

LIGJ
Nr.9396, datë 12.5.2005

PËR QIRANË FINANCIARE

Në mbështetje të neneve 78 dhe 83 pika 1 të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave,

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1

Përkufizime

Në këtë ligj termat e mëposhtëm kanë këtë kuptim:

1. “Afat i qirasë” është afati fillestar i përcaktuar në kontratën e qirasë financiare, gjatë së cilës qiramarrësi ka të drejtë të mbajë dhe të përdorë sendin.
2. “Çmim blerjeje” është shuma e paracaktuar, që qiramarrësi paguan pas mbarimit të afatit të kontratës së qirasë, kur vendos ta blejë sendin.
3. “Defekte të sendit” janë të metat fizike, të shfaqura ose të fshehura, të sendit.
4. “Defekte ligjore” janë pengesat e krijuara, që pengojnë ose cenojnë gëzimin e qetë e të plotë të sendit nga qiramarrësi gjatë tërë afatit të qirasë financiare.
5. “Dorëzanës” ka kuptimin që i jepet në Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë.
6. “Furnizues” është personi fizik ose juridik që, në bazë të kontratës së furnizimit, i shet qiradhënësit sendin që i jepet me qira qiramarrësit.
7. “Këste pagese” janë pagesat e çmimit të shitjes, që paguhen nga blerësi në rastin e shitjes me rezervë të sendit.
8. “Kontratë furnizimi” është kontrata, që lidh furnizuesi i sendit me qiradhënësin për sendin e përzgjedhur nga qiramarrësi, në përputhje me përcaktimet e qiramarrësit dhe me kushtet e miratuara prej tij, me anë të së cilës qiradhënësi fiton të drejtën e pronësisë mbi atë send.
9. “Kontratë qiraje” është kontrata e qirasë financiare, që lidhet ndërmjet qiradhënësit dhe qiramarrësit për përdorimin e sendit për një afat, sa pjesa më e madhe e afatit të konsumimit të sendit, përkundrejt pagesave periodike, shuma e të cilave është sa vlera reale në treg e sendit, por që arrin të mbulojë investimin e qiradhënësit dhe të sigurojë një fitim mbi investimin.
10. “Pagesa qiraje” janë pagesat periodike, që bën qiramarrësi gjatë afatit të kontratës së qirasë financiare, sipas kushteve të përcaktuara në të.
11. “Qira financiare” është marrëdhënia juridike, sipas së cilës qiradhënësi i blen furnizuesit një send të përzgjedhur nga qiramarrësi pranë furnizuesit dhe ia jep atë qiramarrësit për ta përdorur për një afat të caktuar, kundrejt një çmimi të caktuar në kontratë dhe, me mbarimin e afatit të kontratës, qiramarrësi mund ta blejë sendin, të vazhdojë ta mbajë me qira për një afat tjetër ose t’ia kthejë atë qiradhënësit.
12. “Qiradhënësi” është personi juridik, që ka dhe ruan të drejtën e pronësisë mbi sendin dhe që i jep qiramarrësit të drejtën të mbajë dhe të përdorë sendin gjatë afatit të kontratës së qirasë, sipas kushteve të përcaktuara në kontratë.
13. “Qiramarrës” është personi fizik ose juridik, që mund të fitojë të drejtën e pronësisë pasi ka mbajtur në përdorim sendin gjatë tërë afatit të kontratës së qirasë dhe pasi ka shlyer të gjitha pagesat e qirasë dhe çmimin përfundimtar të blerjes.
14. “Qira financiare e drejtpërdrejtë” është qiraja, sipas së cilës qiradhënësi i jep qiramarrësit një send që ka në pronësi, për ta përdorur për një afat të caktuar, në mbarim të të cilit qiramarrësi ka të drejtë ta blejë sendin, duke paguar një çmim të caktuar, ta zgjasë afatin e kontratës për mbajtjen me qira të sendit ose t’ia kthejë atë qiradhënësit.
15. “Rimarrje” është riposedimi i sendit, përfshirë riposedimin jashtëgjyqësor të tij, në rast mospërmbushjeje të detyrimeve nga qiramarrësi, sipas përcaktimeve të bëra në këtë ligj.

16. "Send" është çdo send, i luajtshëm ose i paluajtshëm, objekt i qirasë financiare.

Neni 2

Fusha e zbatimit të ligjit

1. Ky ligj trajton qiranë financiare, të drejtat dhe detyrimet e Palëve në kontratën përkatëse dhe rregullon marrëdhëniet që lindin nga dhënia me qira financiare e sendeve, të luajtshme e të paluajtshme e që dallohen nga veçoritë e mëposhtme:

- a) sendi përzgjidhet nga vetë qiramarrësi, në pavarësi të plotë prej qiradhënësit;
- b) sendi blihet nga qiradhënësi ose, sipas rastit, ndërtohet me mjetet e tij financiare, për t'ia dhënë qiramarrësit me qira financiare, sipas kontratës së lidhur ose që do të lidhin e për të cilën furnizuesi ka dijeni të plotë;
- c) qiraja është në formë pagesash, të cilat përllogariten duke vlerësuar edhe normën e amortizimit të sendit, të një pjese ose të pjesëve thelbësore të tij;
- ç) në mbarim të afatit të kontratës, qiramarrësi ka të drejtë ta blejë sendin, duke paguar një shumë simbolike, të paracaktuar nga Palët ose të caktuar në çastin e ushtrimit të të drejtës së blerjes, ta përtërijë kontratën për një afat tjetër, kundrejt pagesës së një qiraje më të ulët se ajo fillestare, ose t'ia kthejë sendin qiradhënësit.

