



AGJENCIA KOSOVARE E PRIVATIZIMIT
KOSOVSKA AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU
PRIVATISATION AGENCY OF KOSOVO

Bordi i Drejtorëve të Agjencisë Kosovare të Privatizimit (AKP),

Në mbështetje të neneve 6.1.14, 15.2.1 të Ligjit të AKP-së,

Në mbështetje të neneve 18, 19 dhe 28 të Shtojcës së Ligjit të AKP-së,

Në mbështetje të nenit 3.10.1 të Rregullores nr. 4/2020 për Politikën dhe Procedurat e Likuidimit të miratuar nga Bordi më 22 dhjetor 2020,

Miraton:

**RREGULLORE NR. 04/2022 PËR
QIRADHËNIEN E ASETETEVE TË NDËRMARRJEVE SHOQËRORE**

31 gusht 2022

TABELA E PËRMBAJTJES:

KAPITULLI I DISPOZITAT E PËRGJITHSHME	1
Neni 1 Qëllimi	1
Neni 2 Përkufizimet.....	1
Neni 3 Vendimmarrja për qiradhënie	2
Neni 4 Metodat e qiradhënies.....	2
KAPITULLI II QIRADHËNIA ME TENDER PUBLIK E ASETJEVE	3
Neni 5 Fillimi i Procedurës	3
Neni 6 Themelimi i Komisioneve për Hapjen dhe Vlerësimin e Ofertave të qiradhënia publike e asetëve	Error! Bookmark not defined.
Neni 7 Shpallja Publike e Qiradhënies	3
Neni 8 Organizimi i tenderit.....	4
Neni 9 Lidhja e Kontratës	5
KAPITULLI III QIRADHËNIA DIREKTE.....	6
Neni 10 Zbatimi i qiradhënies direkte	6
Neni 11 Zbatimi i kriterëve dhe metodologjisë së vlerësimit të qirasë të qiradhëniet direkte	7
Neni 12 Kriteret e vlerësimit të qirasë të qiradhëniet direkte.....	8
Neni 13 Metodologjia e vlerësimit të qiradhënies direkte	8
Neni 14 Procedurat e vlerësimit të qiradhënies direkte.....	8
Neni 15 Formatit i raportit të qiradhënia direkte	9
Neni 16 Hyrja në fuqi	9
Shtojca: Shembull i raportit të vlerësimit të qiradhëniet direkte.....	10

KAPITULLI I DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

Neni 1 Qëllimi

1. Kjo Rregullore përcakton procedurat për qiradhënien e asetëve të luajtshme dhe të paluajtshme (“Asetet”) në pronësi të ndërmarrjeve shoqërore (“NSH”), të cilat bien nën autoritetin administrativ të Agjencisë.
2. Me qëllim të ruajtjes dhe rritjes së vlerës së asetëve si dhe të hyrave për t’iu ndarë kreditorëve të NSH-ve dhe përfundimisht Buxhetit të Kosovës si përfitues i drejtpërdrejtë dhe/apo jo i drejtpërdrejtë, atëherë Agjencia dhe/apo Autoriteti i Likuidimit marrin veprimet për qiradhënien e asetëve të caktuara të NSH-ve.
3. Qëllimi i Kritereve dhe Metodologjisë së Vlerësimit të Vlerës së Qirasë të Qiradhëniet Direkte (“Kriteret dhe Metodologjia”) përcakton: kriteret, metodologjinë, procedurat dhe formatin e raportimit të vlerësimit të vlerës së qirasë të Qiradhëniet Direkte, të cilat parashihen dhe rregullohen me nenin 10 të kësaj rregulloreje.
4. Kriteret dhe Metodologjia rregullojnë procesin e vlerësimit të vlerës së qirasë të qiradhëniet direkte për pronat e luajtshme dhe të paluajtshme, në pronësi të ndërmarrjeve shoqërore (“NSH”) të cilat bien nën autoritetin administrativ të Agjencisë.
5. Kjo rregullore përcakton rregullat dhe procedurat për mënyrën e qiradhënies publike të asetëve dhe qiradhënies direkte të asetëve.

Neni 2 Përkufizimet

1. Termet e përdorura në këtë rregullore sa i përket qiradhënies direkte kanë kuptimin si në vijim:
 - 1.1. Pronat e luajtshme dhe te paluajtshme:** ashtu si përkufizohen në Ligjin nr. 03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore.
 - 1.2. Qiradhënia Direkte:** ashtu si parashihet në nenin 10 të Rregullores për Qiradhënie.
 - 1.3. Komisioni:** Komisioni i themeluar nga menaxhmenti për përcaktimin e vlerës së qirasë.
 - 1.4. Vlera e Qirasë:** vlera e pagesës periodike, e cila do të raportohet si vlerë e çmuar pas përfundimit të procesit të vlerësimit nga ana e komisionit, dhe e cila pas miratimit nga Bordi i Drejtorëve të AKP-së dhe lidhjes së kontratës përkatëse do të paguhet për shfrytëzimin e pronës.

- 1.5. Vlerësimi i vlerës se qirasë:** procesi i cili do të rezultojë me raportimin e një vlere bruto të çmuar të qirasë nga komisioni, duke respektuar kriteret, metodologjinë dhe procedurat e parapara në këtë dokument.
- 1.6. Dobia ekonomike:** nënkupton mbetjen e një fitimi të arsyeshëm për NSH-në pas llogaritjes së të gjitha shpenzimeve, amortizimeve apo dëmtimeve tjera të cilat lidhen me pronën objekt i dhënies me qira duke nënkuptuar ruajtjen dhe rritjen e vlerës së pronës.
- 1.7. Pronat e ngjashme:** nënkupton pronat të cilat janë të ngjashme sipas përkufizimit ligjor (pronat e luajtshme dhe paluajtshme), karakteristikave fizike (formës, madhësisë, vendndodhjes) dhe destinimit/biznesit (tregtuese, prodhuese, shërbyese etj.)
- 1.8. Faktorët e përshtatjes:** nënkupton faktorët relevant të cilët kanë ndikim vendimtar në formimin e vlerës së qirasë për pronat e ngjashme me pronën objekt i dhënies me qira, siq janë: vendndodhja, forma, madhësia, ambienti rrethues, gjendja aktuale e pronës dhe perspektiva e shfrytëzimit etj.

Neni 3

Vendimmarrja për qiradhënie

1. Miratimi i fillimit të procedurave për qiradhënie bëhet nga Menaxhmenti sipas hapave të përcaktuara në këtë Rregullore.
2. Në pajtim me nenin 6 paragrafi 1.14 dhe në harmoni me 15.2.9 të Ligjit për AKP-në, vendimmarrja lidhur me qiradhënien e aseteve të NSH-ve, të drejtave ose veprimtarive të NSH-ve është në kompetencë ekskluzive të Bordit të Drejtorëve të AKP-së. Qiradhënia e aseteve të NSH-ve për ndërmarrjet të cilat janë në likuidim i referohen nenit 3.10.1 të Rregullores për Procedurat e Likuidimit dhe kompetencave të Autoritetit të Likuidimit (AL) të parapara në Shtojcën e Ligjit të AKP-së.

Neni 4

Metodat e qiradhënies

1. Në procedurën e qiradhënies aplikohet metoda e tenderit publik, me qëllim të zbatimit të parimeve të konkurrencës së lirë dhe transparencës.
2. Përjashtimisht nga paragrafi 1 i këtij neni, metoda e qiradhënies direkte do të aplikohet sipas dispozitave të parapara me nenin 10 të kësaj Rregulloreje.
3. Qiradhënia direkte do të zbatohet sipas procedurave të parapara në kapitullin III të kësaj rregulloreje.

KAPITULLI II QIRADHËNIA ME TENDER PUBLIK E ASETEVE

Neni 5 Fillimi i Procedurës

1. Për ndërmarrjet që nuk janë në Likuidim, fillimin e procedurës për qiradhënie të asetit të caktuar e bën Zyra Rajonale përkatëse përmes Departamentit të Koordinimit Rajonal. Për ndërmarrjet që janë në proces të likuidimit, listën propozuese për fillimin e procedurës së qiradhënies e dërgon Departamenti i Koordinimit Rajonal dhe Departamenti i Likuidimit për miratim nga Autoriteti i Likuidimit dhe Menaxhmenti. Ky nen zbatohet përshtatmërisht edhe te qiradhënia direkte.
2. Për ndërmarrjet në Administrim Direkt, propozimin në Menaxhment për fillimin e procedurës dhe miratimin e shpalljes publike për qiradhënie të asetit të caktuar e bën Njësia e Kontrollit Monitorimit dhe Administrimit Direkt (NJKMAD).
3. Në raste kur me rekomandim të Menaxhmentit vlerësohet si e domosdoshme, Bordi mund të vendos për aplikim të depozitit me rastin e ofertimit për qiramarrje përmes tenderit publik. Shuma e depozitit pavarësisht asetit do të jetë në lartësi prej 1000 €, përveç në rastet specifike, kur me vendim të veçantë të Bordit të Drejtorëve, pas propozimit nga menaxhmenti, përcaktohet ndryshe, kjo shumë mund të përcaktohet në vlerë tjetër, mirëpo asnjëherë nën vlerën 1000 €, Depoziti për ofertimin në procesin e qiradhënies do të deponohet në një llogari bankare që do të hapet në Bankën Qendrore të Kosovës.

Neni 6 Shpallja Publike e Qiradhënies

1. Shpallja publike për qiradhënie duhet të publikohet në gjuhën Shqipe dhe Serbe në mediumet sipas përcaktimit të Menaxhmentit, dhe shpallja duhet të jetë e hapur për 14 ditë kalendarike.
2. Në shpallje duhet të precizohet dhe të përshkruhet aseti i cili propozohet për qiradhënie, përfshi sipërfaqen e sakte të asetit (për të cilin duhen bërë matje formale para shpalljes, nga zyrtarët përgjegjës të ndërrarjes) dhe kohëzgjatja e qiradhënies. Shpallja publike do të përmbaj udhëzimin që qiramarrësi potencial do ta paguaj me një këst shumë që është e barabartë me shumën e pagesës së qirasë për një muaj menjëherë pas nënshkrimit të kontratës së qirasë.
3. Shpenzimet të cilat krijohen për realizimin e dhënies me qira të aseteve (shpalljet, dërgimet postare dhe kosto të tjera cilat ndërlidhen direkt) mbulohen nga fondet e NSH-së përkatëse. Në rastet kur NSH-ja nuk gjeneron të hyra, shpenzimet e qiradhënies përkohësisht mbulohen nga tarifa administrative e AKP-së.
4. Kompenzimi apo kthimi i mjeteve ndaj tarifës administrative të AKP-së duhet të bëhet në momentin e parë kur NSH-të përkatëse kanë realizuar të hyra.

