati	
Pajisje dhe sende të përfshira (sipas inventarit)	

Qiradhënësi deklaron se është pronar ose ka të drejtën ligjore ta japë ambientin me qira, dhe se ambienti nuk ka barrë që pengon përdorimin e tij sipas kësaj kontrate.

Neni 2. Destinacioni

Ambienti përdoret vetëm për veprimtarinë: _____. Ndryshimi i destinacionit kërkon pëlqimin me shkrim të qiradhënësit. Qiramarrësi përdor ambientin sipas qëllimit të kontratës (neni 812 i Kodit Civil) dhe merr vetë lejet dhe liçencat që kërkon veprimtaria e tij.

Neni 3. Kohëzgjatja dhe vazhdimi

Qiraja fillon më _____ dhe zgjat _____ muaj / vjet, deri më _____. Qiraja me afat të caktuar pushon me mbarimin e afatit, pa qenë e nevojshme shpallja e mbarimit të saj (neni 820 i Kodit Civil). Kontrata për më shumë se një vit lidhet me shkrim (neni 803).

Vazhdimi (shënoni njërën):

☐ Kontrata vazhdon vetëm me një marrëveshje të re me shkrim. Njëra palë e njofton tjetrën të paktën _____ ditë para mbarimit nëse dëshiron vazhdim.

☐ Nëse pas mbarimit të afatit qiramarrësit i lihet ambienti në përdorim pa kundërshtimin e qiradhënësit, qiraja përtërihet me të njëjtat kushte (neni 821 i Kodit Civil), me kohëzgjatje sipas qirave me afat të caktuar.

Qiramarrësi që ka plotësuar rregullisht detyrimet ka përparësi ndaj të tjerëve nëse qiradhënësi lidh kontratë të re për të njëjtin ambient (neni 804 i Kodit Civil).

Neni 4. Qiraja, monedha dhe pagesa

Qiraja mujore është _____ (shkruani shumën dhe monedhën: lekë ose euro), e shprehur si shumë bruto, para çdo tatimi që mbahet në burim sipas nenit 9. Qiraja paguhet çdo muaj jo më vonë se data _____, para / pas përdorimit (zgjidhni), me transfertë bankare në llogarinë e qiradhënësit: IBAN _____.

☐ Qiraja shprehet dhe paguhet në lekë.

☐ Qiraja shprehet në euro dhe paguhet në lekë me kursin zyrtar të Bankës së Shqipërisë në datën e pagesës.

Për pagesën e vonuar qiramarrësi paguan kamatë vonese prej _____% në ditë / muaj mbi shumën e papaguar, pa cenuar të drejtat e tjera të qiradhënësit.

Neni 5. Garancia (depozita)

Në datën e nënshkrimit qiramarrësi i paguan qiradhënësit garanci prej _____ (e barabartë me _____ muaj qira). Garancia nuk merr kamatë dhe nuk përdoret si pagesë qiraje gjatë kontratës. Qiradhënësi e kthen garancinë brenda _____ ditëve pas ridorëzimit të ambientit dhe nënshkrimit të procesverbalit të kthimit, pasi zbret vetëm shumat e provuara për qira të papaguar, shërbime të papaguara ose dëme përtej konsumimit të zakonshëm.

Neni 6. Rishikimi i qirasë (indeksimi)

☐ Qiraja mbetet e pandryshuar gjatë gjithë afatit.

☐ Qiraja rishikohet çdo _____ muaj / vjet, me rritje prej _____% ose sipas ndryshimit të çmimeve të konsumit të publikuar nga INSTAT për periudhën, jo më shumë se _____%. Rishikimi njoftohet me shkrim të paktën _____ ditë përpara.

Çdo ndryshim tjetër i qirasë bëhet vetëm me marrëveshje me shkrim.

Neni 7. Shërbimet, tatimet dhe taksat vendore

Qiramarrësi paguan drejtpërdrejt konsumin e energjisë elektrike, ujit, ngrohjes, internetit, pastrimit dhe shërbimeve të tjera që lidhen me përdorimin e ambientit, si dhe tarifat për veprimtarinë e tij (p.sh. tabela, pastrimi i territorit, nëse ka). Kontratat e shërbimeve hapen në emër të: _____. Shërbimet e përbashkëta të ndërtesës (administrimi, ashensori, pastrimi i hyrjes): _____.

