

Italiano	Shqip
1. Le parti contraenti	1. Palët kontraktuese
1.1 Il locatore	1.1 Qiradhënësi
Nome e cognome : Indirizzo : CAP e località : Telefono : E-mail : Rappresentato da (se applicabile) :	Emri dhe mbiemri : Adresa : Kodi postar dhe vendbanimi : Telefoni : E-mail : Përfaqësuar nga (nëse aplikohet) :
1.2 Il conduttore	1.2 Qiramarrësi
Nome e cognome : Indirizzo : CAP e località : Telefono : Nome del coniuge : Coinquilino/i :	Emri dhe mbiemri : Adresa : Kodi postar dhe vendbanimi : Telefoni : Emri i bashkëshortit/es : Bashkëbanuesit :
2. Oggetto della locazione	2. Objekti i qiradhënies
La locazione riguarda il seguente bene (barrare e completare) :	Qiradhënia ka të bëjë me pasuritë e mëposhtme (shënoni dhe plotësoni) :
<input type="checkbox"/> Appartamento di locali, al piano	<input type="checkbox"/> Apartament me dhoma, në katin
<input type="checkbox"/> Casa individuale di locali	<input type="checkbox"/> Shtëpi individuale me dhoma
<input type="checkbox"/> camera/e arredata/e	<input type="checkbox"/> Dhomë/a të mobiluara
Indirizzo completo del bene locato :	Adresa e plotë e pasurisë së dhënë me qira :
Destinazione d'uso : (barrare)	Qëllimi i përdorimit : (shënoni)
<input type="checkbox"/> Abitazione principale	<input type="checkbox"/> Banimi kryesor
<input type="checkbox"/> Appartamento familiare	<input type="checkbox"/> Apartament familjar
<input type="checkbox"/> Residenza secondaria	<input type="checkbox"/> Rezidencë dytësore
<input type="checkbox"/> Appartamento vacanze	<input type="checkbox"/> Apartament pushimesh
<input type="checkbox"/> Camera arredata	<input type="checkbox"/> Dhomë e mobiluar
<input type="checkbox"/> Altro : _____	<input type="checkbox"/> Tjetër : _____
Locali accessori inclusi : (barrare)	Dhomat ndihmëse të përfshira : (shënoni)

Italiano	Shqip
<input type="checkbox"/> Cantina / comparto cantina	<input type="checkbox"/> Bodrum / ndarje bodrumi
<input type="checkbox"/> Ripostiglio n. _____	<input type="checkbox"/> Depo nr. _____
<input type="checkbox"/> Soffitta / comparto soffitta	<input type="checkbox"/> Papafingo / ndarje papafingoje
<input type="checkbox"/> Posto n. _____	<input type="checkbox"/> Vend parking nr. _____
<input type="checkbox"/> Garage / posto auto in garage sotterraneo	<input type="checkbox"/> Garazh / vend parkimi në garazh nëntokësor
<input type="checkbox"/> Altri : _____	<input type="checkbox"/> Të tjera : _____
Impianti comuni autorizzati (secondo regolamento interno) : (barrare)	Instalimet e përbashkëta të autorizuara (sipas rregullores së brendshme) : (shënoni)
<input type="checkbox"/> Giardino / terrazza / arredo giardino	<input type="checkbox"/> Kopsht / tarracë / mobilie kopshti
<input type="checkbox"/> Lavanderia (lavatrice / asciugatrice / stendibiancheria)	<input type="checkbox"/> Lavanteri (makinë larëse / tharëse / varëse rrobash)
<input type="checkbox"/> Altri : _____	<input type="checkbox"/> Të tjera : _____
<p>Al momento della consegna viene redatto un inventario delle chiavi. Ogni perdita di chiave deve essere segnalata immediatamente al locatore. La duplicazione delle chiavi è consentita solo con accordo scritto del locatore. Tutte le chiavi devono essere restituite alla fine della locazione. Le chiavi duplicate devono essere consegnate al locatore o distrutte con prova.</p>	<p>Në momentin e dorëzimit hartohet një inventar i çelësave. Çdo humbje e çelësit duhet të raportohet menjëherë te qiradhënësi. Kopjimi i çelësave lejohet vetëm me marrëveshje me shkrim të qiradhënësit. Të gjithë çelësat duhet të kthehen në fund të qiradhënies. Çelësat e kopjuar duhet t'i dorëzohen qiradhënësit ose të shkatërrohen me dëshmi.</p>
## 3. Durata della locazione e risoluzione	## 3. Kohëzgjatja e qiradhënies dhe zgjidhja
<input type="checkbox"/> Locazione a tempo determinato : La locazione inizia il _____ e	<input type="checkbox"/> Qiradhënie me afat të caktuar : Qiradhënia fillon më _____ dhe përfundon