Neni 7

Themelimi i Komisioneve për Hapjen dhe Vlerësimin e Ofertave të qiradhënia publike e aseteve

1. Komisionet për hapjen dhe vlerësimin e ofertave për qiradhënien e aseteve të ndërmarrjeve shoqërore themelohen nga Drejtori Menaxhues, pas shqyrtimit nga Zëvendës Drejtori Menaxhues (Likuidim/Shitje, varësisht prej statusit të asetit)
2. Kur objekt i qiradhënies është aseti i NSH-së, e cila ka menaxhment aktiv, komisioni do të ketë në përbërje tre (3) anëtarë: dy anëtarë nga zyra rajonale përkatëse dhe një anëtar tjerë nga NSH-ja sipas propozimit të Menaxhmentit të NSH-së. Komisionin e propozon Departamenti i Koordinimit Rajonal.
3. Kur objekt i qiradhënies është aseti i NSH-së, e cila nuk ka menaxhment aktiv, komisioni do të ketë në përbërje tre (3) anëtarë: një anëtar nga zyra rajonale përkatëse, një anëtar nga Departamenti i Shitjes dhe një anëtar/zyrtar ligjor i AKP-së. Komisionin e propozon Departamenti i Koordinimit Rajonal.
4. Te ndërmarrjet në proces të likuidimit, komisioni do të përbëhet nga zyrtari i rastit të ndërmarrjes respektive që është pjesë i Autoritetit të Likuidimit në fjalë, një zyrtar nga Departamenti i Likuidimit të AKP-së dhe zyrtari i tretë do të jetë nga zyra rajonale përkatëse.
5. Te ndërmarrjet në administrim direkt, komisioni për qiradhënie përbëhet nga tre (3) anëtarë: një anëtar i propozohet Njësisë së Kontrollit, Monitorimit dhe Administrimit Direkt (NJKMAD) nga Bordi Drejtues i NSH-së, ndërsa dy anëtarë të komisionit do të jetë nga Njësia e Kontrollit Monitorimit dhe Administrimit Direkt (NJKMAD). Komisionin e propozon Kryesuesi i Njësisë së Kontrollit Monitorimit dhe Administrimit Direkt (NJKMAD).

Neni 8

Organizimi i tenderit

1. Pranimi dhe hapja e ofertave për qiradhënie bëhet në hapësirat dhe kohën e specifikuar në shpalljen publike për qiradhënie.
2. Hapja e ofertave bëhet nga ana e Komisionit në mënyrë publike në prani të ofertuesve të cilët kan shprehë interesim të marrin pjesë.
3. Për ofertuesit me ndalesë ofertimi, zbatohen dispozitat e pëcaktuara në Rregullat e Përgjithshme të Tenderit të Agjencisë për shitjen e aseteve.
4. Komisionet për hapjen dhe vlerësimin e ofertave, brenda shtatë (7) ditëve nga dita e hapjes së ofertave, obligohen të njoftojnë ofertuesin fitues të përkohshëm nëse ka ndalesë ofertimi sipas nenit 8 të kësaj Rregulloreje.
5. Në rast se ofertuesi me çmimin më të lartë tërhiqet apo diskualifikohet nga ofertimi, ofertuesit të radhës do t'i ofrohet çmimi më i lartë i ofruar. Kjo vlen edhe për të gjithë ofertuesit e radhës.

Neni 9 Lidhja e Kontratës

1. Kontrata për qiradhënie lidhet pas miratimit të qirasë nga Bordi i Drejtorëve të AKP-së. Qiramarrësi duhet të nënshkruaj kontratën e qirasë më së largu 10 ditë kalendarike pas pranimit të njoftimit të aprovimit të qirasë nga ana e Agjencisë, përveç në rastet të jashtëzakonshme ku me kërkesë të palës (të arsyetuar me shkrim) me vendim të Menaxhmentit, ky afat mund të shtyhet më së largu deri në 5 ditë kalendarike shtesë.
2. Kontratat e qirasë nënshkruhen sipas autorizimeve të parapara në nenin 5.7 të Aktit Themelues të Agjencisë të miratuar nga Bordi i Drejtorëve.
3. Kontrata e qirasë lidhet në një periudhë kohore prej një (1) viti me mundësi vazhdimi, pa paragjykim ndaj rasteve kur me vendim të Bordit përcaktohet kohëzgjatje specifike e qiradhënies. Vazhdimi i kontratës së qirasë nuk kërkon miratimin e Bordit, përveç rasteve të parapara në paragrafin 4 të këtij neni. Në rastet e qiradhënies në vlera mbi € 1,000 mujore, para nënshkrimit të kontratës do të kërkohej nga ofertuesi fitues të sjellë garancionin bankar (jo letër zotimi nga banka) apo garancionin e lëshuar nga Kompania e licencuar e Sigurimeve. Garancioni duhet të jetë në lartësinë e vlerës së gjashtë (6) qirave mujore sipas kontratës. Garancioni bankar zbatohet edhe në rastet e qiradhënies direkte të aseteve sipas kapitullit III të kësaj rregulloreje.
4. Menaxhmenti i AKP-së, së bashku me autoritetet respektive brenda Agjencisë, do të përkujdeset, që të bëjë në baza periodike (shpesh paku tre muaj para skadimit të kontratës) vlerësimin e lartësisë së qirave në raport me lëvizjet e vlerave të qirasë në treg, në mënyrë që aty ku ka nevojë për ri-shikim të vlerës të inicioj me kohë procedurat për ri-shikim dhe eventualisht të ri-shpallë asetet të caktuara për qiradhënie, me qëllim të rritjes së të hyrave nga qiraja.

Vlerësimi do të bëhet sipas kritereve dhe metodës së vlerësimit të parapara me Kapitullin III të kësaj rregulloreje.

Në rast se pas vlerësimit, vlera e kontratës aktuale të qirasë është më e vogël se vlera mesatare e rezultuar sipas vlerësimit të cekur me lartë, atëherë agjencia mund të rrisë vlerën e qirasë përshtatshëm vlerësimit të bërë dhe për këtë do të njoftoj qiramarrësin para afateve për vazhdim/mos vazhdim të kontratës për rritjen e vlerës së qirasë.

Në rast se qiramarrësi nuk pajtohet me vlerën e re të ofruar, atëherë agjencia mund të vendosë për mos vazhdimin e kontratës, dhe asetin në fjalë pastaj do ta vendosë në qiradhënie përmes shpalljes publike.

5. Ndryshimi i kontratës së qirasë në aspektin e subjektit qiramarrës, hapësirës, sipërfaqes apo çmimit të qirasë kërkon miratim nga Bordi i Drejtorëve;

6. Qiramarrësi nuk mund të bëjë ndonjë ndryshim strukturor apo dekorativ në lokalet afariste pa miratim paraprak me shkrim nga AKP-ja si administruese e asetit.

6.1 Çfarëdo ndryshimi apo shtesa të bëra nga Qiramarrësi në lokale afariste asete, në lidhje me të cilat Qiramarrësi nuk ka marrë pëlqimin (aprovimin) paraprak me shkrim nga AKP-ja nuk do të kompensohet në çfarëdo mënyre nga Qiradhënësi, AKP-ja apo çfarëdo pale e tretë tek e cila mund të transferohet qiraja në përputhje me klauzolën 2.5 të Kontratës standarde të Qirasë ose sipas veprimit të ligjit.

6.2 Çfarëdo ndryshime apo shtesa nga Qiramarrësi në lokale afariste, për të cilat është marrë pëlqimi paraprak nga AKP-ja dhe të cilat nuk mund të hiqen pa shkaktuar dëmtim në lokalet afariste, pas përfundimit të Kontratës të Qirasë nuk do të kompensohen në çfarëdo mënyre nga Qiradhënësi, AKP-ja apo çfarëdo pale e tretë tek e cila mund të transferohet aseti në përputhje me klauzolën 2.5 të Kontrates standarde të Qirasë ose sipas veprimit të ligjit.

6.3 Çfarëdo ndryshime nga Qiramarrësi në lokalet afariste, të cilat mund të hiqen pa shkaktuar dëmtime pas përfundimit të Kontratës të Qirasë, dhe për të cilat është marrë pëlqimi paraprak me shkrim nga AKP-ja, Qiramarrësi mund t'i heqë ato pas përfundimit të Kontratës së Qirasë, përveç nëse AKP-ja qartazi e informon Qiramarrësin me shkrim, para datës së përfundimit, se ndryshimet e tilla nuk mund të hiqen, sepse mund të dëmtojnë asetet apo lokalet e dhëna me qira. Në rast se AKP-ja vendos se ndryshimet e tilla shtesë nuk duhet të hiqen, një ekspert i pavarur i vlerësimit mund të angazhohet nga AKP-ja në mënyrë që të përcaktoj vlerën e amortizuar të çfarëdo ndryshimi të tillë të bërë deri në kohën e përfundimit të Kontratës të Qirasë. Qiradhënësi do të kompenzoj qiramarrësin për investimet e konstatuara nga ekspertiza.