Tatimi dhe taksat vendore mbi pasurinë e paluajtshme si pronë (tatimi mbi ndërtesat, taksa e tokës) paguhen nga: _____ (zakonisht pronari).

Neni 8. Detyrimet e qiradhënësit

1. T'i dorëzojë qiramarrësit ambientin në kohën e caktuar dhe në gjendje që lejon përdorimin e marrë vesh, të mbajë ambientin në këtë gjendje dhe të garantojë gëzimin e qetë gjatë qirasë (neni 802 i Kodit Civil).

2. Të kryejë riparimet e nevojshme gjatë qirasë, përveç mirëmbajtjes së përditshme që është në ngarkim të qiramarrësit (neni 805 i Kodit Civil).
3. Të mos hyjë në ambient pa njoftim paraprak, përveç rasteve të urgjencës.

Neni 9. Tatimi në burim mbi qiranë

Kur qiradhënësi është person fizik, qiramarrësi, si agjent i mbajtjes së tatimit në burim, mban nga çdo qira të paguar tatimin e mbajtur në burim me normën 15% mbi shumën bruto (nenet 58 pika 1 shkronja "d" dhe 59 të ligjit nr. 29/2023 "Për tatimin mbi të ardhurat"), e deklaron dhe e paguan atë në llogarinë e organeve tatimore deri më datën 20 të muajit pasardhës (neni 56 pika 4). Qiradhënësi merr në llogari shumën neto, dhe qiramarrësi i jep vërtetim për tatimin e mbajtur. Kur qiradhënësi është biznes i regjistruar (person fizik tregtar ose shoqëri), ai lëshon faturë tatimore dhe qiramarrësi nuk mban tatim në burim. Për TVSH-në zbatohet ligji nr. 92/2014 "Për tatimin mbi vlerën e shtuar": nëse qiradhënësi ka të drejtën dhe zgjedh të tatojë qiranë me TVSH, e shënon në faturë veçmas.

Neni 10. Detyrimet e qiramarrësit

1. Ta përdorë ambientin vetëm sipas destinacionit dhe ta paguajë qiranë në afatet e caktuara (neni 812 i Kodit Civil).
2. Të mirëmbajë ambientin dhe të kryejë punimet e mirëmbajtjes së përditshme. Qiramarrësi përgjigjet për humbjen dhe dëmtimin e ambientit gjatë kontratës (neni 813).
3. Të njoftojë menjëherë qiradhënësin për çdo defekt, dëmtim, ose pretendim të një të treti mbi ambientin (nenet 805 dhe 811).
4. Të përmbushë rregullat e sigurisë, të higjienës dhe të mbrojtjes nga zjarri që kërkon veprimtaria e tij.

Neni 11. Riparimet dhe ndryshimet në ambient

Qiramarrësi nuk bën ndryshime ndërtimore, ndarje, instalime të fiksuara ose ndryshim të fasadës pa pëlqimin me shkrim të qiradhënësit. Për shtesat e bëra me pëlqim vlejnë nenet 816 dhe 817 të Kodit Civil: qiramarrësi mund t'i heqë shtesat në mbarim të qirasë nëse kjo bëhet pa dëmtuar ambientin, ndërsa për përmirësimet e pandashme dhe kompensimin palët bien dakord paraprakisht: _____. Riparimet urgjente qiramarrësi mund t'i kryejë drejtpërdrejt, me njoftim të menjëhershëm të qiradhënësit, kundrejt kthimit të shpenzimeve (neni 805).

Neni 12. Nënqiraja dhe kalimi i kontratës

☐ Qiramarrësi nuk mund ta japë ambientin me nënqira dhe as t'ia kalojë kontratën një tjetri pa pëlqimin me shkrim të qiradhënësit.

☐ Qiramarrësi mund ta japë ambientin me nënqira me pëlqimin me shkrim të qiradhënësit; kalimi i kontratës një tjetri kërkon gjithmonë pëlqimin e qiradhënësit (neni 818 i Kodit Civil).

Neni 13. Sigurimi

Qiramarrësi siguron me shpenzimet e veta pasurinë e tij (pajisje, mallra) dhe përgjegjësinë ndaj të tretëve për veprimtarinë e tij. Sigurimi i ndërtesës: _____. Kopja e policës i dorëzohet palës tjetër brenda _____ ditëve nga nënshkrimi.

