# KONTRATË QIRAJE[[1]](#footnote-1)

Sot, më datë **\_\_\_/ \_\_\_\_/ \_\_\_\_\_** lidhet kjo kontratë qiraje midis palëve të mëposhtme:

**qiradhënësi:** Z. /Znj (Emër, Atësi, Mbiemër), datëlindje, vendlindje, banim, nr. Personal ID

**qiramarrësi:** Z. /Znj (Emër, Atësi, Mbiemër), datëlindje, vendlindje, banim, nr. Personal ID

*Bazuar në Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë në përgjithësi, dhe Neni 801e vijues, në veçanti, palët me vullnetin e tyre të lirë, të plotë dhe në mirëkuptim të ndërsjelltë lidhin këtë kontrate, sipas kushteve dhe dispozitave të mëposhtme:*

# Të dhëna paraprake:

1. Qiradhënësi është pronari i pasurisë objekt i kësaj kontrate:

**Apartament/Truall/Garazh/Dyqan/Njësi shërbimi, ejt nr.\_\_\_\_\_\_\_\_, me sipërfaqe \_\_\_\_\_\_\_m2, sipërfaqe e përbashkët \_\_\_\_\_\_\_\_\_m2, sipërfaqe totale ndërtimi \_\_\_\_\_\_\_\_\_m2, ndodhur në rrugën “\_\_\_\_\_\_\_\_\_”,\_\_\_\_\_\_\_\_.** Qiradhënësi deklaron se edhe sot pasuria e paluajtshme është e lirë nga çdo lloj barre, detyrimi apo e drejte reale mbi të.

# NENI 1: Objekti

1. Objekti i kësaj kontrate është dhënia me qira epasurisë së paluajtshme **Apartament nr.A \_\_\_\_\_\_\_\_ me sipërfaqe\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sipërfaqe e përbashkët 12.17 m2, sipërfaqe totale ndërtimi \_\_\_\_\_\_\_ m2, ndodhur në rrugën “\_\_\_\_\_\_\_\_”.**

# NENI 2: Afati

1. Kjo kontratë lidhet për një afat 1 vjeçar duke filluar nga data e nënshkrimit të kësaj kontrate **\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_**e deri më datë**\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_**, me të drejtë ripërtëritje.

# NENI 3: Çmimi i qirasë dhe modaliteti i pagesës

1. Çmimi që do të paguhet nga Qiramarrësi kundrejt marrjes me qira të sendit objekt i kësaj kontrate është **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ALL** në muaj.
2. Çmimi i caktuar në pikën 1 të këtij neni do të paguhet në datën \_\_\_ të çdo muaji.
3. Në çmimin e mësipërm përfshihet dhe pagesat per sherbimet utilitare (energjia elektrike si dhe konsumi i ujit).

# NENI 4: Të drejtat dhe detyrimet e Qiramarrësit

1. Qiramarrësi pas marrjes në dorëzim të sendit objekt kontrate ka të drejtë ta përdorë atë lirisht sipas destinacionit të parashikuar;
2. Qiramarrësi është i detyruar të paguajë çmimin e qirasë të përcaktuar në këtë kontratë brenda afatit të përcaktuar në nenin 3;
3. Qiramarrësi nuk ka të drejtë të bëjë ndryshime dhe përshtatje funksionale të sendit objekt kontrate, pa pëlqimin me shkrim të Qiradhënësit;
4. Qiramarrësi duhet të dorëzojë sendin objekt kontrate në të njejtën gjendje që e ka marrë atë në dorëzim, përveç amortizimit të zakonshëm nga përdorimi i tij;
5. Qiramarrësit i ndalohet kategorikisht që ta përdorë sendin objekt kontrate për aktivitete të jashtëligjshme, në të kundërt mban përgjegjësi individuale sipas veprimit të ligjit penal.
6. Qiramarrësi lejohet ta japë sendin me nënqira.

# NENI 5: Të drejtat dhe detyrimet e Qiradhënësit

1. Qiradhënësi është i detyruar t’ia dorëzojë sendin objekt kontrate Qiramarrësit;
2. Qiradhënësi është i detyruar ta dorëzojë sendin objekt kontrate në kushte të përshtatshme për Qiramarrësin;
3. Qiradhënësi është i detyruar t’i garantojë Qiramarrësit gëzimin e qetë të sendit objekt kontrate nga të tretë që pretendojnë se kanë të drejta mbi të njëjtin send, gjatë afatit të qirasë;
4. Qiradhënësi duhet ta garantojë Qiramarrësin për mungesën e të metave të sendit;
5. Qiradhënësi është i detyruar të paguajë çdo detyrim fiskal që në bazë të ligjit është në ngarkim të tij.