2. Ky ligj trajton edhe qiranë financiare të drejtpërdrejtë, ku qiradhënësi është vetë pronar i sendit ose ndërtues i tij dhe ia jep sendin me qira drejtpërdrejt qiramarrësit.

3. Në dallim nga qiraja financiare me furnizues, në qiranë financiare të drejtpërdrejtë:

- a) qiradhënësi, krahas sendit, i ofron qiramarrësit edhe shërbime ndihmëse e mirëmbajtjeje;
- b) sendet që jepen me qira janë, kryesisht, të një lloji;
- c) qiramarrësi ka më tepër liri ta zgjidhë kontratën para afatit, me njoftim paraprak.

KREU II

PALET NË QIRANË FINANCIARE

Neni 3

Përkufizimi dhe marrëdhëniet e Palëve në qiranë financiare

1. Palët në qiranë financiare janë qiradhënësi, qiramarrësi dhe furnizuesi.

2. Qiradhënësi, që nuk është institucion financiar ose bankë, nuk mund të kryejë veprimtari tjetër përveçse atë të qirasë financiare, i cili, në çastin e regjistrimit si person juridik në gjykatë, duhet të ketë një kapital jo më të vogël se 20 000 000 lekë.

3. Qiramarrësi është pala, që i kërkon qiradhënësit t'i blejë sendin e përzgjedhur prej tij të furnizuesi dhe t'ia japë qiramarrësit me qira financiare.

4. Detyrimet e qiramarrësit mund të merren përsipër nga dorëzanës, me anë të kontratës së dorëzanisë, të lidhur ndërmjet qiramarrësit dhe dorëzanësit.

5. Furnizuesi është pala që ka në pronësi, prodhon ose ndërton sendin, sipas kërkesës së qiramarrësit dhe më pas ia shet atë qiradhënësit, përkundrejt pagimit të çmimit të shitjes së sendit nga qiradhënësi.

Neni 4

Subjektet që kryejnë veprimtari bankare e financiare

Subjektet, që ushtrojnë veprimtari në fushën bankare ose financiare, mund të kryejnë veprimtari qiraje financiare vetëm nëse e drejta për të kryer veprimtari qiraje financiare përfshihet shprehimisht në licencën ose në lejen përkatëse.

Neni 5

Natyra tregtare e kontratës së qirasë financiare

Në rastet kur qiramarrësi në kontratën e qirasë financiare është person fizik, i paregjistruar për zhvillim veprimtarie tregtare, kontrata e qirasë financiare vlerësohet jotregtare dhe u nënshtrohet rregullave

të përgjithshme të kontratave.

KREU III AFATI I QIRASË FINANCIARE

Neni 6

Afat minimal i qirasë financiare të sendeve të luajtshme

1. Sendet e luajtshme, me afat konsumimi deri në pesë vjet, jepen me qira financiare për një afat të paktën një vit, që llogaritet nga data e pranimit të sendit nga qiramarrësi deri në datën e shlyerjes së pagesës së fundit.

2. Sendet e luajtshme, me afat konsumimi mbi pesë vjet, mund të jepen me qira financiare për një afat të paktën dyvjeçar, që llogaritet nga data e pranimit të sendit nga qiramarrësi deri në datën e shlyerjes së pagesës së fundit.

Neni 7

Afat minimal i qirasë financiare të sendeve të paluajtshme

Sendet e paluajtshme mund të jepen me qira financiare për një afat minimal të paktën trevjeçar, që llogaritet nga data e pranimit nga qiramarrësi deri në datën e shlyerjes së pagesës së fundit.

KREU IV JURIDIKSIONI

Neni 8

Qiraja financiare vendase dhe qiraja financiare ndërkombëtare

1. Qiraja financiare është vendase kur sendi mbahet me qira në Republikën e Shqipërisë dhe si qiradhënësi, ashtu edhe qiramarrësi kanë banim të përhershëm në Republikën e Shqipërisë.

2. Qiraja financiare është ndërkombëtare kur si qiradhënësi, edhe qiramarrësi, ose njëri prej tyre, nuk kanë selinë ose banim të përhershëm në Republikën e Shqipërisë. Qiraja financiare në këtë rast rregullohet nga e drejta ndërkombëtare e qirasë financiare ose, sipas rastit, nga marrëveshjet dyPalëshe, ku Republika e Shqipërisë është Palë.