Italiano	Shqip
termina il _____ (senza preavviso).	më _____ (pa paralajmërim).
<input type="checkbox"/> Locazione a tempo indeterminato : La locazione inizia il _____. Può essere risolta per la prima volta il _____.	<input type="checkbox"/> Qiradhënie me afat të pacaktuar : Qiradhënia fillon më _____. Mund të zgjidhet për herë të parë më _____.
Termine di preavviso :	Afati i paralajmërimit :
<input type="checkbox"/> 3 mesi (alloggio)	<input type="checkbox"/> 3 muaj (banesa)
<input type="checkbox"/> 2 settimane (camera arredata)	<input type="checkbox"/> 2 javë (dhoma e mobiluar)
<input type="checkbox"/> Altro termine concordato : _____	<input type="checkbox"/> Afat tjetër i rënë dakord : _____
La risoluzione da parte del locatore deve essere motivata su richiesta del conduttore (art. 271 cpv. 2 CO) e effettuata con il modulo ufficiale. La risoluzione da parte del conduttore deve essere scritta e inviata per raccomandata.	Zgjidhja nga ana e qiradhënësit duhet të arsyetohet me kërkesë të qiramarrësit (neni 271 par. 2 CO) dhe të bëhet me formularin zyrtar. Zgjidhja nga ana e qiramarrësit duhet të jetë me shkrim dhe të dërgohet me letër të rekomanduar.
Per appartamenti familiari : Il conduttore può risolvere solo con il consenso espresso del coniuge. Il locatore invia la notifica separatamente a entrambi.	Për apartamentet familjare : Qiramarrësi mund të zgjidhë vetëm me pëlqimin e shprehur të bashkëshortit/es. Qiradhënësi e dërgon njoftimin veçmas për të dy.
Date di risoluzione :	Datat e zgjidhjes :
<input type="checkbox"/> Fine di ogni mese (eccetto il 31 dicembre)	<input type="checkbox"/> Fundi i çdo muaji (përveç 31 dhjetorit)
<input type="checkbox"/> Date usuali del luogo :	<input type="checkbox"/> Datat e zakonshme të vendit :
In assenza di data nel contratto, si	Në mungesë të datës në kontratë, zbatohen

Italiano	Shqip
applicano gli usi locali. Dettagli presso l'autorità di conciliazione competente.	zakonet vendore. Detajet pranë autoritetit kompetent të pajtimit.
## 4. Canone di locazione e spese accessorie	## 4. Qiraja dhe shpenzimet shoqëruese
## 4.1 Canone netto mensile	## 4.1 Qiraja neto mujore
Appartamento / casa : CHF	Apartament / shtëpi : CHF
Garage / posto auto / ripostiglio : CHF	Garazh / vend parking / depo : CHF
Altri locali accessori : CHF	Dhoma të tjera ndihmëse : CHF
Totale canone netto : CHF	Totali i qirasë neto : CHF
## 4.2 Spese accessorie	## 4.2 Shpenzimet shoqëruese
Modalità di fatturazione : <input type="checkbox"/> Acconto <input type="checkbox"/> Forfait	Mënyra e faturimit : <input type="checkbox"/> Paradhënie <input type="checkbox"/> Shumë fikse
Servizio Importo (CHF) Acconto Forfait	Shërbimi Shuma (CHF) Paradhënie Shumë fikse
Riscaldamento e acqua calda <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Ngrohja dhe uji i ngrohtë <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Acqua / acque reflue <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Ujë / ujërat e zeza <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Radio / TV <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Radio / TV <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Manutenzione dell'edificio <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Mirëmbajtja e ndërtesës <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Elettricità (parti comuni) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Energjia elektrike (pjesët e përbashkëta) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Ascensore <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Ashensori <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Manutenzione giardino <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Mirëmbajtja e kopshtit <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Altri : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Të tjera : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Totale spese accessorie mensili : CHF	Totali i shpenzimeve shoqëruese mujore :