KAPITULLI III QIRADHËNIA DIREKTE

Neni 10 Zbatimi i qiradhënies direkte

1. Qiradhëniet direkte mund të zbatohen në rastet si në vijim:
 - 1.1. Nëse pas shpalljes publike një herë për asetin e tenderuar nuk ka pasur ofertues, qiradhënja direkte zbatohet pas pranimit të kërkesës për qiramarrje nga ndonjë palë e interesuar;
 - 1.2. Kur paraqitet kërkesë për qiramarrje nga institucionet publike të Republikës së Kosovës, me kusht që shfrytëzimi i asetit të jetë shërbim të interesit publik të përcaktuar

- 1.3. Kur paraqitet kërkesë për qiramarrje nga organizata jofitimprurëse nga lëmia e kulturës, edukimit, sportit, shëndetësisë, apo aktiviteteve tjera humanitare jofitimprurëse, me kusht që shfrytëzimi i asetit të jetë shërbim të interesit publik të përcaktuar
- 1.4. Kur paraqitet kërkesë për qiramarrje nga palët e interesuara, me arsyeshmëri konkrete të ndikimit në mirëqenie dhe zhvillim ekonomik e social, arsyeshmëri kjo e mbështetur formalisht nga institucionet qendrore përkatëse të vendit, respektivisht Qeveria ose ministrinë relevante.
- 1.5. Kur paraqitet kërkesa për qiramarrje nga shfrytëzuesi i paligjshëm i pronës e cila është e rregulluar me Udhëzimin për Lirimin e Aseteve të NSH-ve dhe Shfrytëzuesve të Paligjshëm.
- 1.6. Kur mbi një aset ekziston bashkëpronësia në mes të ndërmarrjes shoqërore dhe parashtruesit [subjekt fizik ose juridik];
- 1.7. Kur ngastra kadastrale ose pjesa e caktuar e ngastrës kadastrale amë në pronësi të ndonjë ndërmarrje shoqërore e cila sipas gjendjes faktike në terren, “duket” si pjesë integrale e kompleksit të pronësisë private **ose** nuk ka dalje në rrugë, me ç’rast tenderimi publik konsiderohet i pamundur apo sjellë dëme potenciale ekonomike për vlerën reale të asetit dhe zhvlerësimin e tij.
2. Themelimi i komisioneve përkatëse dhe vlerësimi i çmimit të qirasë te qiradhëniet direkte do të bëhet në përputhje me këtë rregullore.

Neni 11

Zbatimi i kriterëve dhe metodologjisë së vlerësimit të qirasë te qiradhëniet direkte

Kriteret dhe Metodologjia e vlerësimit të çmimit të qirasë te qiradhëniet direkte zbatohet nga komisionet përkatëse të themeluara nga Menaxhmenti, në përbërje prej tre (3) anëtarëve, si në vijim:

1. Nëse NSH-ja ka menaxhment aktiv: kryesuesi i komisionit duhet të jetë zyrtari i rastit për NSH-në përkatëse nga AKP-ja, anëtari i dytë duhet të jetë zyrtar i NSH-së, dhe anëtari i tretë duhet të jetë poashtu zyrtar i AKP-së. Komisioni themelohet nga Menaxhmenti.
2. Nëse NSH-ja nuk ka menaxhment aktiv: kryesuesi i komisionit duhet të jetë zyrtari i rastit për NSH-në përkatëse nga AKP-ja, anëtari i dytë zyrtar i zyrës përkatëse rajonale dhe anëtari i tretë të jetë poashtu zyrtar i AKP-së. Komisioni themelohet nga Menaxhmenti.
3. Nëse NSH-ja ndodhet në proces të likuidimit: kryesuesi i komisionit duhet të jetë zyrtari i rastit për NSH-në përkatëse nga AKP-ja, anëtari i dytë zyrtar i zyrës përkatëse rajonale dhe anëtari i tretë duhet të jetë poashtu zyrtari i AKP-së. Komisionin themelohet nga Menaxhmeti i AKP-së.
4. Nëse NSH-ja ndodhet në proces të administrimit direkt: kryesuesi i komisionit do të jetë zyrtari i Njësisë së Administrimit Direkt, anëtari i dytë duhet të jetë zyrtari i propozuar

nga bordi drejtues i NSH-së dhe anëtari i tretë të jetë poashtu zyrtar i AKP-së. Komisioni themelohet nga Menaxhmenti.

Neni 12

Kriteret e vlerësimit të qirasë te qiradhëniet direkte

Vlerësimi i shumës së qirasë për pronën që është objekt i dhënies me qira përcaktohet duke u bazuar në:

1. Krahasimin e çmimeve të qiradhënies për pronat e ngjashme, të cilat janë dhënë me qira nga AKP-ja pas një procesi të hapur dhe konkurrues të tenderimit (mundësisht proceset e mëvonshme të tenderimit dhe/ose më së largu tri (3) vitet e fundit).
2. Krahasimin e çmimeve të qiradhënies për pronat e ngjashme, të cilat nuk janë nën administrimin e AKP-së, vetëm nëse mungojnë të dhënat sipas paragrafit nën 1 të këtij neni .
3. Në rast të mungesës së të dhënave sipas paragrafi 1 dhe 2 të këtij neni, atëherë përdoret kriteri i “dobisë ekonomike”, sipas përkufizimit në këtë rregullore.

Neni 13

Metodologjia e vlerësimit të qiradhënies direkte

1. Vlerat e qirave për pronat e dhëna me qira nga AKP-ja grupohen, zgjidhet një grup i kontratave të qiradhënies së pronave të cilat janë të ngjashme me pronën që është objekt vlerësimi për përcaktimin e shumës së qirasë (së paku tri kontrata) dhe pastaj evidentohen faktorët e përshtatjes të cilët kanë ndikim thelbësor në përcaktimin e shumës së qirasë.
2. Në rast të zbatimit të kriterit në nenin 12.2, të dhënat e qirasë duhet të sigurohen nga palët e treta, përmes kontratave të tyre të qiradhënies, e në rastet kur mungojnë kontratat nga palët e treta ose për arsye tjera nuk janë të disponueshme, atëherë të dhënat nga agjentët e shitblerjeve dhe qiradhënies të publikuara nëpër portale mund të shfrytëzohen si të dhëna për krahasim.
3. Shuma e vlerësuar e qirasë jepet nga komisioni pas kryerjes se përshtatjeve të nevojshme duke pasur për bazë faktorët e përshtatjes.

Neni 14

Procedurat e vlerësimit të qiradhënies direkte

1. Procesi i vlerësimit të shumës së qirasë fillon me studimin e nevojshëm të pronës që është objekt i dhënies me qira, që përfshin grumbullimin e të dhënave për pronën (të dhëna nga arkiva e NSH-së, arkiva AKP-së etj), vizitën në terren, kryerjen e matjeve të nevojshme, fotografimin e pronës, konstatimin dhe dokumentimin e gjendjes aktuale të pronës dhe ambientit të saj rrethues.



2. Të dhënat e grumbulluara përpunohen dhe analizohen, pastaj prona që është objekt i dhënies me qira përshkruhet në detaje lidhur me: shënimet kadastrale, karakteristikat fizike (vendndodhja, forma, madhësia etj), gjendjen aktuale të pronës dhe ambientit rrethues.
3. Kërkohen dhe identifikohen pronat e ngjashme për krahasim, të cilat i plotësojnë kriteret sipas nenit 12 .
4. Në varësi të plotësimit të kriterit 12.1, 12.2 apo 12.3 dhe në pajtim me metodologjinë, neni 13.1 ose 13.2 dhe pas përshtatjeve të nevojshme jepet shuma e vlerësuar e qirasë mujore për m² ose njësi tjetër matëse. Në raportin e komisionit, përveç çmimit të vlerësuar për njësi jepet edhe vlera totale e qirasë për pronën objekt i dhënies me qira.

Neni 15

Formati i raportit të qiradhënia direkte

Forma standarde e raportit nga procesi i vlerësimit të çmimit të qirasë direkte është në shtojcë të kësaj rregulloreje.

Neni 16

Hyrja në fuqi

1. Shfuqizohet Rregullorja e datës 22 dhjetor 2020;
2. Shtojcat/formularët standard të rregullores së datës 22 dhjetor 2020 mbesin të njëtat dhe i bashkangjiten kësaj rregulloreje si shtojca të Rregullores nr. 06/2022.
3. Kjo rregullore hyn në fuqi në datën e miratimit nga Bordi i Drejtorëve.

Prishtinë, më 31 gusht 2022.

Nazmi Mikullovc


Kryesues i Bordit të Drejtorëve
Agjencia Kosovare e Privatizimit

Shtojca:

- Shembull i raportit të vlerësimit të qiradhëniet direkte;
- Format standarde të Kontratave të qiradhënies për asete dhe toka bujqësore

Shtojca: Shembull i raportit të vlerësimit të qiradhëniet direkte



AGJENCIA KOSOVARE E PRIVATIZIMIT
KOSOVSKA AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU
PRIVATISATION AGENCY OF KOSOVO

[shembull]

RAPORT VLERËSIMI

I. HYRJJE

I.1. Baza e punës së Komisionit – [Të përshkruhet vendimi apo dokumenti në të cilin bazohet dhënia-marrja e detyrës për vlerësim të vlerës së qirasë]

I.2. Qëllimi dhe objekti i vlerësimit – [Të përshkruhet qëllimi i vlerësimit, konkretisht Qiradhënia Direkte dhe përshkrimi i shkurtër i pronës, objekt i vlerësimit]

I.3. Kriteri i zbatuar për vlerësim – [Të përshkruhet se cili kriter i aprovuar në “Kriteret dhe Metodologjia” është zbatuar për vlerësim]

I.3. Data e inspektimit – [Të vendoset data e vizitës së pronës] Xx/xx/xxxx

I.4. Data e vlerësimit – [Të vendoset data e vlerësimit-data e hartimit të raportit] Xx/xx/xxxx

I.5. Dokumentet e marra në konsideratë për vlerësim – [Të përshkruhen të gjitha dokumentet e përdorura për vlerësim si dhe ndonjë burim tjetër relevant]

II. TË DHËNAT E PRONËS

II.1 Përshkrimi i vendndodhjes dhe zonës së gjerë ku ndodhet pronë – [Të përshkruhet adresa si dhe karakteristikat e zonës/lagjes së pronës e cila është objekt i vlerësimit]

II.2 Përshkrimi i pronës – [Të përshkruhet pronë objekt i vlerësimit në pikëpamje kadastrale-pronësore. Pronë objekt i vlerësimit duhet të përshkruhet nëse është pronë e luajtshme apo e paluajtshme, është tokë bujqësore apo objekt afarist. Duhet të përshkruhet forma, madhësia dhe gjendja aktuale e pronës]

III. KRAHASIMET –VLERËSIMI

III.1 Pronat për krahasim - [Në tabelë ,plotësohen të dhënat e qiradhënies të pronave të cilat janë më të përafërta me pronën objekt i këtij vlerësimi ashtu siç përshkruhen në “Kriteret dhe Metodologjia”]

Nr	Identifikimi i Pronës	Adresa/Vendndodhja	Sipërfaqja (m ²)	Vlera e qiradhënies (€/m ²)

[Të merren më së paku tre (3) qiradhënie krahasuese, nga te gjitha burimet siç përshkruhen ne “Kriteret dhe Metodologjia”]

III.2 Përshtatjet - [Në tabelë kryhen përshtatjet e nevojshme ashtu siç përcaktohet në “Kriteret dhe Metodologjia”. Faktorët e përshtatjes dhe vlera përcaktohen nga komisioni duke u bazuar ne praktikat e njohura nga fusha e vlerësimeve]

	Prona 1	Prona 2	Prona 3	Etj,
Vlera e qirasë (€/m ²)				
Faktorët e Përshtatjes ¹				
Faktori 1				
Faktori 2				
Faktori 3				
Etj.				
Vlera totale e përshtatjes ²				
Vlera e përshtatur e qirasë (€/m ²) ³				
Vlera e qirasë për pronën objekt vlerësimi(€/m ²) ⁴				

¹ Faktorët e përshtatjes përcaktohen në bazë të praktikave të njohura të vlerësimit dhe shprehen në përqindje apo vlere fikse monetare. Nëse prona krahasuese është më e mirë se prona objekt vlerësimi atëherë faktorit i jepet parashenja “-” apo e kundërta, “+”.