KREU V PARIME BAZË NË MARRËDHËNIET E QIRASË FINANCIARE

Neni 9

E drejta e pronësisë

1. Sendi i jepet qiramarrësit për ta mbajtur dhe përdorur për një afat të caktuar, ndërsa pronësia e tij mbetet e qiradhënësit dhe i kalon qiramarrësit, në rast se qiramarrësi vendos të ushtrojë të drejtën e blerjes, siç parashikohet në kontratën e qirasë financiare.

2. Kur kontrata zgjidhet para afatit për faj të qiramarrësit, pagesat e qirasë nuk trajtohen si këste blerjeje dhe shlyerja e tyre nuk krijon të drejta pronësie të qiramarrësit mbi sendin. Nga ana tjetër, qiramarrësi e humbet të drejtën e mbajtjes dhe të përdorimit të mëtejshëm të sendit, i cili rimerret nga qiradhënësi.

Neni 10

Mbajtja e rreziqeve

Kur nuk parashikohet ndryshe në kontratën e qirasë financiare, me pranimin e sendit nga qiramarrësi, të gjitha rreziqet që lidhen me sendin, përfshirë dëmtimin, humbjen rastësore, vjedhjen ose humbjen e parakohshme të përdorshmërisë së tij, i kalojnë qiramarrësit.

KREU VI KONTRATA E QIRASË FINANCIARE

Neni 11 **Forma e kontratës**

Kontrata e qirasë lidhet me shkrim dhe bëhet me akt noterial, kur kontrata përmban kushtet për rimarrjen jashtëgjyqësore të sendit, në rastet e zgjidhjes së kontratës para afatit, për faj të qiramarrësit.

Neni 12 **Kushtet bazë të kontratës**

Kontrata e qirasë duhet të përmbajë, ndër të tjera:

- a) përshkrimin e sendit, në mënyrë të tillë, që e bën të mundur dallimin e tij;
- b) afatin fillestar dhe të drejtën e qiramarrësit për ta përtërirë atë për një afat tjetër ose disa afate të tjera, por përtëritja bëhet kur sendi është në gjendje të plotësojë nevojat, për të cilat është marrë me qira;
- c) të drejtën e blerjes së sendit nga qiramarrësi dhe çmimin përkatës ose formulën e caktimit të çmimit;
- ç) numrin dhe shumën e pagesave të qirasë ose formulën e llogaritjes së tyre;
- d) rastet e mospranimin të sendit nga qiramarrësi;
- dh) rastet e zgjidhjes së kontratës dhe procedurat e rimarrjes së sendit nga qiradhënësi;
- e) detyrimin e palëve për mbulimin e shpenzimeve dhe barrën e administrimit, përfshirë mbështetjen teknike, shpenzimet e mirëmbajtjes dhe të shërbimeve ndihmëse, që lidhen me përdorshmërinë e sendit;
- ë) përgjegjësinë ndaj palëve të treta;
- f) detyrimin për sigurimin e sendit;
- g) detyrimet e Palëve, në rastin e të metave të sendit.

KREU VII TË DREJTAT DHE DETYRIMET E PALËVE NË QIRANË FINANCIARE

Neni 13 **Njoftimi i furnizuesit**

1. Qiradhënësi detyrohet ta njoftojë me shkrim furnizuesin se e blen sendin për t'ia dhënë me qira qiramarrësit, sipas kontratës së qirasë, që qiradhënësi ka lidhur me qiramarrësin.
2. Njoftimi i përmendur në pikën 1 të këtij neni duhet të dërgohet përpara ose në çastin e nënshkrimit të kontratës së furnizimit.

Neni 14 **Përzgjedhja e sendit dhe kufizimi i përgjegjësisë së qiradhënësit**

1. Qiramarrësi ka të drejtën e përzgjedhjes së sendit, si edhe të furnizuesit, kur ka të tillë, pa u mbështetur në aftësitë dhe gjykimin e qiradhënësit. Afatet dhe kushtet e furnizimit të sendit pranohen nga qiramarrësi në masën që nuk cenojnë interesat e tij.
2. Kur qiramarrësi ka miratuar përmbajtjen e kontratës së furnizimit ndërmjet qiradhënësit dhe furnizuesit, sipas së cilës qiradhënësi fiton të drejtën e pronësisë mbi sendin, ndryshimet e mëvonshme të kushteve të kontratës së furnizimit nuk mund të cenojnë të drejtat e qiramarrësit, me përjashtim të rasteve kur ai i ka pranuar vetë këto ndryshime.
3. Me pranimin e sendit, detyrimet e qiradhënësit, në lidhje me sendin dhe pretendimet e të tretëve pushojnë, me përjashtim të pretendimeve, që rrjedhin nga veprimet ose mosveprimet e qiradhënësit.
4. Qiradhënësi nuk mban përgjegjësi ndaj qiramarrësit e as ndaj të tretëve në raste vdekjeje, dëmsh trupore ose dëmsh jopasurore, që vijnë prej sendit, as si qiradhënësi e as si pronar i sendit.

Neni 15

Dorëzimi i sendit

1. Në rast se kontrata e qirasë nuk përcakton se dorëzimi kryhet drejtpërdrejt nga qiradhënësi, sendi ose pjesët ndihmëse apo shtesat e tij, në qoftë se ka, mund t'i jepen qiramarrësit nga furnizuesi.

