



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA/
REPUBLIC OF KOSOVO
KOMUNA-SHTIME/OPŠTINA-ŠTIMLJE/MUNICIPALI



Data/Datum/Date:	01.09.2026
Nr./Br./No	2/7
Për/Za/To:	Rrahman Jakupi Kryesuesi i Kuvendit Komunal
Nga /Od/From:	Zyrtar Ligjor: Besart Aliu
Lënda/Predmet/Subject:	Shpjegim Ligjor - Plotesim i Dokumentit paraprak

Plotësim i Dokumentit Paraprak

Në vijim të Shpjegimit Ligjor nr. 2/6 të datës 31.08.2026 lidhur me kërkesën e N.T.P. "Butterfly", si dhe duke marrë për bazë praktikën e refuzimit të vendimeve të ngjashme nga ana e nivelit qendror, përmes kësaj shkrese specifikojmë saktë bazën ligjore dhe kontraktuale që e bën të pamundur miratimin e kërkesës në formën e paraqitur nga pala. Për shkak të marrjes me vonesë të kërkesës dhe fakteve nuk kemi mundur të japim një shpjegim të plotë në dokumentin me nr. 2/6, dhe në këtë rast këtu gjeni të bashkangjitura të gjitha të dhënat ligjore.

Kufizimet Kontraktuale (Kontrata e Shfrytëzimit nr. 02/529 dhe nr. 02/02)

Neni 4, Pika 4.5: Sanksionon shprehimisht se shfrytëzuesi nuk ka të drejtë në asnjë mënyrë që ngastrën kadastrale ta marrë në shfrytëzim, ta bartë te personi i tretë me nënqira apo në çfarëdo mënyre tjetër pa pëlqimin e themeluesit.

Klauzola Ndaluese për Hipotekën: Kjo pikë përcakton qartë se "Shfrytëzuesi nuk ka të drejtë në asnjë mënyrë që ngastrën kadastrale të marrë në shfrytëzim ta len në 'HIPOTEKË'".

Sanksioni Kontraktual: Në rast të shkeljes së këtij detyrimi, Komuna e Shtimes gëzon të drejtën e shkëputjes së njëanshme të kontratës pa paralajmërim.

Baza Ligjore dhe Ndalimi i Hipotekimit të Tokës Komunale

Legjislacioni në fuqi ndalon kategorikisht lënien në hipotekë të pronës publike. Ky ndalim absolut mbështetet në këto dispozita:

Ligji Nr. 08/L-125 Për Pronën Publike, Neni 23, Pika 2: Sanksionon qartë se: *"Në pronat në pronësi publike nuk mund të krijohet hipoteka apo forma tjera të sigurimit real."*

Ligji Nr. 06/L-092 Për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, Neni 4, Pika 1.5: Përcakton parimin e ruajtjes dhe rritjes së vlerës së pronës publike, i cili detyron mbrojtjen e pronës nga rreziku i tjetërsimit që sjell barra hipotekore.

Çfarë mund të lihet në hipotekë?

E vetmja pjesë e investimit që mund të përdoret si garanci bankare është ndërtesa (objekti), por asesi toka komunale. Kjo rregullohet me:

Ligjin Nr. 08/L-208 Për Parqet Industriale dhe Teknologjike, Neni 13, Pika 2: i cili saktëson se: *"Shfrytëzuesi mund të shfrytëzojë ndërtesën në të cilën ka investuar vet dhe pajisjet brenda parkut industrial dhe teknologjik si kolateral për kreditë investive për zhvillimin e biznesit brenda parkut për aq sa është kohëzgjatja e kontratës."*

Qëndrimi i Institucioneve (KIESA) dhe Vlerësimi i Ligjshmërisë

Sipas praktikave të konsoliduara të Ministrisë së Administrimit të Pushtetit Lokal (MAPL) dhe Ministrisë së Zhvillimit Ekonomik, çdo vendim i Kuvendit Komunal që lejon hipotekimin e parcelave komunale vlerësohet si i kundërligjshëm.

Dëshmia nga KIESA: Gjatë trajtimit të kësaj lënde, është siguruar edhe komunikimi zyrtar (përmes e-mailit) nga Agjencia për Investime dhe Përkrahjen e Ndërmarrjeve në Kosovë (KIESA), e cila mbikëqyr dhe përkrah zonat dhe parqet industriale. Në këtë komunikim, KIESA thekson qartë se prona publike nuk është e lejueshme të hipotekohet nga kompanitë private. Kjo provë shtesë përforcon pamundësinë e aprovimit të kësaj kërkesë në formën e kërkuar nga pala.

Nëse Kuvendi Komunal do ta votonte këtë kërkesë duke lejuar hipotekimin e tokës, organet e nivelit qendror gjatë vlerësimit të detyrueshëm të ligjshmërisë do ta kthejnë vendimin mbrapsht për anulim, duke e bërë atë automatikisht të paekzekutueshëm.