²Mblidhen vlerat e përshtatjes për te gjithë faktorët duke marre për bazë parashenjat e tyre .

³Vlera e përshtatur e qirasë llogaritet duke i shtuar vlerën e cila fitohet nga shumëzimi i vlerës totale të përshtatjes vlerës së qirasë (nëse faktori është përqindje), ndërsa nëse faktori është vlerë fikse monetare duke ja shtuar këtë vlere ,vlerës së qirasë.

⁴Vlera e qirasë për pronën objekt vlerësimi fitohet duke llogaritur mesin e thjeshtë aritmetik nga vlerat e përshtatura të qirasë.

III.3 Konkluzioni -[Jepet vlera e çmimit të vlerësuar bazuar në të dhënat e përshkuara më lartë]

IV. SHTOJCA

IV.1 Dokumentet kadastrale -pronësore – [Të bashkëngjiten dokumentet kadastrale pronësore të pronës objekt i vlerësimit]

IV.2. Pamje fotografike – [Të vendosen fotografitë e pronës objekt i vlerësimit dhe të pronave krahasuese nga të paktën tri kënde]

IV.3. Harta tematike –zona e gjerë - [Të vendoset harta tematike në të cilën përfshihet prona objekt i vlerësimit dhe te gjitha pronat te cilat janë marre për krahasim,e marrë nga Google earth apo aplikacion tjetër]

IV.4. Skica –Harta tematike-zona e ngushte - [Të vendoset skica e matjeve të pronës (objektet) objekt i vlerësimit nëse është e aplikueshme,harta e parcelave kadastrale te tokat bujqësore e marrë nga Google earth apo aplikacion tjetër]

Data: xx.xx.xxxx

Komisioni:

Vendi:

1. _____

2. _____

3. _____

KONTRATË PËR QIRANË

KJO KONTRATË E QIRASË lidhet më [] të [] 2012 në mes të:

- (1) [EMRI I NSH-së] gjithashtu më parë e njohur si [EMRAT E MËPARSHËM/ALTERNATIV TË NSH-së], me numrin Fi. [] në [ADRESA], të përfaqësuar nga [z/znj.], Drejtori i NSH-së/Udhëheqësi i ZR të AKP-së (emri i zyrës) duke vepruar sipas Ligjit Nr. 04/L-034, për themelimin e Agjencisë Kosovare të Privatizimit (AKP), (shlyeni nëse kërkohet) (më poshtë si “Qiradhënës”);

dhe

- (2) [SHËNONI EMRIN E QIRAMARRËSIT] me adresë të biznesit të regjistruar [SHËNONI ADRESËN], përfaqësuar nga [z/znj], lindur më [] në [] me nr. të lejes së njoftimit [] nr. e pasaportës [], me detaje të telefonit/postës elektronike [] (më poshtë si “Qiramarrësi”).

[Qiramarrësi është i regjistruar në Kosovë me numër të regjistrimit të biznesit [].

Së bashku referohen si “Palët”

PËRDERISA

- A) Qiramarrësi pajtohet që të marr me qira nga Qiradhënësi Lokalet Afariste, tokë apo sipërfaqe hapësinore¹ që gjenden në [], siç përshkruhen më tutje në Listë, të përfshira edhe në diagramin e bashkangjitur për këtë Listë, si dhe duke përfshirë sipërfaqen prej [] metra katrorë gjithsej (“Lokalet Afariste”).
- B) Qiramarrësi pajtohet që të shfrytëzoj Lokalet Afariste vetëm për aktivitetet afariste në vijim dhe pajtohet që Lokalet Afariste të mos shfrytëzohen për ndonjë qëllim tjetër:

[SHËNONI PËRSHKRIMIN E AKTIVITETIT TË BIZNESIT]

PRANDAJ PALËT PAJTOHEN SI NË VIJIM:

1. PALËT E KËSAJ KONTRATE

- 1.1 Qiradhënësi, si posedues i Lokaleve Afariste, i lëshon me qira Qiramarrësit Lokalet Afariste dhe Qiramarrësi në këtë mënyrë pranon qiranë e tillë në përputhshmëri me kushtet e kësaj Kontrate të Qirasë.
- 1.2 Pa dëmtuar klauzolën 5.4 më poshtë, Periudha Fillestare e kësaj Kontrate të qirasë do të jetë [SHËNO KOHËZGJATJEN E KONTRATËS-në përputhje me politikat e brendshme të AKP-së, udhëheqësit e zyrave regjionale mund të lidhin kontrata për kohëzgjatjen maksimale prej 6 muajsh], duke filluar më [Dita] [Muaji] [viti] dhe e cila përfundon më [Dita] [Muaji] [Viti], dhe, përveç nëse ka Njoftim paraprak (siç është definuar tani e tutje] i

¹ Duhet të përmendet se ky është një model për qira komerciale dhe nuk është e përshtatshme për zotërimi jo komerciale

cili jepet nga Qiradhënësi apo nga Qiramarrësi në përputhje me klauzolat 5.2 dhe 5.3 më poshtë, kjo kontratë do të ripërtërihet automatikisht për të njëjtën periudhë pasuese, derisa të skadon në përputhje me dispozitat e kësaj Kontrate të Qirasë.

- 1.3 Qiramarrësi është i obliguar dhe pajtohet që të paguaj qiranë për Lokalet Afariste dhe të paguaj kostot tjera plotësuese, në përputhshmëri me këtë Kontratë të Qirasë.

2. SHFRYTËZIMI I LOKALEVE AFARISTE SIPAS KËSAJ KONTRATE TË QIRASË

- 2.1. Lokalet afariste lëshohen me qira në një gjendje të mirë dhe pa inventar.
- 2.2 Qiramarrësi është i obliguar dhe pajtohet që të shfrytëzoj Lokalet Afariste në përputhshmëri me aktivitetin e biznesit të përcaktuar vetëm në Deklamimin (B) të lartpërmendur.
- 2.3 Qiramarrësi është i obliguar dhe pajtohet që të mirëmbaj Lokalet Afariste në atë gjendje ekzistuese që ka qenë në fillim të datës së Periudhës Fillestare të referuar në klauzolën 1.2.
- 2.4 Qiradhënësi apo Agjencia Kosovare e Privatizimit (tani e tutje “AKP”), si administratore me mirëbesim e Ndërmarrjeve Shoqërore dhe asetëve të tyre, në emër të qiradhënësit (NSH-së) rezervon të drejtën për të kontrolluar lokalet biznese/tokën në çdo kohë.
- 2.5 Qiradhënësi ka të drejtë që në çdo kohë të ndërpres marrëdhënien e qirasë dhe transferoj qiranë e Lokaleve Afariste të përcaktuara me Kontratë të Qirasë dhe të gjitha të drejtat e saj, përfitimet dhe obligimet të përcaktuara në të, pa marrë pëlqimin e Qiramarrësit. Qiradhënësi apo AKP-së, pa qenë e kufizuar, në rastet në të cilat AKP-ja vendos që të privatizoj apo likuidoj Qiradhënësin (NSH-në) apo asetet e tij (duke përfshirë lokalet afariste), në përputhje me mandatin e tij sipas Ligjit Nr. 04/L-034, për themelimin e Agjencisë Kosovare të Privatizimit (AKP).

Qiramarrësi nuk mund të jep, lëshoj me qira apo të heq dorë nga posedimi i Lokaleve Afariste, si tërësi ose pjesërisht, pa marrë pëlqimin me shkrim nga AKP-ja, si administruese e Qiradhënësit.

- 2.6 Qiramarrësi nuk mund të bëj ndonjë ndryshim strukturor apo dekorativ në Lokalet Afariste pa miratim paraprak me shkrim nga AKP-ja si administruese e Qiradhënësit.

2.6.1 Çfarëdo ndryshime apo shtesa nga Qiramarrësi në Lokalet Afariste në lidhje me të cilat Qiramarrësi nuk ka marrë pëlqimin (aprovimin) paraprakë me shkrim nga AKP-ja nuk do të kompensohet në çfarëdo mënyre nga Qiradhënësi, AKP-ja apo çfarëdo pale e tretë tek e cila mund të transferohet qiraja në përputhje me klauzolën 2.5 të kësaj Kontrate të Qirasë ose sipas veprimit të ligjit.

2.6.2 Çfarëdo ndryshime apo shtesa nga Qiramarrësi në Lokalet Afariste për të cilat është marrë pëlqimi paraprak nga AKP-ja dhe të cilat nuk mund të hiqen pa shkaktuar dëmim në Lokalet Afariste, pas përfundimit të kësaj Kontrate të Qirasë nuk do të kompensohen në çfarëdo mënyre nga Qiradhënësi, AKP-ja apo çfarëdo pale e tretë tek e cila mund të transferohet qiraja në përputhje me klauzolën 2.5 të kësaj Kontrate të Qirasë ose sipas veprimit të ligjit.

2.6.3 Çfarëdo ndryshime nga Qiramarrësi në Lokalet Afariste të cilat mund të hiqen pa shkaktuar dëmtime në Lokalet Afariste pas përfundimit të kësaj Kontrate të Qirasë, dhe për të cilat më është marrë pëlqimi paraprak me shkrim nga AKP-ja, Qiramarrësi mund ti heq ato pas përfundimit të kësaj Kontrate të Qirasë, përveç nëse AKP-ja qartazi e informon Qiramarrësin me shkrim, para datës së përfundimit, se ndryshimet e tilla nuk mund të hiqen, sepse mund të dëmtojnë asetet apo lokalet e dhëna me qira. Në rast se AKP-ja vendos se ndryshimet e tilla shtesë nuk duhet të hiqen, një ekspert i pavarur i vlerësimit mund të kërkohet nga AKP-ja në mënyrë që të përcaktoj vlerën e amortizuar të çfarëdo ndryshimeve të tilla në kohën e përfundimit të kësaj Kontrate të Qirasë dhe një shumë e parave aq sa ka kushtuar për të bërë vlerësimin e ekspertit do ti kompensohet Qiramarrësit nga Qiradhënësi.