2. Sendi duhet të dorëzohet në gjendje të mirë në kohën, në vendin dhe në mënyrën e përcaktuar në kontratën e furnizimit.

Neni 16

Pranimi i sendit

1. Qiramarrësi ka të drejtë të çmojë nëse sendi i furnizuar përputhet ose jo me përshkrimin e bërë në kontratën e qirasë dhe, kur sendi përputhet me përshkrimin, nuk mund të mos e pranojë atë.

2. Kur sendi nuk përputhet me përshkrimin në kontratën e qirasë ose kur furnizuesi apo qiradhënësi nuk e dorëzojnë sendin, e dorëzojnë me vonesë ose e dorëzojnë pa respektuar kushtet e kontratës së qirasë, qiramarrësi ka të drejtë:

a) të mos e pranojë;

b) të zgjidhë kontratën e qirasë;

c) të mbajë pezull pagesat e qirasë, të përcaktuara në kontratën e qirasë, derisa të kryhet dorëzimi i sendit, në përputhje me kushtet e kontratës së qirasë;

ç) të dëmshpërblehet për humbjet, që mund të shkaktohen nga mospërmbushja e detyrimeve kontraktore prej qiradhënësit, sipas rastit, edhe duke ia zbritur vlerën e dëmit ose të një pjese të tij pagesave të ardhshme të qirasë.

3. Pavarësisht nga sa parashikohet në pikën 2 të këtij neni, kontrata e qirasë vazhdon efektet, kur qiradhënësi ia dorëzon qiramarrësit sendin pa vonesa të mëtejshme.

Neni 17

Furnizimi i sendit pjesë-pjesë

1. Kur kontrata e qirasë parashikon furnizimin e sendit pjesë-pjesë dhe furnizimi i njëres pjesë nuk kryhet sipas kushteve të kontratës, qiramarrësi i cakton një afat të ri qiradhënësit për të kryer furnizimin.

2. Në rast se qiradhënësi nuk kryen furnizimin brenda afatit të ri, të caktuar nga qiramarrësi, qiramarrësi ka të drejtë të mos pranojë asnjërën nga pjesët e sendit ose të pranojë njëërën apo disa pjesë me vlerë tregtare të tij e të mos pranojë pjesën tjetër. Në këtë rast detyrohet të paguajë qiranë përkatëse për çdo send të pranuar, duke zbritur shpenzimet e kryera prej tij, për shkak të mospërmbushjes në kohë të detyrimit nga qiradhënësi.

Neni 18

Pranimi i prezumuar i sendit

1. Qiramarrësi prezumohet se e ka pranuar sendin dhe nuk mund të kundërshtojë furnizimin e sendit e as të zgjidhë kontratën e qirasë kur, pasi ka pasur kohë e mundësi të mjaftueshme për ta kontrolluar sendin e furnizuar:

a) me deklaratë me shkrim ose me veprimet e tij në lidhje me sendin, i ka dhënë të kuptojë qiradhënësit se sendi i furnizuar është në përputhje me kushtet e kontratës ose se e ka pranuar sendin, pavarësisht nga mospërputhjet;

b) nuk ka njoftuar mospranimin e sendit brenda afateve të caktuara nga Palët, pas zbulimit të mospërputhjes.

2. Pranimi i prezumuar i sendit, sipas pikës 1 të këtij neni, nuk shteron mjetet e tjera ligjore, që qiramarrësi gëzon nga kontrata ose ligji në rastet e mospërmbushjes së detyrimeve nga qiradhënësi.

3. Kur qiramarrësi e ka pranuar sendin, nisur nga premtimi dhe garancia që jep qiradhënësi se ai do ta përmbushë detyrimin, por nuk e përmbush atë brenda një afati të arsyeshëm, qiramarrësi mund ta shfuqizojë pranimin, duke njoftuar me shkrim qiradhënësin.

Neni 19

Përgjegjësia e furnizuesit ndaj qiramarrësit

1. Detyrimet e furnizuesit ndaj qiradhënësit në kontratën e furnizimit, përfshirë çdo garanci, të shprehur ose të nënkuptuar, që furnizuesi i jep qiradhënësit, janë detyrime edhe kundrejt qiramarrësit, si të ishte edhe ky Palë në atë kontratë, por brenda caqeve të interesave të qiramarrësit, në kuadër të raportit të qirasë financiare me kontratën e furnizimit dhe pa cenuar kushtet e kontratës së furnizimit, si dhe të gjitha të drejtat e pretendimet e furnizuesit, sipas kontratës së furnizimit.

2. Përfshirja e qiramarrësit në pikën 1 të këtij neni bëhet vetëm për të mbrojtur interesat e tij në kontratën e furnizimit dhe në asnjë rast nuk duhet interpretuar sikur në atë kontratë qiramarrësi merr përsipër edhe detyrime ose përgjegjësi.