Italiano	Shqip
	CHF
Totale canone netto + spese : CHF	Totali i qirasë neto + shpenzimet : CHF
Data di calcolo delle spese : <input type="checkbox"/> 30 giugno <input type="checkbox"/> Altro :	Data e llogaritjes së shpenzimeve : <input type="checkbox"/> 30 qershor <input type="checkbox"/> Tjetër :
Forfait : Basato sulla media triennale ; nessun obbligo di rendiconto.	Shuma fikse : Bazuar në mesataren trevjeçare ; asnjë detyrim për raportim.
Acconto : Regolarizzazione entro 30 giorni. In caso di uscita durante il periodo, le spese di riscaldamento e acqua calda sono fatturate pro-rata (senza fattura intermedia).	Paradhënie : Rregullimi brenda 30 ditëve. Në rast largimi gjatë periudhës, shpenzimet e ngrohjes dhe ujit të ngrohtë faturohen në mënyrë pro-rata (pa faturë të ndërmjetme).
Tabella di ripartizione pro-rata delle spese di riscaldamento e acqua calda (prassi comune conforme a OLAL) :	Tabela e ndarjes pro-rata të shpenzimeve të ngrohjes dhe ujit të ngrohtë (praktika e zakonshme në përputhje me OLAL) :
Mese Riscaldamento (senza acqua calda) Riscaldamento + acqua calda	Muaji Ngrohja (pa ujë të ngrohtë) Ngrohja + ujë i ngrohtë
Gennaio 17,5 % 13,6 %	Janar 17,5 % 13,6 %
Febbraio 14,5 % 12,1 %	Shkurt 14,5 % 12,1 %
Marzo 13,5 % 11,5 %	Mars 13,5 % 11,5 %
Aprile 9,5 % 9,3 %	Prill 9,5 % 9,3 %
Maggio 3,5 % 5,6 %	Maj 3,5 % 5,6 %
Giugno 0 % 3,7 %	Qershor 0 % 3,7 %
Luglio 0 % 3,7 %	Korrik 0 % 3,7 %
Agosto 0 % 3,6 %	Gusht 0 % 3,6 %
Settembre 1 % 3,7 %	Shtator 1 % 3,7 %

Italiano	Shqip
Ottobre 10 % 9,5 %	Tetor 10 % 9,5 %
Novembre 13,5 % 10,7 %	Nëntor 13,5 % 10,7 %
Dicembre 17 % 13 %	Dhjetor 17 % 13 %
<p>Contenuto delle spese di riscaldamento e acqua calda (art. 257b CO) : Spese effettive direttamente legate all'impianto (combustibili, energia, elettricità per bruciatori e pompe, pulizia, revisione periodica, assicurazioni specifiche, costi amministrativi). Escluse : riparazioni importanti, rinnovamenti, interessi e ammortamenti.</p>	<p>Përmbajtja e shpenzimeve të ngrohjes dhe ujit të ngrohtë (neni 257b CO) : Shpenzimet efektive të lidhura drejtpërdrejt me instalimin (lëndët djegëse, energjia, energjia elektrike për djegës dhe pompa, pastrimi, rishikimi periodik, sigurimet specifike, kostot administrative). Përjashtohen : riparimet e mëdha, rinovimet, interesat dhe amortizimet.</p>
<p>Il rendiconto deve essere redatto entro 6 mesi dalla data fissata. In caso contrario, il conduttore può esigere il rimborso degli acconti dopo diffida scritta.</p>	<p>Raporti duhet të hartohet brenda 6 muajve nga data e caktuar. Përndryshe, qiramarrësi mund të kërkojë rimbursimin e paradhënieve pas kërkesës me shkrim.</p>
<p>## 4.3 Riserva di aumento del canone di locazione (art. 18 OLAL)</p>	<p>## 4.3 Rezerva për rritjen e qirasë (neni 18 OLAL)</p>
<p>Il conduttore riconosce che il canone convenuto non copre l'insieme delle spese del locatore per un importo di :</p>	<p>Qiramarrësi pranon se qiraja e rënë dakord nuk mbulon të gjitha shpenzimet e qiradhënësit për një shumë prej :</p>
<p>5. Pagamento del canone</p>	<p>5. Pagesa e qirasë</p>
<p>Il canone netto e le spese sono pagabili in anticipo, entro il di ogni mese, sul seguente conto :</p>	<p>Qiraja neto dhe shpenzimet paguhen paraprakisht, brenda datës __ të çdo muaji, në llogarinë e mëposhtme :</p>
<p>Destinatario :</p>	<p>Përfituesi :</p>
<p>Banca / Posta :</p>	<p>Banka / Posta :</p>