2.7 Qiramarrësi nuk mund të shfrytëzoj, pa miratimin me shkrim nga Qiradhënësi, sipërfaqet e jashtme të ndonjë Lokali Afarist dhe/ose ndonjë sipërfaqe të përbashkët, apo sipërfaqet në afërsi të Lokaleve Afariste për ndonjë qëllim tjetër përveç se për të hyrë në Lokal Afarist.

3. KOMPENZIMET DHE KUSHTET

3.1 Qiramarrësi është i obliguar dhe pajtohet që ti paguaj Qiradhënësit për Lokalet Afariste shumën prej _____ € për një metër katror gjithsej _____€ për një muaj kalendarik, duke përfshirë kostot vijuese dhe ngarkesat:

- (1) [Mirëmbajtja dhe pastrimi, duke përfshirë edhe ndonjë pjesë të përbashkët]
- (2) [Inkasimi për hedhurina]
- (3) [Furnizimin me ujë]
- (4) [Kanalizimin]
- (5) [Rrymën elektrike]
- (6) [Ngrohjen qendrore]
- (7) [Taksat pronësore]
- (8) [Taksave tjera – SPECIFIKONI]
- (9) **TË TJERA (SPECIFIKONI)**

(shlyeni nëse ka nevojë – selektimi do të varet nga ajo se a posedojnë lokalet njehsorë për ujë dhe rrymë, etj. dhe se a është e përshtatshme të bëhet një pagesë e “tërësishme” e qirasë – preferenca e qartë do të ishte që atje të mos ketë pagesë “gjithëpërfshirëse”, por të bëhet pagesa me shumica të caktuara)

3.2 Qiramarrësi është i obliguar dhe pajtohet që të paguaj shumat sipas klauzolës 3.1 me pagesa të rregullta paraprake mujore, duke filluar me pagesën e parë të caktuar në fillimin e kësaj Kontrate të Qirasë, dhe, deri në masën që është e zbatueshme, me pagesa mujore në vijim, të caktuara në të njëjtën ditë të muajit vijues, (apo më herët në rast se data e pagesës së parë apo ndonjë pagesë tjetër mujore rastis të jetë ndonjë festë publike.

3.3 Qiradhënësi mbanë të drejtën që të bëj rregullime në shumën për tu paguar nga Qiramarrësi sipas klauzolës 3.1 më lartë në rast të ndonjë ndryshimi në baza të ngarkesës/rritjes në ngarkesat standarde të prezantuara nga ofruesi përkatës i shërbimeve apo komuna apo ndonjë organ i tillë.

3.4 Për më tepër, shumat për tu paguar sipas klauzolës 3.1, Qiramarrësi është i obliguar dhe pajtohet ti paguaj Qiradhënësit brenda 5 ditëve të punës që nga pranimi i një fature të zbatueshme nga Qiradhënësi (apo ndryshe) nga kostot vijuese dhe ngarkesat, varësisht nga vënia e taksave Qiradhënësit përkitazi Lokaleve Afariste:

- (1) [Mirëmbajtja dhe pastrimi, duke përfshirë ndonjë nga pjesët e përbashkëta]
- (2) [Inkasimi i hedhurinave]
- (3) [Furnizimit me ujë]
- (4) [Kanalizimit]
- (5) [Rrymës elektrike]
- (6) [Ngrohjes qendrore]
- (7) [Taksave mbi pronësinë]
- (8) [Taksave tjera – SPECIFIKONI]
- (9) **TË TJERA (SPECIFIKONI)**

(shlyeni nëse nevojitet nga versioni final që është i nënshkruar – selektimi do të varet nga ajo se a posedojnë objektet njehsorë për ujë dhe rrymë, etj. dhe se a është e përshtatshme të bëhet një pagesë e “tërësishme” e qirasë – preferenca e qartë do të ishte që atje të mos jetë shumë “gjithëpërfshirëse”)

Kur kostot dhe ngarkesat nuk mund të caktohen në mënyrë specifike për Lokalet Afariste si tërësi, atëherë kostoja totale do t'i ndahet Qiramarrësit në bazë të metrit katror të lëshuar me qira nga Qiradhënësi Qiramarrësit si përpjesëtim i numrit të përgjithshëm të metrit katror me të cilat lidhen kostot dhe ngarkesat.

3.5 Qiramarrësi është i obliguar dhe pajtohet që ti paguaj Qiradhënësit, përveç shumave të caktuara sipas klauzolave 3.1 dhe 3.4 të lartpërmendura, tërë Tatimin e Vlerës së Shtuar ashtu siç zbatohet për çdo shumë të tillë, përkatësisht me të njëjtën datë të caktuar për pagesë sipas klauzolës 3.1 dhe 3.4.

3.6 Në përputhje me Ligjin Nr. 03/L-162 të Kuvendit të Kosovës mbi Tatimin në të Ardhurat e Korporatave (“Ligji mbi tatimin”), Qiramarrësi është i obliguar dhe pajtohet që të mban Tatimin e Mbajtur, që është i zbatueshëm në përputhje me Ligjin mbi Tatimin, në kohën e pagesës apo kreditimit të secilës shumë të qirasë, siç përcaktohet sipas klauzolës 3.1 të Kontratës si dhe të bartë tatimin e mbajtur (të papaguar) në një llogari të caktuar për këtë qëllim nga Administrata Tatimore.

Qiramarrësi është i obliguar që t'i ofrojë Qiradhënësit dhe/apo AKP-së, me kërkesë të Qiradhënësit apo AKP-së, dëshmi për pagesën e plotë të Tatimit të Mbajtur në Administratën Tatimore

3.7 AKP-ja mund të pajtohet me kërkesën me shkrim nga Qiramarrësi për të shtyrë afatin e ndonjë pagese sipas kësaj Kontrate të Qirasë, në situata të jashtëzakonshme dhe pajtueshmëria e tillë do të konsiderohet e vlefshme vetëm nëse Qiradhënësi pajtohet me shkrim për këtë.

- 3.8 Pavarësisht skadimit ose ndërprerjes së qirasë të përcaktuar sipas Kontratës së Qirasë për çfarëdo arsye, Qiramarrësi do të mbetet i detyrueshëm për të gjitha shumat për tu paguar dhe të pagueshme sipas kësaj Kontrate të Qirasë.

4. OBLIGIMET TJERA TË QIRAMARRËSIT

- 4.1 Qiramarrësi do ta mbaj Qiradhënësin dhe/apo AKP-në apo ndonjë palë të tretë të cilës mund t'i transferohet Kontrata e Qirasë sipas klauzolës 2.5 të kësaj kontrate, të padëmtuar nga ndonjë padi apo detyrim që del nga shfrytëzimi apo uzurpimi i Lokaleve Afariste nga Qiramarrësi apo nga ndonjë aktivitet i lejuar nga Qiramarrësi në ose rreth Lokaleve Afariste. Qiradhënësi, AKP-ja apo ndonjë pale e tretë të cilës mund t'i transferohet Kontrata e Qirasë sipas klauzolës 2.5 të kësaj kontrate, nuk do të jetë e detyrueshme për çfarëdo dëmtimi të pronës së besuar Qiramarrësit, duke përfshirë punëtorët e Qiramarrësit e as ndonjë dëm të shkaktuar nga vjedhja apo dëmtimi tjetër i pronës, si dhe nga ndonjë lëndim apo dëmtim i personit apo pronës që rezulton për çfarëdo arsye, vetëm nëse shkaktohet nga ose për shkak të ndonjë sjelljeje të keqe me paramendim të Qiradhënësit.
- 4.2 Qiramarrësi pajtohet që të siguroj Lokalet Afariste si dhe tërë pronën (përfshirë edhe sigurimin kundër zjarrit) në mënyrë dhe masë të kënaqshme për Qiradhënësin. Për më tepër, Qiramarrësi pajtohet që ta dëmshpërblej Qiradhënësin për çdo padi të palës së tretë që mund të paraqitet kundër Qiradhënësit si rezultat apo në lidhje me aktivitetin e biznesit të Qiramarrësit apo zotërimit të tij të Lokaleve Afariste.
- 4.3 Qiramarrësi nuk do të bëj apo nuk do të lejoj të bëhet asgjë në ose rreth Lokaleve Afariste e as nuk do të lejoj të sjell apo mbaj ndonjë gjë në Lokalet Afariste që do ta rriste apo do të ndikonte të paraqitej zjarri apo të paraqitej nevoja për ndonjë sigurim tjetër në ndërtesë/tokë apo në ndonjë pjesë të saj, Qiramarrësi po ashtu nuk do të lejoj të shitet apo mbahet, apo shfrytëzohet ose të shitet në ose për Lokalet Afariste ndonjë artikull apo substancë, lëndë djegëse apo diçka tjetër, që mund të jetë e rrezikshme apo që mund të jetë e ndaluar me standarde për mbrojtjen nga zjarrit apo nga rregullore të ngjashme për siguri.
- 4.4 Qiramarrësi do ti mirëmbaj Lokalet Afariste në gjendje të mirë me shpenzime personale ashtu qysh kanë qenë në datën e fillimit të kësaj Kontrate të Qirasë, duke përfshirë edhe ndonjë obligim për të riparuar apo zëvendësuar ndonjë pjesë apo pajisje të dëmtuar, nëse paraqitet nevoja.
- 4.5 Qiramarrësi brenda aktiviteteve të tij do të instaloj dhe shfrytëzoj pajisje të tilla të sigurisë, do të marrë parasysh të gjitha masat paraprake mbi sigurinë dhe do të zbatoj të gjitha rregulloret mbi mjedisin që janë në fuqi në Kosovë.
- 4.6 Qiramarrësi sipas kësaj Kontrate të Qirasë ka për detyrë që të siguroj se mjedisi lokal nuk është dëmtuar nga ndonjë nga aktivitetet e tij.
- 4.7 Qiramarrësi në shpejtësi do ta njoftoj Qiradhënësin mbi paraqitjen e ndonjë vërshimi, zjarri, ndonjë thyerje apo mbi ndonjë rast apo ndonjë rrethanë që ndikon materialisht në interesin e Qiradhënësit mbi Lokalet Afariste.