Përfundimi dhe Rekomandimi

Meqenëse votimi pro lënies në hipotekë të parcelave bie ndesh me Ligjin 08/L-125 dhe me vetë kushtet e kontratës, Zyra Ligjore i rekomandon Kuvendit Komunal:

1. Të **REFUZOJË** kërkesën e parashtruar sa i përket lejimit të hipotekës mbi parcelat pronë komunale (P-72809093-01398-22 dhe P-72809093-01398-24).
2. Të **MIRATOJË** kërkesën EKSCLUZIVISHT vetëm për hipotekimin e objektit afarist (certifikata nr. 0-72809093-01398-22-10-0), i cili është pronë private e investitorit, për aq kohë sa zgjat afati i Kontratës nr. 02/529, në përputhje me Ligjin 08/L-208.

From: Zef Dedaj
Sent: Monday, March 10, 2025 11:05 AM
To: Qemajl Aliu; ragip.dermaku1968@gmail.com
Cc: Rozeta Hajdari; Zyrafete Shala; Arta Kusari; Nol Buzhala; Rinesa Pirkaj; Kushtrim Dakaj; Anita Kurti
Subject: FW: Kërkesë për lëvizjen e hipotekës të objektit

I nderuar Kryetar z. Aliu,
I nderuar z. Dermaku,

Uroj të jeni mirë me shëndet dhe me punë!

Sa i përket kompetencave të KIESA-s në raport me bizneset e vendosura në parqet industriale, ekziston një dallim nga parku në park. Kjo ndodh sepse, nëse i referohemi Parkut të Biznesit në Drenas, bizneset e vendosura në këtë park kanë një kontratë të nënshkruar me të dyja palët – KIESA-n dhe Komunën e Drenasit – në njërin anë si qiradhenës dhe në anën tjetër me biznesin si qiramarës. Si model konkret për rastin e fundit ku kemi dhënë pëlqimin, mund ta gjëni kontratën e bashkëngjitur. Prandaj, në cilësinë e bashkëqiradhenësit, KIESA ka nënshkruar pëlqimin për hipotekën e aseteve të biznesit me qëllim të investimit në park. Kjo vjen si rezultat i një Memorandumi të Mirëkuptimit (MoU) ekzistues të mëhershëm (2005) ndërmjet KIESA-s dhe Komunës.

Ndërkohë, bizneset e vendosura në Parkun Teknologjik në Shtëm nuk kanë kontratë me KIESA-n dhe si të tillë, KIESA nuk mund të pjesë e nënshkrimit të pëlqimit për hipotekë. Kjo për shkak se KIESA nuk është palë në kontratat ndërmjet Komunës së Shtëm dhe bizneseve të vendosura në park, si në rastin konkret të biznesit NTP "Butterfly". Mirëpo, vlen opsioni si në vijim:

Sa i përket Ligjit nr.08/L-208 për parqet industriale dhe teknologjike, kemi marrë edhe interpretim ligjor lidhur me rastin tonë (pëlqim për kompaninë Powerpack), ku ndër të tjera theksohet: "Ligji nr.08/L-208 për parqet industriale dhe teknologjike, respektivisht nenin 13 - Kontrata e shfrytëzimit, paragrafi 2 ceka: "Shfrytëzuesi mund të shfrytëzojë ndërtesën në të cilën ka investuar vet dhe pajisjet brenda parkut industrial dhe teknologjik si kolateral për kreditë investive për zhvillimin e biznesit brenda parkut për aq sa është kohëzgjatja e kontratës".

Pra, është shumë e qartë, paragrafi 2 i nenit 13 të Ligjit Nr.08/L-208 e përcakton qartë të drejtën e shfrytëzuesit se mund të shfrytëzojë ndërtesën në të cilën ka investuar dhe pajisjet brenda parkut industrial dhe teknologjik si kolateral për kreditë investive për zhvillimin e biznesit brenda parkut për aq sa është kohëzgjatja e kontratës, pra, si opinion me efekt sqarues duhet ta theksojmë pjesën e fundit të tekstit në paragrafin 2: si kolateral për kreditë investive për zhvillimin e biznesit brenda parkut për aq sa është kohëzgjatja e kontratës, pra nëse qëllimi i kredisë është zhvillimi i biznesit brenda parkut.

Si përfundim, mund ta ndiqni modelin e fundit të bashkëngjitur dhe të bazoheni në Ligjin për Parqet Industriale, Nenin 13, si dhe në kontratën që e keni të nënshkruar ndërmjet Komunës dhe biznesit. Nëse kredia është në harmoni me Ligjin, pra ka për qëllim direkt rritjen e investimit brenda Parkut Teknologjik, mendoj që mund të procedohet pa problem pas pëlqimit nga Komuna. Pra, KIESA nuk mund të nënshkruajë pëlqimin, për shkak se nuk është palë nënshkruese e kontratës bazë. Megjithatë, në këtë rast, është Komuna ajo që mund të japë pëlqimin, bazuar në argumentet e lartpërmendura.

Gjithsesi, për çdo rast, mund të qartësoni edhe me zyrën ligjore brenda Komunës dhe nëse kërkohet edhe mund të takohemi gjithë së bashku për sqarime shtesë. Kjo për faktin se KIESA nuk është familjare me kontratën ndërmjet Komunës dhe biznesit.