3. Pavarësisht nga përmbajtja e dispozitave të pikës 1 të këtij neni:

a) furnizuesi nuk mund të mbajë përgjegjësi të dyfishtë ndaj qiradhënësit dhe qiramarrësit, në të njëjtën kohë, për të njëjtën mospërmbushje të kushteve të kontratës së furnizimit ose mospërmbushje të detyrimeve në garancitë e shprehura apo të nënkuptuara, që furnizuesi i jep qiradhënësit;

b) qiramarrësi nuk merr përsipër detyrime në kontratën e furnizimit;

c) qiramarrësi nuk ka të drejtë të zgjidhë ose të kërkojë shfuqizimin e kontratës së furnizimit dhe as të kërkojë uljen e çmimit të shitjes së sendit, të përcaktuar në kontratën e furnizimit, pa pëlqimin e qiradhënësit.

Neni 20

Pranimi i detyrueshëm i sendit nga qiramarrësi

Qiramarrësi është i detyruar ta pranojë sendin e dhënë nga qiradhënësi kur e ka pranuar atë nisur nga premtimi i furnizuesit se do të ndreqte çdo mospërputhje të sendit të kërkuar me atë të furnizuar.

Neni 21

Ndryshimi i kontratës së furnizimit

1. Të drejtat që gëzon qiramarrësi në kontratën e furnizimit nuk preken në rast se kontrata e furnizimit ndryshohet ose zgjidhet pa pëlqimin e qiramarrësit.

2. Ndryshimi ose zgjidhja e kontratës së furnizimit pa pëlqimin e qiramarrësit vlerësohet zgjidhje e njëanshme e kontratës së qirasë nga qiradhënësi.

Neni 22

Përgjegjësia e përbashkët dhe e ndarë e qiradhënësit dhe e furnizuesit

Kur furnizuesi zgjidhet nga qiradhënësi ose kur qiradhënësi ka ndërhyrë në procesin e përzgjedhjes së sendit ose të furnizuesit dhe kur sendi nuk i është dorëzuar qiramarrësit sipas kontratës së qirasë, apo ka shkelje të tjera të rënda të kontratës, qiradhënësi dhe furnizuesi janë përgjegjës si bashkërisht, edhe individualisht kundrejt qiramarrësit.

Neni 23

Përgjegjësia e qiradhënësit për cenimin e gëzimit të sendit dhe të metat e sendit

1. Qiradhënësi detyrohet t'i sigurojë qiramarrësit gëzimin e plotë e të qetë të sendit. Ai është përgjegjës për pretendimet e të tretëve mbi sendin, të cilat kundërshtojnë, cenojnë ose kufizojnë gëzimin e plotë të sendit prej qiramarrësit, ndërkohë që qiramarrësi nuk ka dijeni dhe e ka pranuar sendin pa pasur dijeni për këto pretendime. Është i pavlefshëm çdo kusht i kontratës së qirasë, i cili shmang ose kufizon përgjegjësinë e qiradhënësit për defektet ligjore të sendit.

2. Qiramarrësi njofton qiradhënësin për çdo pretendim të të tretëve mbi sendin, të përmendur në pikën 1 të këtij neni dhe i kërkon çlirimin e sendit nga të tilla pretendime, brenda një afati të arsyeshëm.

3. Kur nuk ka pengesë në kontratë, qiramarrësi mund ta zgjidhë atë në rast se humbet gëzimin e sendit dhe qiradhënësi nuk përmbush kërkesën e pikës 2 të këtij neni.

4. Kur zvogëlohet ose kufizohet gëzimi plotë i sendit nga qiramarrësi dhe qiradhënësi nuk përmbush kërkesën e qiramarrësit, sipas pikës 2 të këtij neni, atëherë qiramarrësi ka të drejtë ta zgjidhë kontratën, në rast se objekti i saj nuk mund të përmbushet siç duhet, ose ka të drejtë të kërkojë uljen përpjesëtimore të pagesave të qirasë.

5. Në rastet e përmendura në pikat 3 dhe 4 të këtij neni, qiramarrësi nuk ka të drejtën e zhdëmtimit, kur e ka pranuar sendin ose kur i zvogëlohet apo i kufizohet gëzimi i plotë i sendit, ndërkohë që kishte dijeni për to në kohën lidhjes së kontratës së qirasë.

Neni 24

Mjetet ligjore të qiramarrësit kundrejt furnizuesit

Kur furnizuesi nuk përmbush detyrimet ndaj qiramarrësit, të parashikuara në këtë ligj, qiramarrësi ka të drejtë të zhdëmtohet nga furnizuesi për dëmet, që shkaktohen nga mospërmbushja e detyrimeve.

Neni 25

Përdorimi dhe mirëmbajtja e sendit

1. Kur në kontratën e qirasë nuk përcaktohet ndryshe, qiramarrësi detyrohet ta përdorë e ta mirëmbajë sendin me shpenzimet e veta.

2. Qiramarrësi përgjigjet për humbjet e shkaktuara nga përdorimi i sendit në kundërshtim me kontratën ose në kundërshtim me qëllimin e qirasë, pavarësisht nëse e ka përdorur vetë, një person i autorizuar prej tij apo një person tjetër, me miratimin e mëvonshëm të tij.