- 4.8 Qiramarrësi nuk do të lejoj që të bëhet asgjë në ose rreth Lokaleve Afariste që do pengonte apo ndërhynte në ndonjë mënyrë në të drejtat e qiramarrësve apo zotëruesve apo shfrytëzuesve të tjerë të ndërtesës/tokës, apo ti lëndoj ata në ndonjë mënyrë apo ti ngacmoj, ose ti shfrytëzoj apo të lejoj të shfrytëzohen Lokalet Afariste për ndonjë qëllim të paligjshëm ose kundërshtues.
- 4.9 [Qiramarrësi sipas kësaj Kontrate të Qirasë ka për detyrë dhe pajtohet që të respektoj Rregullat e Shtëpisë. Një kopje e Rregullave të Shtëpisë është e bashkangjitur për këtë Kontratë të Qirasë. (OPCIONALE).]

5. NDËRPRERJA E KËSAJ KONTRATE TË QIRASË

- 5.1 Kjo Kontratë e Qirasë do të skadojë apo ndërpritet në përputhshmëri me dispozitat në fuqi të kësaj Kontrate të Qirasë.
- 5.2 Qiradhënësi dhe pasardhësit e tij, atyre që u është transferuar apo atyre që u është lëshuar (duke përfshirë çdo person të cilit Qiradhënësi i lëshon apo i transferon këtë Kontratë të Qirasë sipas Klauzolës 2.5) do të kenë të drejtën të ndërpresin kontratën e qirasë duke i dërguar një njoftim paraprak me shkrim me afat minimal prej një (1) muaji Qiramarrësit në çdo kohë, i cili skadon në ditën e fundit të periudhës fillestare ose në lidhje me ripërtëritjen e kësaj kontrate, siç është definuar sipas klauzolës 1.2 (në vijim “Njoftimi Minimal”).
- 5.3 Qiramarrësi do të ketë të drejtë që të ndërprejë kontratën e qirasë duke i dërguar një njoftim minimal me shkrim Qiramarrësit në çdo kohë, i cili skadon në ditën e fundit të periudhës fillestare ose në lidhje me ripërtëritjen e kësaj kontrate, siç është definuar sipas klauzolës 1.2.
- 5.4 Qiradhënësi mund të pajtohet me kërkesën me shkrim të Qiramarrësit për të ndërprerë këtë Kontratë të Qirasë para se të skadojë periudha e saj, sipas klauzolës 5.2 ose 5.3, një vendim i tillë duhet të përcaktoj kushtet e pajtueshmërisë dhe ai do të konsiderohet i vlefshëm vetëm nëse me të pajtohet me shkrim edhe Qiradhënësi.

6. DËSHTIMI

Secila pikë në vijim është një rast i dështimit:

6.1 Nga Qiramarrësi:

- a. Dështimi i Qiramarrësit që ti përmbush kushtet e kësaj Kontrate të Qirasë;
- b. Anulimi i regjistrimit të përkohshëm apo të përhershëm të biznesit të Qiramarrësit;
- c. Anulimi, gabimi apo dështimi për të ripërtërirë ndonjë licencë apo leje tjetër që i kërkohet Qiramarrësit për të vazhduar aktivitetin e tij të biznesit të specifikuar në këtë Kontratë të Qirasë;
- d. Pa aftësia e pagesës nga ana e Qiramarrësit apo parashtrimi dhe dorëzimi në gjykatë i ndonjë peticioni mbi falimentimin kundër Qiramarrësit;

- e. Besimi i arsyeshëm nga Qiradhënësi, i mbështetur në vendimin e gjykatës për ligjin që ndjekë procedurën konform standardeve ndërkombëtare, se Qiramarrësi apo akterët e tij kryesorë kanë kryer apo kanë dashur të kryejnë krim penal;
- f. Transferimi i bërë me qëllim nga ana e Qiramarrësit të kësaj Kontrate të Qirasë apo ndonjë pjese të saj apo të drejtave që dalin nga kjo kontratë, apo nënkontraktimi ose lëshimi me qira i ndonjë Lokali Afarist nga ana e Qiramarrësit pa pëlqimin paraprak me shkrim nga Qiradhënësi;
- g. Dështimi i Qiramarrësit që të pajtohet me ndonjë vendim përfundimtar nga Gjykata apo ndonjë tribunal arbitrazhi sepse ka qenë në kundërshtim me këtë Kontratë të Qirasë;
- h. Dështimi nga Qiramarrësi për ti respektuar Rregullat e Shtëpisë deri në masën e përfshirë në këtë Kontratë të Qirasë.

6.2 Nga Qiradhënësi:

- a. Shkelja nga Qiradhënësi i ndonjë afati, obligimi, dispozite apo kushti të kësaj Kontrate të Qirasë apo ndonjë ligji të Kosovës në lidhje me përmbushjen e kësaj Kontrate të Qirasë;
- b. Mbyllja e Lokaleve Afariste që nuk kanë të bëjnë me shkelje të ndonjë kushti nga Qiramarrësi i kësaj Kontrate të Qirasë.

7. E DREJTA E QIRAMARRËSIT PËR SHFRYTEZIM PA PENGESA

Nëse nuk është paraqitur asnjë rast i dështimit apo i mos përmbushjes së ndonjë kushti të kësaj Kontrate të Qirasë nga ana e Qiramarrësit, atëherë Qiramarrësi do të ketë të drejtën që të operoj në ato lokale si [] biznes dhe jo për ndonjë qëllim tjetër por në pajtueshmëri me praktikat normale të biznesit pa pengesa nga Qiradhënësi.

8. MASAT KORRIGJUESE

- 8.1 Nëse Qiramarrësi dështon që të paguaj obligimet e papaguara sipas kësaj Kontrate të Qirasë, apo dështon në zbatimin e ndonjë marrëveshje apo kushti të paraparë sipas kësaj Kontrate të Qirasë, atëherë Qiradhënësi mund ta njoftoj Qiramarrësin për mos përmbushjen e tillë dhe nëse Qiramarrësi nuk e përmirëson dështimin e tillë brenda pesëmbëdhjetë (15) ditëve të punës nga data e dorëzimit të njoftimit, atëherë Kontrata e Qirasë automatikisht do të konsiderohet se ka përfunduar me hyrjen në fuqi nga ana e Qiradhënësit në ditën e 16-të nga data e dorëzimit të njoftimit. Në datën e ndërprerjes së kontratës, Qiramarrësit do ti pushoj kontrata dhe ai do ti dorëzoj Lokalet Afariste Qiradhënësit, por Qiramarrësi do të mbetet i detyrueshëm ashtu siç është përcaktuar në këtë Kontratë të Qirasë për të gjitha shumat deri në ditën aktuale të përfundimit dhe për të gjitha ato shuma që janë grumbulluar dhe që kanë mbetur të papaguara pa marrë parasysh se atij i është ndërprerë kontrata.
- 8.2 Nëse kjo kontratë e qirasë ndërpritet nga Qiradhënësi, atëherë Qiradhënësi mundet që në çdo kohë pas kësaj të rimarr në posedim Lokalet Afariste në çfarëdo mënyrë ligjore dhe të largoj Qiramarrësin.
- 8.3 Nëse Qiramarrësi dështon që të heq dorë nga kontrata dhe të dorëzoj Lokalet Qiradhënësit në përputhshmëri me klauzolën 8.1 më lartë apo me fjalë tjera dështon ta ndërpres apo përfundoj kontratën sipas kësaj Kontrate të Qirasë, atëherë Qiramarrësi përveç obligimeve të

papaguara sipas klauzolës 8.1 më lartë dhe dispozitave tjera të kësaj Kontrate të Qirasë do të jetë i detyrueshëm që të paguaj edhe 5 % të pagesës totale për çdo muaj sipas klauzolave 3.1 dhe 3.4 të lartpërmendura për çdo ditë që Lokali Afarist ka mbetur i uzurpuar pas datës së caktuar për ta lëshuar apo dorëzuar atë.

9. RREGULLAT E SHTËPISË (opsionale, nëse ka nevojë për rregulla të tilla)

Kopja e Rregullave të Shtëpisë është bashkangjitur në këtë Kontratë të Qirasë.

10. ANULIMI I KONTRATAVE TË MËPARSHME

Me nënshkrimin e Kontratës së Qirasë, palët pajtohen se të gjitha kontratat e mëparshme që kanë të bëjnë me zotërimin e Lokaleve Afariste në mes të palëve janë ndërprerë dhe nuk kanë më efekt. Megjithatë në rastet kur Qiramarrësi ka pasur në posedim ndonjë Lokal Afarist me kontratë të qirasë apo qiramarrje para kësaj Kontrate të Qirasë, atëherë Qiramarrësi garanton se ka përmbushur të gjitha kushtet e asaj kontrate të qirasë apo qiramarrjes dhe pranon se nëse ai nuk i përmbahet kësaj garancie, atëherë ai do të dëmshpërblej apo kompensoj Qiradhënësin plotësisht për aq sa kontrata e qirasë së mëparshme e lejon.

11. ZGJIDHJA E KONTESTEVE

11.1 Që të dy palët pajtohen që do të mundohen të zgjidhin përmes negociatave dhe në mënyrë miqësore ndonjë kontest që mund të paraqitet në lidhje me këtë kontratë të qirasë.

11.2. Nëse palët nuk kanë sukses që të zgjidhin në mënyrë miqësore mosmarrëveshjet në mes tyre të cilat mund të paraqiten në lidhje me këtë Kontratë të Qirasë, atëherë për zgjidhjen e këtyre mosmarrëveshjeve do të jetë Gjykata Kompetente në bazë të ligjeve relevante në fuqi.

12. KOPJET E KONTRATËS

Kjo kontratë është nënshkruar në 4 (katër) kopje identike, nga 2 (dy) kopje për secilën palë.