Me respekt

ZEF DEDAJ



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo



Në bazë të Kontratës për qiradhënie, me nr. prot. 4610, datë 14.07.2017, dhe 01, nr. 400-39849, datë 14.07.2017, dhe Kërkesës nr.01-070/01-0001281/25, të datës 9.01.2025, për dhënie e pëlqimit për përdorimin e ndërtesës si hipotekë, nga "Powerpack LLC" me seli në Parkun e Biznesit, me numër unik të biznesit 810023581, i përfaqësuar nga Kujtim Gjevori, nga komuna e Prishtinës, i lindur më 10.10.1977, nr. Inj. 1000371706, qiramarrës, i parcelës P-70314016-00027-98, si palë nënshkruese, në cilësinë e Qiradhënësit: Agjencia për Investime dhe Përkrahjen e Ndërmarrjeve në Kosovë dhe Komuna e Drenasit, lëshojnë këtë:

PËLQIM

1. Ky pëlqim dëshmon se "Powerpack LLC" ka të drejtën e vendosjes së objektit në hipotekë në institucionet bankare, konform kontratës për qiradhënie, me nr. PBD nr. 104, të datës 14.07.2017, është shfrytëzues i parcelës P-70314016-00027-98, me sipërfaqe 1.380 metra katror, në Parkun e Biznesit në Drenas, parcelë e cila në bazë të kontratës së lartcekur e ka në shfrytëzim me qira për periudhën 99 vite.
2. I jepet pëlqimi parimor për hipotekimin e objekteve të ndërtuara apo në ndërtim, në pajtim me lejet e ndërtimit, në sipërfaqen 622 metra katror, baza e përdheses në objektin O-70314016-15-0, B+P+1, sipas certifikatës së pronës 07/943/01/46647 të datës 24.09.2024, në zonën kadastrale Korroticë e Epërme.
3. Ky pëlqim ia mundëson kompanisë "Powerpack LLC" që asetet e ndërtuara në njësitë kadastrale P-70314016-00027-98 me Parkun e Biznesit, ka të drejtën e lënies në hipotekë në rast se biznesi aplikon për kredi në ndonjë institucion financiar bankar dhe jo bankar.

U.D. Drejtor i Përgjithshëm i KIESA

Zef Dedaj



Kryetari i Komunës

Ramiz Lladrovci



REPUBLIKA E KOSOVËS
KOMUNA GLLOGOC
MUNICIPAL GLLOGOC

01 Nr. 400-39849
Më
On. 14.07.2017

12
6

Mr. Prot.
Broj. Prot.
Prot. No. 4610

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Tregtisë dhe Industrisë - Ministarstvo Trgovine i Industrije - Ministry of Trade and Industry

AGJENCIA
PËR INVESTIMET
DHE PËRKRAHJEN
ENDERMARRJEVE
NE KOSOVË
KIESA

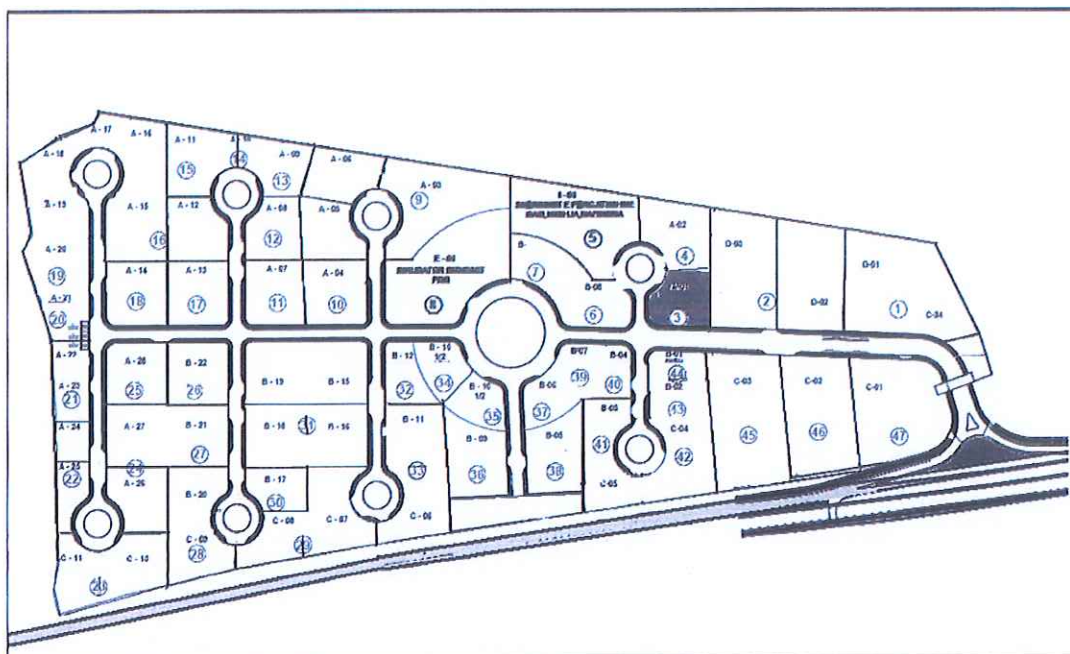


AGJENCIA PËR INVESTIMET DHE PËRKRAHJEN E NDERMARRJEVE NE KOSOVË
AGJENCIA ZA INVESTICIJE I PODRŠKU PREDUZEČA NA KOSOVU
KOSOVO INVESTMENT AND ENTERPRISE SUPPORT AGENCY