Italiano	Shqip
Numero conto / IBAN :	Numri i llogarisë / IBAN :
Il canone è calcolato sulla base del tasso di riferimento ipotecario di % (stato al).	Qiraja llogaritet në bazë të normës reference hipotekare prej % (gjendja më).
## 6. Cauzione locativa	## 6. Garancia e qirasë
Il conduttore versa una cauzione di CHF _____ (massimo 3 mensilità nette).	Qiramarrësi paguan një garanci prej CHF _____ (maksimumi 3 qira neto mujore).
Tale somma è depositata su un conto di risparmio bancario a nome del conduttore (art. 257e CO).	Kjo shumë depozitohet në një llogari kursimi bankare në emër të qiramarrësit (neni 257e CO).
Termine di versamento : <input type="checkbox"/> Alla firma <input type="checkbox"/> All'inizio della locazione <input type="checkbox"/> Entro il	Afati i depozitimit : <input type="checkbox"/> Në nënshkrim <input type="checkbox"/> Në fillim të qiradhënies <input type="checkbox"/> Brenda
## 7. Consegna e restituzione del bene	## 7. Dorëzimi dhe kthimi i pasurisë
La consegna e la restituzione avvengono il giorno concordato (o il giorno successivo alla fine della locazione) entro le ore 12.00. Se il giorno cade di domenica o festivo, la restituzione è rinviata al primo giorno lavorativo successivo alle ore 12.00.	Dorëzimi dhe kthimi bëhen në ditën e rënë dakord (ose ditën pas përfundimit të qiradhënies) brenda orës 12.00. Nëse dita bie të diel ose festë, kthimi shtyhet për ditën e parë të punës pasardhëse në orën 12.00.
## 8. Manutenzione e riparazioni	## 8. Mirëmbajtja dhe riparimet
Il conduttore assume la manutenzione ordinaria e le piccole riparazioni fino a CHF 200.– per intervento. Oltre tale importo, le spese sono a carico del locatore.	Qiramarrësi merr përsipër mirëmbajtjen e zakonshme dhe riparimet e vogla deri në 200 CHF për ndërhyrje. Mbi këtë shumë, shpenzimet janë në ngarkim të qiradhënësit.
## 9. Utilizzo del bene	## 9. Përdorimi i pasurisë