NË EMËR TË QIRAMARRËSIT

NË EMËR TË QIRADHËNËSIT

LISTA

[shënoni përshkrimin e detajuar të Lokaleve Afariste, me diagram, etj]



RREGULLAT E SHTËPISË (TË BASHKANGJITURA NËSE ZBATOHEN)

Wj



**KONTRATË PËR QIRANË
E
TOKËS BUJQËSORE DHE PAJISJEVE PËRCJELLËSE**

Kjo KONTRATË është bërë me _____ të muajit _____ 2012 në Prishtinë, Republika e Kosovës, në mes të palëve të paraqitura më poshtë:

- I. AGJENCISË KOSOVARE TË PRIVATIZIMIT (“AKP”), në cilësinë e **Qiradhënësit**, e përfaqësuar nga Drejtori Menaxhues i saj, Z. Shkelzen Lluka, si administratore me mirëbesim për dhe në emër të **Ndërmarrjes Shoqërore** (“N.Sh.”) “XXXXXXX”, me numër të regjistrimit në Gjykatën Ekonomike Fi. xxxxx, dhe me adresë të biznesit të regjistruar në **Prishtinë**;

dhe:

- II. XXXX XXXXXXXX, në cilësinë e **Qiramarrësit**, (**TE DHENAT** Nr. të biznesit _____ numër telefoni _____ përfaqësuar nga Z/Znj _____, lindur më _____ në _____ me numër personal të Letërnjoftimit _____

Qiramarrësi është i regjistruar në Kosovë me këtë numër regjistrimi _____ (nëse qiramarrësi është person juridik).

ME KËTË RAST PALËT PAJTOHEN SI VIJON:

- a) Qiradhënësi pajtohet të jep me qira Qiramarrësit Tokën Bujqësore/Pajisjet përcjellëse, të përshkruara më poshtë,

ndërsa:

- b) Qiramarrësi pajtohet të marrë me qira nga Qiradhënësi Tokën Bujqësore e cila gjendet ne _____ dhe është e paraqitur ne Fletë Poseduese nr. _____ të bashkangjitur dhe ka sipërfaqe prej gjithsejtë _____ hektar/ari/metra katrore.

Parcelat individuale, zonat kadastrale dhe sipërfaqja janë paraqitur në tabelën vijuese:

Numri I parcelës	Zona Kadastrale	Sipërfaqja	Pronari i regjistruar

- c) Në vazhdim, Qiramarrësi pajtohet që të merr me qira nga Qiradhënësi parcelat ne vijim, hapësirën për depo dhe pajisjet bujqësore përcjellëse. (Vërejtje: Pajisjet fikse/te palëvizshme mund te përfshihen ne këtë kontrate sipas tabelës së paraqitur më poshtë. Pajisjet e lëvizshme duhet te përshkruhen më detajisht më kontrate te posaçme ose si aneks i kësaj kontrate.)

Ndërtesat/Makinat	Lokacioni	Sipërfaqja/Specifikacioni	Pronari I regjistruar

d) Qiramarrësi pajtohet t'a përdorë Tokën Bujqësore/Pajisjet përcjellëse të lartpërmendura për _____ dhe vetëm për veprimtarin biznesore të këtij lloji. Toka Bujqësore/Pajisjet përcjellëse nuk mund të përdoren për qëllime të tjera.

1. OBJEKTI I KËSAJ KONTRATE

Objekt i kësaj Kontrate është Tokëa Bujqësore/Pajisjet përcjellëse të përshkruara më lartë dhe që mund të shihet në Listën Poseduese të bashkangjitur dhe ka sipërfaqen totale prej _____ hektar/ari/metra katrorë.

- 1.1. Afati i qiradhënies zgjatë një viti kalendarik/sezon duke filluar prej _____ (dita/muaji/viti) dhe përfundon më _____ (dita/muaji/viti).
- 1.2. Qiramarrësi është i obliguar dhe pajtohet të paguaj qiranë e Tokës Bujqësore/Pajisjeve përcjellëse të cekur më lartë e që është subjekti i kësaj kontrate dhe të paguaj shpenzimet që e shoqërojnë, si me poshtë.

2. DESTINACIONI DHE PËRDORIMI I TOKËS BUJQËSORE/PAJISJEVE PËRCJELLËSE QË ËSHTË OBJEKT I KËSAJ KONTRATE

- 2.1. Toka Bujqësore/Pajisjet përcjellëse jepet më qira në kushte të rregullta ashtu siç janë dhe pa/me inventar dhe ligjshëm mund të përdoret për qëllimin e caktuar.
- 2.2. Qiramarrësi është i obliguar dhe pajtohet që ta përdor Tokën Bujqësore/Pajisjet përcjellëse në përputhshmëri dhe vetëm për biznesin e cekur më lartë. Nëse Qiramarrësi dëshiron ta ndërrojë veprimtarin e biznesit, po i njëjti duhet ta bëjë këtë me kontratë me shkrim nga Qiradhënësi.
- 2.3. Qiramarrësi obligohet dhe pajtohet të mirëmbajë Tokën Bujqësore/Pajisjet përcjellëse në kushtet që e ka marrë me qira prej ditës së hyrjes në fuqi të kësaj kontratë.
- 2.4. Qiradhënësi ka të drejtën e inspektimit të Tokës Bujqësore/Pajisjet përcjellëse të lëshuar me qira në çdo kohë.
- 2.5. Qiramarrësi nuk guxon ta lëshojë me qira palës së tretë Tokën Bujqësore/Pajisjet përcjellëse pa pëlqimin me shkrim të Qiradhënësit.
- 2.6. Qiramarrësi nuk guxon të bëjë ndryshime strukturale në Tokën Bujqësore/Pajisjet përcjellëse, apo të ndryshoj statusin e Tokës Bujqësore/Pajisjet përcjellëse pa aprovimin me shkrim nga ana e Qiradhënësit.

3. KUSHTET E PAGESES

- 3.1. Qiramarrësi është i obliguar dhe pajtohet t'i paguaj Qiradhënësit për Tokën Bujqësore dhe Pajisjet përcjellëse të marra me qira shumë prej _____ € për hektar/ari/metër katrorë, gjithsejtë _____ € për muaj kalendarik/sezone/vit kalendarik në konton bankare të Qiradhënësit: _____.

- 3.2. Qiramarrësi obligohet dhe pajtohet të paguajë qiranë rregullisht për çdo muaj kalendarik duke filluar me pagesën e parë brenda pesë ditëve të para të hyrjes në fuqi të kontratës dhe duke vazhduar kështu me radhë me pagesë brenda pesë ditëve të para të çdo muaji vijues apo më herët në përputhshmëri me pagesën e parë në rast se dita e pagesës bie në ndonjë festë publike.

(Vërejtje: Nëse nuk ka të bëjë me pagesë mujore atëherë kjo duhet të specifikohet më gartë)

- 3.3. Qiradhënësi ka të drejtën e ndryshimit të shumës së qirasë ndaj Qiramarrësit nëse ndodhë ndonjë ndryshim në taksat komunale apo taksat shtetërore.
- 3.4. Qiradhënësi mund ta miratojë kërkesën e Qiramarrësit për shtyrje të afatit të pagesës në rrethana të jashtëzakonshme dhe një miratim i tillë mund të jetë i vlefshëm vetëm nëse bëhet në formën me shkrim nga ana e Qiradhënësit.

4. OBLIGIMET E TJERA TË QIRAMARRËSIT

- 4.1. Qiramarrësi duhet të mos e dëmtojë Qiradhënësin me çfarëdo veprimi nga ana e Qiramarrësit mbi përdorimin e Tokës Bujqësore/Pajisjet përcjellëse apo me çfarëdo aktiviteti të lejuar nga Qiradhënësi në apo rreth Tokës Bujqësore/Pajisjet përcjellëse. Qiradhënësi nuk mund të jetë përgjegjës për çfarëdo dëmi të pronës së besuar ndaj punëtorëve të Qiramarrësit e as për humbjen e ndonjë pasurie nga vjedhja apo dëmi, as për ndonjë lëndim apo dëmtim të personit apo pronës si rezultat të çfarëdo shkakut, përveç të shkaktuar nga neglizhenca apo sjellja e keqe me paramendim e Qiradhënësit.
- 4.2. Qiramarrësi obligohet dhe pajtohet të sigurojë pasurinë që i takon si dhe pasurinë që e posedon e që gjendet në Token Bujqësore/Pajisjet përcjellëse e kontraktuar si dhe ndaj kërkesave të çdo pale të tretë që mund të shfaqet kundër Qiradhënësit në lidhje me veprimtarin biznesore të Qiramarrësit.
- 4.3. Qiramarrësi nuk guxon të bëjë apo të lejojë ndonjë ndërtim ose konstruktim në Tokën Bujqësore/Pajisjet përcjellëse pa pajtimin e Qiradhënësit. Ky pajtim do të konsiderohet i vlefshëm vetëm nëse Qiradhënësi e shpreh në formën më shkrim pajtimin e vet.
- 4.4. Qiramarrësi obligohet dhe pajtohet të kompensojë Qiradhënësin për shpenzimet për furnizim me energji elektrike sipas matjes me orëmatës të rrymës të instaluar në lokal dhe këtë ta kryej brenda 5 ditëve pune prej pranimit të faturës nga Qiradhënësi. Qiradhënësi ka të drejtën e inspektimit të orës në çdo kohë. Fatura e rrymës duhet t'i bashkëngjitet faturës së qirasë. (Vërejtje: Kjo alternativë u përket Qiramarrësve që posedojnë orëmatës rryme).
- 4.5. Qiramarrësi obligohet dhe pajtohet të kompensojë Qiradhënësin për furnizim me ujë sipas matjes me orëmatës të ujit të instaluar (si dhe sistemit të ujitjes) dhe këtë ta kryej brenda 5 ditëve prej pranimit të faturës nga Qiradhënësi. Qiradhënësi ka të drejtën e inspektimit të orës në çdo kohë. Fatura e ujit duhet t'i bashkëngjitet faturës së qirasë. (Vërejtje: Kjo alternativë u përket Qiramarrësve që posedojnë orëmatës uji).
- 4.6. Qiramarrësi në lidhje me aktivitetet e tij duhet të instalojë pajisje sigurie, dhe t'i shfrytëzojë e mbikëqyrë ato si masa sigurie (parandalim të sigurt) dhe të gjitha rregullat për mbrojtjen e ambientit dhe bujqësisë që aplikohen në Kosovë (sipas legjislacionit përkatës të aplikuar në Kosovë.)
- 4.7. Qiramarrësi është i obliguar me këtë kontratë që të sigurojë se ambienti i Tokës Bujqësore/Pajisjet përcjellëse nuk dëmtohet nga çfarëdo aktiviteti i tij .