KOMUNA E DRENASIT
MUNICIPALITY OF DRENAS

KONTRATË QIRADHËNIE

PARKU I BIZNESIT DRENAS



1/4

R.LI

B.2

KONTRATË QIRADHËNIE

PBD № - 104

PARKU I BIZNESIT DRENAS

KH

Prishtinë, 2017

R.H

dey

KONTRATA E QIRADHËNIES lidhet më 14/07/2017, në mes:

QIRADHËNËSIT

- (1) a. Agjencia për Investime dhe Përkrahjen e Ndërmarrjeve në Kosovë (KIESA), Rr."Muharrem Fejza", p.n, Lagjja e Spitalit në Prishtinë -10000, që përfaqësohet nga z. Besian Mustafa, Drejtor i Përgjithshëm i Agjencisë për Investime dhe Përkrahjen e Ndërmarrjeve-KIESA (më poshtë si **Qiradhënës**); dhe
- b. Komuna e Drenasit, që përfaqësohet nga z. Ramiz Lladrovci, Kryetar i Komunës së Drenasit (më poshtë si **"Qiradhënës"**);

dhe

QIRAMARRËSIT

- (2) "Powerpack" L.L.C. Nrb.810023581, adresa Parku Biznesit "Drenas" p/n e përfaqëson z/znj, Kujtim Gjevori, lindur më 10.10.1977, në Prishtinë, nr.letërnjoftimit/pasaportës 1000371706, nr. telefonit 044/500-666/+324/75344347, posta elektronike info@powerpack-kos.com, willem.vandenbergh@powerpack.be, (më poshtë si **"Qiramarrësi"**).

Së bashku referohen si **"Palët"**

Neni 1
OBJEKTI I KONTRATËS

1. Objekti e kontratës është dhënia me qira e parcelës nr. A-01, në Parkun e Biznesit në Drenas, në sipërfaqe prej 13.80 ari (1380 m²).
2. Palët kontraktuese pajtohen që afati i qiradhënies së parcelës nr. A-01 të jetë deri në nëntëdhjetenëntë (99) vjet, duke filluar nga data e nënshkrimit të kontratës, respektivisht prej datës 14/07/2017 deri më 18/08/2109.
3. Pas skadimit të afatit të kësaj kontrate dhe nëse e njëjta nuk vazhdohet me pëlqimin e palëve kontraktuese dhe nëse nuk arrihet marrëveshje tjetër, qiramarrësi është i detyruar t'ia kthejë parcelën qiradhënësit ashtu siç ka qenë në momentin kur e ka marrë me qira ose investimi i qiramarrësit mbetet aset i qiradhënësit.

Neni 2
KUSHTET E PAGESËS SË QIRASË

1. Shuma e qirasë për parcelën nr. A-01, për periudhën mujore është caktuar në vlerën prej 0.15 (€)eurosh për m² (metër katror) ose në shumën e përgjithshme mujore prej 207.00 €.
2. Qiramarrësi obligohet t'ia paguajë qiranë qiradhënësit çdo gjashtë muaj, më së largu deri me datën 15 të muajit vijues. Qiraja duhet të paguhet në shumën prej 1242.00 € për gjashtë muaj, në xhirollogarinë e qiradhënësit.
3. Qiramarrësi ka të drejtë ta paguajë qiranë në formë avansi dhe në periudha më të gjata mujore apo vjetore.
4. Qiradhënësi duhet t'ia dorëzojë fletëpagesën e qirasë qiramarrësit më së largu deri më datën 5 të muajit vijues. Në rast se qiramarrësi nuk e ka pranuar fletëpagesën në datën e caktuar, ai është i obliguar ta njoftojë me shkrim qiradhënësin për mospranim të fletëpagesës. Në rast se qiramarrësi dëshmon se nuk i ka arritur me kohë fletëpagesa e qirasë atëherë nuk do të aplikohet paragrafi 5 i këtij neni.
5. Në rast të vonesës së pagesës së qirasë, qiramarrësi do të ndëshkohet të paguajë interesin në vlerë 5 % (pesë për qind) të shumës së pagesës së qirasë. Një pagesë e tillë e interesit do të paraqesë një shumë shtesë dhe e njëjta duhet të paguhet me këstin e muajit të ardhshëm, që do t'i bashkëngjitet qirasë fikse.
6. Në rast se qiramarrësi dështon në kryerjen e pagesës së interesit, ashtu siç është e paraparë në kuadër të këtij neni, atëherë qiradhënësi ka të drejtë të shfrytëzojë të gjitha mjetet juridike në të cilat ai është titullar.
7. Qiradhënësi dhe qiramarrësi mund të pajtohen për ta shqyrtuar vlerën e qirasë, ku vlera do të jetë e barabartë me vlerën e tregut.