Neni 26

Kontrolli nga qiradhënësi gjatë afatit të qirasë

Qiradhënësi ka të drejtë të ushtrojë kontroll për të parë nëse sendi përdoret e mirëmbahet në mënyrën e duhur ose dhe të shqyrtojë dokumentacionin financiar të qiramarrësit për qiranë financiare, gjatë gjithë afatit të qirasë.

KREU VIII

ZGJIDHJA E KONTRATËS SË QIRASË

Neni 27

Zgjidhja normale e kontratës së qirasë

Kontrata e qirasë quhet e zgjidhur kur:

- a) mbaron afati i caktuar në kontratë;
- b) falimenton qiradhënësi, furnizuesi ose qiramarrësi;
- c) sendi shkatërrohet ose humbet;
- ç) palët vendosin me marrëveshje zgjidhjen e saj.

Neni 28

Zgjidhja e kontratës nga qiradhënësi

1. Qiradhënësi mund ta zgjidhë kontratën e qirasë para afatit, kur qiramarrësi nuk shlyen pagesën e parë të qirasë, brenda afatit të caktuar në kontratë.

2. Qiradhënësi mund ta zgjidhë kontratën e qirasë ose t'i kërkojë qiramarrësit të parapaguajë shumën e plotë të papaguar të pagesave, bashkë me kamatëvonesat, edhe kur qiramarrësi shlyen pagesën e parë, por pas saj nuk shlyen në kohë një ose disa pagesa të tjera të qirasë, shuma e përgjithshme e të cilave arrin në njëzet për qind të vlerës së qirasë.

3. Qiradhënësi ka të drejtë ta zgjidhë kontratën e qirasë, kur qiramarrësi nuk përmbush ndonjërin nga kushtet e kontratës së qirasë dhe mospërmbushja vazhdon njëzet ditë pasi ai ka marrë njoftim me shkrim nga qiradhënësi, për të respektuar kushtet e kontratës.

4. Qiradhënësi ka të drejtë ta zgjidhë kontratën e qirasë, kur dorëzani i paraqitur nga qiramarrësi është në gjendje paaftësie paguese ose ka falimentuar dhe qiramarrësi nuk arrin ta zëvendësojë atë me një dorëzanës tjetër, të pranueshëm për qiradhënësin, brenda tridhjetë ditëve nga kërkesa me shkrim e qiradhënësit, për kryerjen e këtij zëvendësimi.

5. Qiradhënësi, që kërkon ta zgjidhë kontratën e qirasë për shkaqet e parashtruara në pikat 1 deri 4 të këtij neni, detyrohet të njoftojë qiramarrësin. Njoftimi i dërgohet qiramarrësit brenda shtatë ditëve kalendarike para fillimit të procedurës së rimarrjes së sendit, duke i dhënë mundësi qiramarrësit të shlyejë

pagesën e qirasë ose të përmbushë ndonjë detyrim tjetër.

Neni 29

Zgjidhja e kontratës nga qiramarrësi

1. Qiramarrësi ka të drejtë ta zgjidhë kontratën e qirasë para pranimit të sendit, kur ky nuk është furnizuar në përputhje me kontratën ose, pas pranimit të sendit, për mospërmbushjen e detyrimeve nga qiradhënësi.

2. Qiramarrësi ka të drejtë ta zgjidhë kontratën e qirasë pas pranimit të sendit, kur qiradhënësi nuk garanton gëzimin e plotë të sendit nga qiramarrësi, me kusht që:

a) mospërmbushja të ketë sjellë humbjen e të gjitha përfitimeve, që qiramarrësi ka sipas kontratës së qirasë;

b) qiramarrësi të ketë njoftuar me shkrim qiradhënësin për mospërmbushjen dhe ajo nuk është ndrequr brenda periudhës së përcaktuar në njoftim.

KREU IX

PASOJAT E ZGJIDHJES SË KONTRATËS

Neni 30

E drejta e rimarrjes së sendit

1. Me zgjidhjen e njëanshme të kontratës së qirasë, në rastet e parashikuara nga ky ligj, qiradhënësi ka të drejtë:

a) ta rimarrë sendin;

b) të kërkojë shlyerjen e menjëhershme të të gjithë shumës së papaguar të qirasë;

c) të zhdëmtohet për dëmet e pësuar;

ç) të marrë të gjitha shpenzimet shtesë, të bëra për shkak të mospagimit të detyrimeve nga qiramarrësi, duke zbritur shumën e vlerës së tregut të sendit të rimarrë.

2. Çdo shumë e marrë nga qiradhënësi në tejkalim të shumës, që del nga mbledhja e detyrimeve të përcaktuara në pikën 1 të këtij neni, i paguhet qiramarrësit.

Neni 31

Rimarrja jashtëgjyqësore e sendit

1. Kur qiradhënësi kërkon marrjen e sendit me procedura jashtëgjyqësore, për mospërmbushje të detyrimeve të kontratës nga qiramarrësi, siç parashikohet nga ky ligj, Palët mund të nënshkruajnë aktin e rimarrjes, krahas kontratës së qirasë financiare, si shtojcë dhe pjesë përbërëse e kontratës. Në këto raste kontrata e qirasë bëhet me akt noterial.