# NENI 6: Forca Madhore

1. Mosplotësimi nga palët i ndonjërit nga detyrimet sipas kësaj kontrate nuk duhet të konsiderohet që është një shkelje e kësaj kontrate për sa kohë që kjo mospërmbushje vjen si pasojë e një ngjarje që konsiderohet si **“Forcë Madhore”** dhe kur është provuar se pala e prekur nga kjo ngjarje ka marrë të gjitha masat parandaluese të arsyeshme si dhe të gjitha hapat e nevojshme e të mundshme për të zbatuar kushtet e kësaj kontrate dhe ka informuar menjëherë palën tjetër për ndodhinë e kësaj ngjarje.
2. Me **“Forcë Madhore”** do të kuptohet çdo ngjarje ose rrethanë apo kombinim i tyre që pengon plotësisht apo pjesërisht secilën nga palët për plotësimin e detyrimeve sipas kësaj kontrate, vetëm nëse dhe në atë masë që një ngjarje apo rrethanë e tillë është përtej kontrollit të arsyeshëm direkt apo indirekt të palës së prekur, nuk është shkaktuar nga një shkelje apo paaftësi e saj dhe nuk mund të ishte parandaluar nga çfarëdo masë e arsyeshme që kjo palë mund të kishte ndërmarrë.

# NENI 7: Mbarimi dhe zgjidhja e kontratës

1. Kontrata zgjidhet përpara afatit të përcaktuar me marrëveshje të palëve. Në çdo rast, nëse njëra nga palët kërkon zgjidhjen e kontratës për arsye objektive përpara afatit të përcaktuar në këtë kontratë, pala e cila kërkon zgjidhjen e kontratës është e detyruar të njoftojë me shkrim palën tjetër, të paktën 30 (tridhjetë) ditë kalendarike përpara datës që kërkon për zgjidhjen e kontratës. Palët mund të kërkojnë zgjidhjen e parakohshme të kësaj kontrate kur shkelen kushtet thelbësore të qiramarrjes të parashikuara në Kodin Civil. Kontrata zgjidhet para afatit dhe në mënyrë të njëanshme nga Qiradhënësi në rast së Qiramarrësi nuk paguan detyrimet e tij duke përjashtuar **“Forcën Madhore”**.

# NENI 8: Zgjidhja e mosmarrëveshjeve

1. Në interpretimin e kësaj kontrate dhe në marrëdhëniet që do të lindin gjatë ekzekutimit të kësaj kontrate palët do të udhëhiqen nga parimi i mirëbesimit dhe bashkëpunimit reciprok;
2. Palët do të përpiqen të zgjidhin me mirëkuptim të gjitha mosmarrëveshjet që mund të lindin gjatë ekzekutimit të kësaj kontrate. Në rast se mosmarrëveshjet nuk zgjidhen me mirëkuptim kompetente për zgjidhjen e tyre është Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë.

# NENI 9: Të ndryshme

1. Kjo kontratë lidhet me shkrim midis palëve dhe në këtë formë do të jenë të gjitha komunikimet eventuale midis tyre. Kjo kontratë nuk mund të ndryshohet përveç se me një marrëveshje të dyanshme me shkrim të nënshkruar nga secila palë;
2. Kjo kontratë u hartua në dy kopje, me vlerë juridike të njejtë, dhe secila palë mban një kopje të vetën;
3. Për çdo parashikim të mundshëm në rregullimin e kësaj kontrate qiraje, palët do ti referohen Kodit Civil në përgjithësi, pjesës së detyrimeve dhe kontratës së qirasë në veçanti.

**PALËT**

|  |  |
| --- | --- |
| **Qiradhënësi** | **Qiramarrësi** |

**Z/.ZNj \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Z/.ZNj \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1. Neni 803

Qiraja nuk mund të lidhet për një kohë më të gjatë se tridhjetë vjet, përveç kur parashikohet

ndryshe nga ligji. Në qoftë se ajo është lidhur për një periudhë kohe më të gjatë ose pa afat, ka fuqi

vetëm për afatin e sipërm.

Për ndërtesat që përdoren për banim, kontrata e qirasë nuk mund të lidhet për një kohë më të gjatë

se pesë vjet.

Për sende të luajtshme të dhëna për pajisjen e një sendi të paluajtshëm, afati është baraz me

kohëzgjatjen e qirasë së këtij të fundit.

Kontrata e qirasë, për një kohë më të gjatë se një vit, duhet bërë me shkresë

Neni 826

Kontrata e qirasë të pasurisë së paluajtshme që shërben për kultivimin bujqësor për një kohë mbi

nëntë vjet, duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet në regjistrin publik [↑](#footnote-ref-1)