Neni 3
TË DREJTAT DHE DETYRIMET E QIRADHËNËSIT

1. Pas nënshkrimit të kontratës, qiradhënësi detyrohet që qiramarrësit t'ia dorëzojë parcelën nr. A-01 në posedim dhe shfrytëzim për zhvillimin e veprimtarisë së tij.
2. Qiradhënësi garanton se objekti i kësaj kontrate nuk ka ngarkesa juridike për parcelën e dhënë me qira.
3. Pas nënshkrimit të kontratës qiradhënësi i siguron qiramarrësit të drejtën e kyçjes në të gjitha shërbimet publike, të cilat janë në funksion për momentin dhe në të gjitha ato që do të ofrohen në të ardhmen.
4. Në rast të paraqitjes së ndonjë të drejte të personit të tretë në lëndën e kësaj kontrate, ku do të rrezikohet apo do të pamundësohet ushtrimi i veprimtarisë së qiramarrësit, qiradhënësi detyrohet që të ofrojë zgjidhje për këtë çështje, apo qiramarrësit t'ia mbulojë shpenzimet e investuara dhe t'ia kompensojë dëmin e shkaktuar, i cili do të vlerësohet nga një institucion i pavarur.
5. Qiradhënësi nuk ka të drejtë që parcelën, e cila është lëndë e kësaj kontrate, t'ia shesë apo në çfarëdo mënyre tjetër t'ia tjetërsojë qiramarrësit apo ndonjë personi tjetër juridik ose fizik, përveç rasteve të parapara me ligjet në fuqi dhe kontratës në fjalë.
6. Në rast të mosrespektimit të kushteve të cekura në paragrafin 2 dhe 3 të këtij neni nga qiradhënësi, qiramarrësi ka të drejtë të ndërmarrë të gjitha veprimet ligjore ndaj qiradhënësit, deri në shkëputjen e njëanshme të kontratës.

Neni 4
TË DREJTAT DHE DETYRIMET E QIRAMARRËSIT

1. Qiramarrësi e merr me qira parcelën ashtu siç është paraparë me nenin 1 të kësaj kontrate, të cilën do të mund ta shfrytëzojë për ngritjen e objektit apo objekteve të tij afariste.
2. Qiramarrësi ka të drejtë në ushtrimin e veprimtarive që i ka të regjistruara dhe që janë në përputhshmëri me politikën dhe programin e Parkut të Biznesit në Drenas.
3. Qiramarrësi obligohet që me mjetet e veta ta ndërtojë objektin apo objektet e tij, që do të shërbejnë për ushtrimin e veprimtarisë së tij. Gjatë ndërtimit, qiramarrësi është i obliguar që t'i përmbahet të gjitha kushteve dhe kritereve urbane-teknike për ndërtim të objekteve, duke u bazuar në legjislacionin që e rregullon fushën e ndërtimit.
4. Në rast të mosrespektimit të kushteve të cekura në nenin paraprak nga qiramarrësi, qiradhënësi ka të drejtë të ndërmarrë të gjitha veprimeve ligjore në përmbushjen e detyrave të qiramarrësit, për të respektuar rregullat e kontratës, e që mund të pasojë edhe me shkëputjen e njëanshme të kontratës.
5. Prej momentit të nënshkrimit të kontratës, qiramarrësi i merr përsipër të gjitha detyrimet për pagesën e komunalive (obligimeve komunale), që janë të parapara sipas rregullave në fuqi.