2. Procedura e rimarrjes jashtëgjyqësore të sendit bëhet në përputhje me kushtet e përcaktuara në kontratën e qirasë.

Neni 32

Procedura e rimarrjes së sendit me anë të sekuestrimit

1. Kontrata e qirasë financiare është titull ekzekutiv dhe vihet në ekzekutim nga përbaruesi gjyqësor, pas lëshimit të urdhrit përkatës të ekzekutimit nga gjykata kompetente, e cila shprehet brenda pesë ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës.

2. Gjykata, që nxjerr urdhrin e ekzekutimit, përcakton edhe veprimet që duhet të kryejë përbaruesi për sekuestrimin e sendit dhe dorëzimin e tij qiradhënësit ose personit të autorizuar prej tij.

3. Urdhri i njoftohet qiramarrësit brenda 5 ditëve nga data e lëshimit dhe nëse qiramarrësi nuk e dorëzon sendin vullnetarisht, brenda 10 ditëve nga data e njoftimit, përbaruesi gjyqësor vendos menjëherë sekuestron mbi të.

Neni 33

Mbrojtja e palëve që kanë lidhje me sendin

1. Çdo person, të cilit i cenohen të drejtat nga sekuestrimi i sendit të përshkruar në nenin 32 të këtij ligji, mund t'i kërkojë gjykatës kompetente:

a) të pezullojë procedurat, kur provohet se qiramarrësi nuk është në rrethana të mospërbushjes së detyrimeve të kontratës e as të shkeljes së dispozitave të këtij ligji dhe të urdhërojë rikthimin e sendit të qiramarrësi;

b) t'i kërkojë qiradhënësit të zbatojë një ose disa kërkesa procedurale të këtij ligji;

c) të heqë detyrimin e çdo personi për të zbatuar një ose disa kërkesa procedurale të këtij ligji, kur ky detyrim është i panevojshëm ose nuk ka shkaqe për të cilat mund të kërkohet;

ç) t'i kërkojë një personi të rimbursojë shpenzimet e kryera nga një person tjetër për procedura gjyqësore, të nisura pa pasur asnjë bazë.

2. Gjykata nxjerr vendimin përkatës brenda dhjetë ditëve nga data e depozitimit në gjykatë të kërkesës, sipas parashikimeve të këtij neni.

KREU X

DISPOZITA SHITESË

Neni 34

Nënqiraja financiare

1. Qiramarrësi ka të drejtë t'u japë me nënqira financiare të tretëve tërë sendin ose pjesë të tij vetëm me pëlqimin me shkrim të qiradhënësit. Në rast se qiramarrësi lidh kontratë nënqiraje pa pëlqimin e qiradhënësit, ky i fundit ka të drejtë ta zgjidhë kontratën e qirasë dhe të kërkojë edhe zhdëmtim.

2. Edhe kur qiradhënësi jep pëlqimin për dhënien me nënqira financiare të sendit, qiramarrësi vazhdon të mbetet përgjegjës kundrejt qiradhënësit.

3. Në rast mospagimi të qiramarrësit ose të nënqiramarrësit, kur sendi mbahet me nënqira financiare nga nënqiramarrësi, qiradhënësi ka të drejtë ta rimarrë sendin drejtpërdrejt prej nënqiramarrësit, sipas procedurave të njëjta, që zbatohen kur qiradhënësi e rimerr sendin prej qiramarrësit.

4. Dispozitat e këtij ligji zbatohen për kontratën e nënqirasë në lidhje me qiramarrësin, nënqiramarrësin dhe furnizuesin njëllor si në rastin e marrëdhënieve ndërmjet qiradhënësit, qiramarrësit dhe furnizuesit.

5. Afati i kontratës së nënqirasë nuk mund të jetë më i gjatë se ai i kontratës së qirasë.

Neni 35

Kalimi i të drejtave dhe i detyrimeve të kontratës së qirasë nga qiradhënësi

1. Qiradhënësi mund t'i kalojë të tretëve të drejtat që ka mbi sendin, sipas kontratës së qirasë, pa miratimin e qiramarrësit.

2. Kalimi i të drejtave nuk e çliron qiradhënësin nga asnjë detyrim i përcaktuar në kontratën e qirasë dhe as nuk e ndryshon natyrën e kontratës së qirasë.

3. Kontrata e qirasë mund të parashikojë heqjen dorë të qiramarrësit nga mjetet ligjore kundër zëvendësuesit të qiradhënësit.

Neni 36

Ndryshimet dhe përmirësimet e sendit

1. Kur nuk parashikohet ndryshe në kontratën e qirasë, përmirësimet e veçanta që qiramarrësi mund t'i bëjë sendit mbeten në pronësi të qiramarrësit.