Neni 14. Inspektimi

Qiradhënësi mund ta inspektojë ambientin një herë në _____ muaj, me njoftim të paktën _____ ditë përpara dhe gjatë orarit të punës, për të kontrolluar gjendjen e tij dhe zbatimin e kontratës. Në raste urgjente (dëmtim, rrezik) hyrja bëhet me njoftim të menjëhershëm.

Neni 15. Zgjidhja e hershme dhe afati i njoftimit

Secila palë mund ta zgjidhë kontratën para mbarimit të afatit duke njoftuar tjetrën me shkrim të paktën _____ ditë përpara. Në rast zgjidhjeje të hershme nga qiramarrësi pa shkak të justifikuar, ai paguan: _____.

Qiradhënësi mund ta zgjidhë kontratën menjëherë me njoftim me shkrim kur: a) qiramarrësi nuk ka paguar qiranë për më shumë se _____ muaj pasi është njoftuar dhe nuk e ka shlyer brenda _____ ditëve; b) ambienti përdoret për qëllim tjetër nga ai i kontratës; c) ambienti jepet me nënqira ose ndryshohet pa pëlqim. Qiramarrësi mund ta zgjidhë menjëherë kur ambienti ka të meta që e bëjnë të papërdorshëm dhe qiradhënësi nuk i ka ndrequr brenda _____ ditëve nga njoftimi (nenet 806 dhe 809 të Kodit Civil).

Neni 16. Kthimi i ambientit dhe procesverbali

Në fillim të qirasë palët nënshkruajnë procesverbal marrje në dorëzim me gjendjen e ambientit, leximet e matësve, çelësat dhe inventarin, i cili i bashkëlidhet kësaj kontrate si Aneks 1. Në mbarim të qirasë qiramarrësi ia kthen ambientin qiradhënësit të lirë nga sendet e tij, në të njëjtën gjendje që e ka marrë, përveç konsumimit të zakonshëm nga përdorimi (neni 814 i Kodit Civil), dhe palët nënshkruajnë procesverbal të kthimit. Kur qiramarrësi vonon kthimin, ai paguan qiranë deri në dorëzim, përveç shpërblimit të dëmit (neni 815).

Neni 17. Regjistrimi dhe efekti ndaj të tretëve

Kontratat e qiradhënies së sendeve të paluajtshme për një kohë mbi nëntë vjet regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme (neni 197 pika "a" i Kodit Civil). Për kontratat me afat më të shkurtër regjistrimi nuk është i detyrueshëm, por kontrata i kundrejtohet blerësit të ri të ambientit vetëm nëse ka datë të saktë përpara tjetërsimit (neni 822). Palët bien dakord që kjo kontratë (shënoni njërën):

☐ nuk regjistrohet;

☐ vërtetohet te noteri / regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme me shpenzimet e: _____.

Neni 18. Të dhënat personale

Palët i përpunojnë të dhënat personale të njëra-tjetrës vetëm për zbatimin e kësaj kontrate dhe të detyrimeve ligjore, sipas legjislacionit në fuqi për mbrojtjen e të dhënave personale.

Neni 19. Dispozita të fundit

1. Çdo ndryshim i kësaj kontrate bëhet me shkrim dhe nënshkruhet nga të dyja palët.
2. Njoftimet dërgohen me shkrim në adresat dhe e-mail-et e shënuara në krye të kontratës ose në adresën e re të njoftuar me shkrim.
3. Për çështjet që nuk rregullohen në këtë kontratë zbatohet Kodi Civil.

4. Mosmarrëveshjet zgjidhen me mirëkuptim. Në mungesë të tij, kompetente është Gjykata e Rrethit Gjyqësor _____.
5. Kjo kontratë hartohet në dy kopje me fuqi të barabartë, një për secilën palë, dhe hyn në fuqi në datën e nënshkrimit.

QIRADHËNËSI **(emri, nënshkrimi, vula)**	**QIRAMARRËSI** **(emri, nënshkrimi, vula)**
_____	_____

Aneks 1: procesverbali i marrjes në dorëzim të ambientit (gjendja, matësit, çelësat, inventari). Ky model mbulon qiranë e ambienteve të biznesit. Qiratë e banesave kanë rregulla të veçanta (p.sh. afati maksimal 5 vjet, neni 803 i Kodit Civil). Për kushte të veçanta konsultohuni me një jurist.