6. Parcela e qiramarrësit, e cila është lëndë e kësaj kontrate, në asnjë rast dhe në asnjë mënyrë nuk mund të bëjë konstituimin e ndonjë të drejte tjetër përveç të drejtës për hipotekë pranë ndonjë institucioni financiar - bankar.
7. Qiramarrësi është i obliguar që para dhënies së pronës si hipotekë të marrë pëlqimin me shkrim nga qiradhënësi.
8. Qiramarrësi nuk ka të drejtë, në asnjë mënyrë, që ngastrën kadastrale të marrë me qira t'ia lëshojë me qira personit të tretë. Thyerja e këtyre rregullave nga qiramarrësi, qiradhënësit i jep të drejtë ta shkëpusë njëanshëm kontratën dhe pa paralajmërim.
9. Në rast të vështirësive financiare apo pamundësisë të vazhdimit të biznesit nga qiramarrësi për shkaqe të ndryshme, ai është i detyruar që paraprakisht ta njoftojë qiradhënësin. Ndërsa, në afat prej 30 ditësh, qiradhënësi do t'i japë një përgjigje me shkrim për veprimet e më tutjeshme. Deri në kthimin e përgjigjes nga qiradhënësi, qiramarrësi nuk ka të drejtë të ndërmarrë asnjë veprim lidhur me parcelën të marrë me qira në Parkun e Biznesit në Drenas.
10. Qiramarrësi ka të drejtë t'ia shesë biznesin e vet ndonjë personi tjetër fizik apo juridik, mirëpo në kushte të njëjta të kontratës që ka me qiradhënësin dhe në konsultim me qiradhënësin. Në këtë rast, qiramarrësi i ri është i detyruar t'i përmbahet kontratës që ka trashëguar nga qiramarrësi paraprak, përndryshe do të merren masa nga ana e qiradhënësit.
11. Në rast të falimentimit të qiramarrësit dhe të pamundësisë së shitjes së biznesit, atëherë qiradhënësi ka të drejtë ta hedhë në ankand publik pasurinë fizike të qiramarrësit, që është i vendosur në Parkun e Biznesit në Drenas.
12. Qiramarrësi duhet të sigurojë që 30% (tridhjetë për qind), e të punësuarve të tij në Parkun e Biznesit në Drenas, duhet të jenë qytetarë nga Komuna e Drenasit. Qiramarrësi punësimin duhet ta bëjë në përputhje me legjislacionin në fuqi.
13. Qiramarrësi, brenda afatit të paraparë në kontratë, duhet të respektojë deklaratimet e investimeve të cilat i ka paraqitur në aplikacion. Detajet shtesë e deklaratimit të investimit duhet të reflektohen në biznes plan.
14. Qiramarrësi, brenda dy viteve, nga fillimi i veprimtarisë afariste në Parkun e Biznesit në Drenas, duhet t'i respektojë deklaratimet e paraqitura rreth punësimit në aplikacionin për fitimin e së drejtës për ushtrimin e veprimtarisë. Detajet shtesë e deklaratimit të punësimit duhet të reflektohen në biznes plan.

Neni 5

KYÇJET DHE SHFRYTËZIMI I SHËRBIMEVE PUBLIKE

1. Çdo kyçje duhet të bëhet në koordinim me qiradhënësin, si zhvillues i Parkut të Biznesit në Drenas.
2. Qiramarrësi duhet ta njoftojë qiradhënësin rreth pëlqimeve të marra nga institucionet përgjegjëse për t'u kyçur në infrastrukturën e shërbimeve publike.

3. Të gjitha shërbimet, shpenzimet dhe pagesat do t'i bartë qiramarrësi për kyçje në shërbimet publike, duke përfshirë edhe taksat për kyçje.
4. Në qoftë se paraqiten pengesa në kyçjen apo shfrytëzimin e shërbimeve publike, qiramarrësi duhet ta njoftojë qiradhënësin, i cili brenda 60 ditëve duhet ta njoftojë qiramarrësin me planin konkret për përmirësimin e gjendjes.

Neni 6

PLANI DINAMIK I PUNIMEVE TË NDËRTIMIT

1. Qiramarrësi është i obliguar të fillojë ndërtimin e objektit brenda tremujorit të parë, pas nënshkrimit të kësaj kontrate.
2. Qiramarrësi gjatë kësaj periudhe duhet t'i përfundojë të gjitha procedurat administrative të nevojshme për fillimin e ndërtimit të objektit. Pra, kompletimin e dokumentacionit të nevojshme në Komunën e Drenasit.
3. Qiramarrësi është i obliguar që brenda afatit tremujor t'ia dorëzojë qiradhënësit planin dinamik të zhvillimit të punimeve për ndërtimin e objektit biznesor, i cili duhet të jetë në përputhje me afatet kohore të përcaktuar në këtë kontratë.
4. Qiramarrësi është i obliguar që në afatin prej 45 ditësh, pas nënshkrimit të kontratës, të dorëzojë këto dokumentet:
 - 4.1. Planin e Biznesit (të bashkangjitur në shtojcën nr.1, Strukturën e Biznes-Planit),
 - 4.2. Projektin ideor të objektit që do ta ndërtojë në Parkun Biznesit në Drenas (të bashkangjitur në shtojcën nr. 2, Strukturën e Projektit Ideor).
5. Qiradhënësi është i obliguar që brenda 15 ditë të bëjë vlerësimin e planit të biznesit dhe projektit ideor të ndërtimit dhe të njoftojë qiramarrësin.

Neni 7

NDËRTIMI DHE FILLIMI I VEPRIMTARISË AFARISTE

1. Planin dinamik i ndërtimit të objektit afarist në parcelën nr. A-01, me sipërfaqe 0.13.80 ha, duhet të jetë në përputhshmëri me afatin kohor prej 15 muajsh.
2. Qiramarrësi duhet ta ndajë në tri faza periudhën e ndërtimit dhe të përfundimit të objektit të tij afarist në Parkun e Biznesit në Drenas:
 - a). Faza e parë: - Ndërtimi i vrazhdë i objektit, 30% (tridhjetë për qind) e kohës totale;
 - b). Faza e dytë: - Instalimet elektrike, ujësjellësi, sanitaria, si dhe suvatimi i objektit brenda dhe jashtë, 50% (pesëdhjetë për qind) e kohës totale;
 - c). Faza e tretë: - Instalimi i makinerisë dhe pajisjeve për punë, 20 % (njëzetë për qind) e kohës totale;
 - d). Faza e katërt: - Fillimi i veprimtarisë së biznesit në Parkun e Biznesit në Drenas. Afati i punësimit të punëtorëve në kompani. Qiramarrësi është i obliguar që të shpallë

konkurs publik për punësim të punëtorëve, ku përparësi deri në 30 % (tridhjetë për qind) do të kanë konkurruesit e Komunës së Drenasit.