2. Kur qiramarrësi i bën përmirësime sendit, me shpenzimet e veta dhe me miratimin me shkrim të qiradhënësit, dhe përmirësimet nuk mund të shkëputen prej sendit pa e dëmtuar atë, atëherë qiramarrësi ka të drejtë të paguhet për vlerën e këtyre përmirësimeve, nëse sendi i kthehet qiradhënësit pas zgjidhjes së kontratës së qirasë.

Neni 37

Shtesat

Pronësia, që ka qiradhënësi mbi sende të luajtshme, të cilat janë dhënë me qira financiare para ose në kohën që ato ngjiten apo shkrihen me sende të paluajtshme ose sende të tjera të luajtshme, nuk cenohet

nga pretendime pronësie të personave, të cilët kanë tituj të caktuar mbi sendet e paluajtshme apo sendet e tjera të luajtshme, që ngjiten ose shkrihen me sendet e dhëna me qira.

Neni 38

Sigurimi

1. Kontrata e qirasë duhet të parashikojë sigurimin e sendit nga çdo lloj dëmtimi, që ka lidhje me rrezikun e shkatërrimit, humbjes, vjedhjes, prishjes ose vjetërimit të parakohshëm.

2. Në mungesë të parashikimeve në kontratë, detyrimi për sigurimin e sendit rëndon mbi qiramarrësin.

Neni 39

Falimentimi i qiramarrësit

1. Pa rënë ndesh me dispozitat e ligjit nr. 8901, datë 23.5.2002 “Për falimentimin”, nëse deklarohet falimentimi i qiramarrësit, sendi nuk përfshihet në pasuritë e falimentuara, as në garancinë e përgjithshme për kreditorët, por i kthehet qiradhënësit.

2. Megjithatë, kur pagesat e qirasë financiare janë shlyer në përputhje me kontratën e qirasë, administratori i falimentimit mund t’i kërkojë qiradhënësit, me një letër rekomande, brenda tridhjetë ditëve nga vendimi i gjykatës që shpall falimentimin, konfirmimin nëse ai dëshiron të vazhdojë kontratën e qirasë.

3. Në rast të procedurave të likuidimit të qiramarrësit, kur ky është person juridik, si në rastet e likuidimit të detyrueshëm, ashtu edhe vullnetar, por kur ai nuk bëhet me shkrim dhe pa cenuar të drejtat e qiradhënësit, të përcaktuara në kontratën e qirasë, sendi i kthehet qiradhënësit.

Neni 40

Falimentimi i qiradhënësit

1. Pa rënë ndesh me dispozitat e ligjit nr.8901, datë 23.5.2002 “Për falimentimin”, në rast deklarimi të falimentimit të qiradhënësit, qiramarrësi ka të drejtë ta vazhdojë kontratën e qirasë.

2. Kur për qiradhënësin ka filluar procedura e likuidimit, pavarësisht nëse likuidimi është i detyrueshëm ose vullnetar, qiramarrësi ka të drejtë ta vazhdojë kontratën e qirasë me pronarin e ri të sendit ose të ripaguajë të gjithë shumën e papaguar të qirasë financiare dhe të fitojë pronësinë mbi sendin, në mbarim të afatit të qirasë.

KREU XI

KONTRATA E QIRASË FINANCIARE TË DREJTPËRDREJTË

Neni 41

Qiraja financiare e drejtpërdrejtë

Kontrata e qirasë financiare e drejtpërdrejtë, ndërmjet qiradhënësit dhe qiramarrësit, nuk ka Palë ndërmjetëse dhe është e njëjtë, në formë e në përmbajtje, me atë të qirasë financiare.

KREU XII

REGJISTRIMI I KONTRATAVE TË QIRASË FINANCIARE

Neni 42

Regjistrimi i sendeve të paluajtshme

Kontratat e qirasë financiare të sendeve të paluajtshme, që përmbajnë kushte për fitimin e pronësisë mbi to ose mundësinë e blerjes së këtyre sendeve nga qiramarrësi, regjistrohen në përputhje me kërkesat e Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë dhe të ligjit “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”.

Neni 43

Regjistrimi i kontratave të qirasë financiare të sendeve të luajtshme

1. Kontratat e qirasë financiare të sendeve të luajtshme, sipas këtij ligji, regjistrohen në regjistrin e barrëve siguruese, në përputhje me ligjin “Për barrët siguruese”.

2. Efektet e regjistrimit ose të mosregjistrimit të kontratës së qirasë financiare mbi pronësinë ose të drejtat e tjera të qiradhënësit dhe të Palëve të treta rregullohen nga ligji “Për barrët siguruese”.

KREU XIII DISPOZITA PËRFUNDIMTARE DHE KALIMTARE

Neni 44

Institucionet përgjegjëse për zbatimin e ligjit

Ngarkohen Ministri i Ekonomisë dhe Ministri i Financave që, brenda 6 muajve nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji, të nxjerrin udhëzimin e përbashkët për rregulloren e veprimit të shoqërive, që ushtrojnë veprimtarinë e qirasë financiare.

Neni 45
Hyrja në fuqi

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

**Shpallur me dekreten nr.4601, datë 1.6.2005 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë
Alfred Moisiu**