5. PËRFUNDIMI I KËSAJ KONTRATE

- 5.1. Kontrata shkëputet (përfundon) me përfundimin e afatit të përcaktuar më lartë, apo me herët në bazë të kushteve të shënuara më poshtë:
- 5.2. Qiradhënësi mund ta miratojë kërkesën me shkrim të Qiramarrësit për përfundim të mëhershëm të kontratës, dhe një vendim i tillë duhet të specifikojë kushtet e miratimit dhe mund të konsiderohet valid nëse jepet në formën më shkrim nga Qiradhënësi.
- 5.3. Pavarësisht nga çfarëdo kushti në kontratë, në rast të ofrimit të Tokës Bujqësore/Pajisjeve përcjellëse të Qiradhënësit për shitje sipas Ligjit të AKP-së Nr. 04/L-034, kjo kontratë mund të përfundojë në bazë të këtyre pikave:
 - 5.3.1. Nëse Qiramarrësi nuk merr pjesë në tender,
 - a. çdonjëra prej palëve mund ta bëjë përfundimin e kontratës duke dhënë njoftimin me shkrim, një muaj më herët ndaj palës tjetër.
 - b. nëse Qiramarrësit i kanë mbetur të mbjellat në Tokën e marr me qira sipas kësaj kontrate, kjo kontratë e qirasë do të jetë e plotfuqishme në relacion me Tokën me të mbjella deri në përfundimin e të korrave në fjale ose përfundimin e afatit të kontratës, cilado që të jetë e para.
 - 5.3.2. Nëse Qiramarrësi merr pjesë në tender,
 - a. por nuk përzgjidhet, çdo njëra palë mund të përfundojë kontratën në ditën e hapjes së ofertave, me ç'rast Qiramarrësi duhet ta liroj Tokën Bujqësore/Pajisjet përcjellëse brenda një jave nga shpallja e fituesit, në bazë të Ligjit Nr. 04/L-034 për AKP-në.
 - b. Nëse Qiramarrësit i kanë mbetur të mbjellat në Tokën e marr me qira sipas kësaj kontrate, kjo kontratë e qirasë do të jetë e plotfuqishme në relacion me Tokën me të mbjella deri në përfundimin e të korrave në fjale ose përfundimin e afatit të kontratës, cilado që të jetë e para.
 - c. por nëse përzgjidhet si fitues kontrata automatikisht (*ipso jure*) do të përfundojë në ditën kur Qiramarrësi nënshkruan dokumentin final mbi kompletimin e procesit të shitjes.
- 5.4. Marrëveshja do të vlejë vetëm në mes të palëve, pasardhësve dhe nënshkruesve, përveç për personat (juridik apo natyral) që i kërkon Qiradhënësi apo suksesoret ose ndonjëra prej Ndërmarrjeve të Reja të cilave u transferohet Toka Bujqësore/Pajisjet përcjellëse nëpërmes procesit të shitjes sipas Ligjit Nr. 04/L-034 të AKP-së, veçmas për të korrat e mbetura të mbjella nga Qiradhënësi, siç është nënvizuar më lartë në pikën 5.3

6. MOSPËRMBUSHJA E KONTRATËS

Të gjitha rastet e poshtëshënuara, pa përjashtim janë Raste të Shkeljes së Kontratës:

6.1. Nga Qiramarrësi:

- a. Dështimi i Qiramarrësit për t'i përmbushur kushtet e kësaj kontratë;
- b. Tërheqja e Qiramarrësit nga biznesi i regjistruar në mënyrë të përhershme apo të përkohshme.
- c. Tërheqja, gabimi apo dështimi i përtëritjes së ndonjë leje apo licencë që kërkohet nga Qiramarrësi për ta vazhduar aktivitetin biznesor të caktuar në kontratë;



- d. Paaftësia e Qiramarrësit për pagesë, apo plotësimi i kërkesës për falimentim nga ana e gjyqit ndaj Qiramarrësit;
- e. Dyshimi i arsyeshëm i Qiradhënësit i përkrahur nga vendimi i gjyqit dhe ligji duke e ndjekur procedurën në pajtim me standardet ndërkombëtare, se Qiramarrësi ka kryer ose ka dashur të kryej vepër kriminale;
- f. Qëllimi i transferimit të kësaj kontratë nga ana e Qiramarrësit të kësaj kontratë qiraje, ose ndonjë pjese të saj ose të drejtat nën të, apo nënkontraktimi / dhënia me qira e Tokës Bujqësore/Pajisjeve përcjellëse, palës tjetër, pa miratimin me shkrim nga ana e Qiradhënësit;
- g. Dështimi i Qiramarrësit të pajtohet me vendimin final të gjyqit apo arbitrazhit të ngritur për shqyrtimin e kundërthënieve të kësaj kontratë.

6.2. Nga Qiradhënësi:

- a. Shkelja e cilitdo afat në lidhje me kryerjen e ndonjë veprimi sipas kësaj kontrate;
- b. Mos kryerja e cilitdo obligim i cili rrjedh nga kjo kontratë;
- c. Mosrespektimi i cilësdo dispozitë apo kushti të kësaj kontrate;
- d. Mosrespektimi i cilitdo ligj të Republikës së Kosovës, i ndërlidhur me zbatimin e kësaj kontrate.

7. E DREJTA E QIRAMARRËSIT PËR SHFRYTËZIM PA PENGESA

Duke marrë parasysh se nuk ndodhë asnjë rast shkëputjeje ose shkelje të kontratës, Qiramarrësi ka të drejtën të operojë me aktivitetet në Tokën Bujqësore/Pajisjet përcjellëse dhe jo për ndonjë qëllim tjetër, në përputhshmëri me praktikën e biznesit normal për shfrytëzim pa pengesa dhe pa ndonjë shqetësimin nga Qiradhënësi.

8. PËRPJEKJET E TJERA

- 8.1. Nëse Qiramarrësi dështon në pagimin e qirasë, apo të ndonjë pagese tjetër shtesë, ose dështon në përmbushjen e pikave dhe kushteve të tjera të kësaj kontratë, Qiradhënësi mund t'i jap Qiramarrësit vërejtje për mospërmbushje të kontratës dhe nëse Qiramarrësi nuk i përmbushë këto brenda tre (3) ditëve pune, atëherë qiradhënësi mund të shkëput kontratën jo me shumë se brenda shtatë (7) ditëve pune që është bërë vërejtja. Data e specifikuar në vërejtje do të jetë data e shkëputjes së kontratës, dhe Qiramarrësi duhet ta ndërpres punën dhe t'ia dorëzoj Tokën Bujqësore/Pajisjet përcjellëse Qiradhënësit, por Qiramarrësi duhet të mbetet përgjegjës mbi pikat e cekura në këtë kontratë.
- 8.2. Nëse kjo kontratë do të shkëputet kështu nga Qiradhënësi, Qiradhënësi mund ta marrë Tokën Bujqësore/Pajisjet përcjellëse dhe të gjitha mjetet ligjore të heq Qiramarrësin.
- 8.3. Nëse Qiramarrësi dështon në ndërprerjen e punës dhe dorëzimin e tokës/pajisjeve përcjellëse tek Qiradhënësi, atëherë Qiramarrësi është përgjegjës të paguaj 5% të totalit të pagesës mujore për çdo ditë që e shtyn/vonon lirimimin e Tokës Bujqësore/Pajisjet përcjellëse.

9. FORCE MAJEURE (Fuqia Madhore)

- 9.1. Çdo dështim i cilësdo palë për të përmbushur obligimet e tyre të nënshkruara në këtë kontratë (përveç pagesës së çmimit të qirasë) nuk mund të merren si shkelje e kontratës apo rast për shkëputje nëse një shkelje e tillë është shkaktuar nga *force majeure* (*fuqia madhore*). Nëse, si shkak i *force majeure* (*fuqisë madhore*), përmbushja e kontratës apo ndonjë neni të saj është shtyrë, mosplotësimi nga ana Qiradhënësit apo Qiramarrësit atëherë çdo gjë në këtë kontratë pavarësisht nga pikat e nënshkruara duhet të shtyhet për një periudhë të barabartë me atë sa zgjatim kushtet që e shkaktojnë këtë situatë ose efektet e

tyre. Vetëm në qoftë se një humbje e tillë, dëm apo lëndim nuk ka mundur të shmanget duke marrë masa paraprake, të kujdesshme ose masa të tjera të arsyeshme do të konsiderohet si rrjedhojë e dështimit nga *force majeure*. Shembujt të *force majeure* mund të jenë: lufta apo konfliktet ushtarake, kryengritjet dhe rebelimet, shqetësimet civile, bllokadat, embargot, trazirat, epidemitë, tërmetet, stuhitë, vërshimet apo probleme të tjera klimatike, eksplodimet, zjarret, vetëtimat, urdhrat apo dreksionet e qeverisë *de jure* apo *de facto* apo instrumentaliteti i nëndivizionit si dhe të akteve të armikut publik.

9.2. Detyrat dhe të drejtat në rast të shfaqjes së force majeure (Fuqisë Madhore):

- a. pala aftësia e të cilës për kryerje të obligimeve është ndikuar nga *force majeure*, duhet që brenda afatit të arsyeshëm të njoftojë palën tjetër me shkrim, duke përjashtuar pasojat e *force majeure* dhe detajet e saj; si dhe
- b. palët të bëjnë përpjekje të arsyeshme për ta larguar dëmin e shkaktuar. Vazhdimësia e *force majeure* për 60 ditë me radhë i jep Qiradhënësit dhe Qiramarrësit të drejtën e shkëputjes e kontratës me vërejtje me shkrim brenda 30 ditëve.

10. ANULIMI I KONTRATAVE TË MËPARSHME

Me nënshkrimin e kësaj kontrate palët pajtohen të anulojnë të gjitha kontratat e mëparshme në lidhje me Tokën Bujqësore/Pajisjet përcjellëse si objekte të kësaj kontrate.

11. ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE

- 11.1 Palët pajtohen se do të bëjnë të gjitha përpjekjet që për çfarëdo mosmarrëveshje që mund të shfaqet në lidhje me kontratën, t'i zgjedhin me negociim dhe sjellje të mirë.
- 11.2. Nëse palët tregohen të pasuksesshme në zgjidhjen e mosmarrëveshjeve që mund të shfaqen në lidhje me këtë kontratë atëherë ato mund t'a paraqesin rastin në Gjykatën kompetente në Republikën e Kosovës.

12. KOPJET E KONTRATËS

Kjo kontratë nënshkruhet në katër (4) kopje identike, në njërin nga gjuhët zyrtare në Republikën e Kosovës.

NË EMËR TË QIRAMARRËSIT

NË EMËR TË QIRADHËNËSIT

Personi i autorizuar i Agjencisë

Data: ____/____/2012, Vendi: _____