3. Qiramarrësi ka për obligim që kopjen e projektit të ekzekutuar në ngastrën kadastrale të tij, në Parkun e Biznesit në Drenas, t'ia dorëzojë qiradhënësit.

Neni 8

NDRYSHIMET DHE PËRMIRËSIMET E SHKAKTUARA NGA QIRAMARRËSI

1. Qiramarrësi në koordinim me qiradhënësin ka të drejtë të bëjë ndonjë ndryshim, përmirësim apo edhe të shtojë ndonjë pjesë tjetër në infrastrukturën e instaluar paraprakisht në parcelën, për të bërë më funksionale dhe me të lehtë zhvillimin e veprimtarisë së tij. Nëse ndodhin ndryshime, përmirësime apo edhe shtohen pjesë të tjera e të cilat nuk janë pjesë e kësaj kontratë, që janë bërë pa konsultim paraprak me qiradhënësin, kjo konsiderohet shkelje e kontratës, e që mund të pasojë me shkëputje të njëanshme të kontratës.
2. Të gjitha ndryshimet, përmirësimet apo edhe pjesët e shtuara në infrastrukturën e instaluar, që janë bërë në koordinim me qiradhënësin, mund të bëhen pjesë e planit kryesor të zhvillimit të Parkut të Biznesit në Drenas.
3. Qiradhënësi ka të drejtë që t'i mbajë/pranojë ndryshimet, përmirësimet apo edhe pjesët e shtuara gjatë dhe pas përfundimit të kësaj kontrate dhe të njëjtat konsiderohen si donacion nga qiramarrësi. Pas përfundimit apo edhe shkëputjes së njëanshme të kontratës, qiradhënësi ka të drejtë që pa paralajmërim t'i largojë të gjitha objektet, përmirësimet apo edhe pjesët e shtuara dhe t'i kthejë në gjendjen e mëparshme. Në rast se qiradhënësi vendos që t'i lagrojë objektet, atëherë shpenzime duhet t'i bartë qiramarrësi.
4. Në qoftë se palët kontraktuese pajtohen për objektin në të cilin qiramarrësi ka ushtruar veprimtarinë e vet të mos shkatërrohet, atëherë vlera e këtij objekti do të përcaktohet nga një palë e tretë dhe do t'i kompensohet qiramarrësit, ndërsa objekti mund të shfrytëzohet nga ndonjë subjekt afarist tjetër në të ardhmen.

Neni 9

DËMI I SHKAKTUAR NGA SHKAKU

1. Në rast të dëmtimeve apo shkatërrimeve të lokaleve të shkaktuara nga zjarri apo shkatërrimit të ndërtesave si shkak i mosfunksionimit të duhur të shërbimeve publike, që janë përgjegjësi e qiradhënësit që t'i sigurojë këto kushte, qiramarrësi duhet ta njoftojë qiradhënësin me shkrim. Qiradhënësi pasi të jetë njoftuar me shkrim nga qiramarrësi për dëmin e shkaktuar duhet të ndërmarrë të gjitha masat për ta riparuar dhe restauruar dëmin e shkaktuar.
2. Në rast të shkakimit të dëmit fizik gjatë alokimit apo dislokimit të qiramarrësit, që është krijuar me fajin e tij, atëherë ai është i detyruar që këto dëme t'i sanojë apo ta bëjë kompensimin e dëmeve të shkaktuara.

3. Vlera e dëmit të shkaktuar do të vlerësohet nga një grup i ekspertëve, i formuar nga palët kontraktuese, jo më larg se një muaj nga dita kur është shkaktuar dëmi.

Neni 10

DËMI I SHKAKTUAR NGA FUQIA MADHORE (VIS MAIOR)

1. Nëse qiramarrësi është vonuar ose penguar për kryerjen e ndonjë prej detyrimeve që dalin nga kjo kontratë si rezultat i dëmit të shkaktuar nga fuqia madhore në Kosovë, atëherë qiramarrësi nuk do të jetë përgjegjës për dështimin ose vonesën në detyrimet e tij. Në qoftë se si rezultat i fuqisë madhore qiramarrësi vonohet në përmbushjen e ndonjë prej kushteve të kësaj kontrate, atëherë periudha e vonesës së tillë së bashku me periudhën kohore të nevojshme për restaurimin e dëmit të shkaktuar nga fuqia madhore, do të shtohet si afat kohor shtesë.

Neni 11

SHKËPUTJA E KONTRATËS

1. Kjo kontratë do të përfundojë apo do të ndërpritet në përputhshmëri me dispozitat në fuqi të kësaj kontrate.
2. Kontrata mund të shkëputet edhe më rastin e shuarjes apo falimentimit të cilëndo palë kontraktuese.
3. Kontrata mund të shkëputet para afatit, me marrëveshjen e palëve kontraktuese, si dhe në rastet tjera të përcaktuara me ligjin mbi detyrimet apo të përcaktuara me këtë kontratë.
4. E drejta e shkëputjes së njëanshme të kontratës aktivizohet në rastet e shkeljeve të rënda të detyrimeve kontraktuese (nenet: 3.6, 4.4, 4.9, 6.4 dhe 8.1. të kësaj kontrate), si: mosrespektimi i afateve të parapara në kontratë; ushtrimi i ndonjë veprimtarie kundërligjore nga ana e qiramarrësit; si dhe moszbatimi i detyrimeve kontraktuese nga qiramarrësi, që janë të parapara me ligjet në fuqi dhe me këtë kontratë.

Neni 12

ZGJIDHJA E KONTESTEVE

1. Palët kontraktuese pajtohen se do të mundohen të zgjidhin ndonjë kontest, që mund të paraqitet në lidhje me këtë kontratë, përmes negociatave dhe mënyrave miqësore.
2. Çfarëdo mosmarrëveshje, polemikë, pretendim, shkelje, ndërprerje ose jo-vlefshmëri, do të zgjidhet nga Gjykata e Arbitrazhit.
3. Në rast se një kontest i tillë nuk mund të zgjidhet sipas paragrafit 1 dhe 2, të këtij neni, atëherë kontesti do të zgjidhet nga Gjykata kompetente.

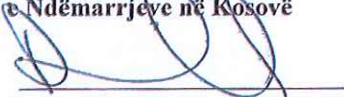
Neni 13
DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

1. Për të gjitha çështje të cilat nuk janë paraparë me këtë kontratë vlejnë të gjitha dispozitat ligjore në fuqi.
2. Kjo kontratë është përpiluar dhe nënshkruar në tri kopje origjinale dhe nga një kopje e origjinalit i takon secilës palë kontraktuese.

PALËT NËNSHKRUESE

QIRADHËNËSIT:

**Agjencia për Investime dhe Përkrahjen
e Ndërmarrjeve në Kosovë**



Besian Mustafa, Drejtor i Përgjithshëm

Komuna e Drenasit

Ramiz Lladrovci, Kryetar



QIRAMARRËSI

"Powerpack" LLC

Kujtim Gjevori, Bashkëpronar

powerpack
Powerpack LLC • 810023581
Bussines park Drenas, Kosovo

Prishtinë,

14/ 07 /2017

STRUKTURA E BIZNES PLANIT

1. Hyrje

2. Përmbledhja ekzekutive

3. Strategjia

3.1. Vizioni

3.2. Misioni

3.3. Synimet dhe Objektivat

3.4. SWOT analiza

4. Gjendja e tanishme

4.1. Produkti

4.2. Çmimi

4.3. Tregu

4.4. Kapacitetet e investitorit

4.5. Teknologjia

4.6. Menaxhmenti dhe Administrata

4.7. Promocioni dhe shitjet

4.8. Konkurrenca

5. Plani Investiv

5.1. Produkti

5.2. Çmimi

5.3. Tregu dhe tregu cak

5.4. Plani i marketingut

6. Teknologjia

6.1. Teknologjia qe do të përdorët në PBD

7. Plani i investimeve dhe kostove

7.1. Plani i investimeve

7.2. Plani i kostove

7.3. Amortizimi

8. Menaxhmenti dhe administrata

8.1. Organogrami i Stafit

8.2. Numri i punëtorëve sa do të punësoj në PBD

9. Analiza financiare

9.1. Kostoja mujore

9.2. Rrjedha e parash

9.3. Pasqyra e të ardhurave

9.4. Bilanci i gjendjes

9.5. Analiza financiare për tri vitet e ardhshme

A. Norma e profitabilitetit

B. Norma e kthimit

SHTOJCA Nr.2.

STRUKTURA E PROJEKTIT IDEOR TË OBJEKTIT

Në bazë të Ligjit për ndërtim me Nr. 2004/15, Kreu VI, Neni 26, Projekti ideor është dokumentacion teknik i cili përmban të dhënat bazë dhe të tjera, të nevojshme për përpilimin e projektit kryesor, lidhur me lokacionin e ngushtë dhe mënyrën e vendosjes së objektit në parcelë.

Elementet që duhet t'i përmbaj projekti ideor:

1. Baza e objektit me dimensione dhe me sipërfaqe,
2. Prerja e objektit, përcaktimi i lartësisë së objektit (lartësia maximum 12 m),
3. Dukja e objektit në parcele 3D,
4. Dukja e fasadës së objektit,
5. Paraqitja dhe funksionalizimi i parcelës të përcaktohen pikat:
 - 5.1. Kyçja në parcelë,
 - 5.2. Ndriçimi,
 - 5.3. Parkingu,
 - 5.4. Vizura (shenjat e komunikacionit horizontal jo ndriçues),
 - 5.5. Traseja për zjarrfikësit,
 - 5.6. Kyçja në parcelë,
 - 5.7. Paraqitja e sistemit për fikje të zjarrit, etj.

klj

R.H

Bj