Italiano	Shqip
<p>Il bene è destinato esclusivamente ad uso abitativo. Qualsiasi utilizzo commerciale, professionale o per corsi (es. musica) richiede il previo consenso scritto del locatore. Il locatore può revocare tale consenso dopo due diffide scritte raccomandate e un termine di sei mesi. Gli animali domestici sono vietati salvo previo consenso scritto ed espresso del locatore.</p>	<p>Pasuria është e destinuar ekskluzivisht për banim. Çdo përdorim tregtar, profesional ose për kurse (p.sh. muzikë) kërkon pëlqimin paraprak me shkrim të qiradhënësit. Qiradhënësi mund ta tërheqë këtë pëlqim pas dy paralajmërimeve me shkrim të rekomanduara dhe një afati prej gjashtë muajsh. Kafshët shtëpiake janë të ndaluara, përveç me pëlqimin paraprak me shkrim dhe të shprehur të qiradhënësit.</p>
<p>## 10. Diritto di visita</p>	<p>## 10. E drejta e vizitës</p>
<p>Il locatore può visitare il bene con preavviso ragionevole (minimo 48 ore) per motivi legittimi (manutenzione, vendita, nuova locazione).</p>	<p>Qiradhënësi mund të vizitojë pasurinë me njoftim të arsyeshëm (minimumi 48 orë) për arsye të ligjshme (mirëmbajtje, shitje, qiradhënie e re).</p>
<p>11. Disposizioni varie</p>	<p>11. Dispozita të ndryshme</p>
<p>Le parti possono compensare i rispettivi crediti. Il regolamento interno (se presente) è parte integrante del contratto.</p>	<p>Palët mund të kompensojnë kreditë e tyre reciproke. Rregullorja e brendshme (nëse ekziston) është pjesë përbërëse e kontratës.</p>
<p>12. Diritto applicabile e foro competente</p>	<p>12. Ligji zbatues dhe gjykata kompetente</p>
<p>Il presente contratto è regolato dal diritto federale svizzero (art. 253 ss. CO e OLAL). Il tribunale competente è quello del luogo in cui si trova il bene locato.</p>	<p>Kjo kontratë rregullohet nga ligji federal zviceran (nenet 253 e vijues CO dhe OLAL). Gjykata kompetente është ajo e vendit ku ndodhet pasuria e dhënë me qira.</p>
<p>13. Allegati</p>	<p>13. Shtojcat</p>
<p><input type="checkbox"/> Regolamento interno dell'edificio</p>	<p><input type="checkbox"/> Rregullorja e brendshme e ndërtesës</p>
<p><input type="checkbox"/> Altri allegati : _____</p>	<p><input type="checkbox"/> Shtojca të tjera : _____</p>

Italiano	Shqip
14. Entrata in vigore e firme	14. Hyra në fuqi dhe nënshkrimet
Il contratto è redatto in due esemplari originali ed entra in vigore con la firma di entrambe le parti. Qualsiasi modifica deve essere scritta.	Kontrata është hartuar në dy kopje origjinale dhe hyn në fuqi me nënshkrimin e të dy palëve. Çdo ndryshim duhet të jetë me shkrim.
Il locatore : _____ Luogo e data : _____	Qiradhënësi : _____ Vendi dhe data : _____
Rappresentante (se applicabile) : _____	Përfaqësuesi (nëse aplikohet) : _____
Il conduttore : _____ Luogo e data : _____	Qiramarrësi : _____ Vendi dhe data : _____
Coniuge / coinquilino (se applicabile) : _____ Luogo e data : _____	Bashkëshorti/ja / bashkëbanuesi (nëse aplikohet) : _____ Vendi dhe data : _____
(In caso di coinquilini, tutti firmano e sono solidalmente responsabili.)	(Në rast bashkëbanuesish, të gjithë nënshkruajnë dhe janë solidarisht përgjegjës.)
Clausola di responsabilità : Questo modello neutro è messo a disposizione gratuitamente da https://www.welfarecalc.ch/ , a puro titolo informativo. Non sostituisce un consiglio giuridico personalizzato e non assume alcuna responsabilità per l'utilizzo, il contenuto o le conseguenze. Si raccomanda di farlo revisionare da un professionista prima della firma.	Klauzola e përgjegjësisë : Ky model neutral vihet në dispozicion falas nga https://www.welfarecalc.ch/ , vetëm për qëllime informimi. Nuk zëvendëson këshillën juridike të personalizuar dhe nuk merr asnjë përgjegjësi për përdorimin, përmbajtjen ose pasojat. Rekomandohet të rishikohet nga një profesionist përpara nënshkrimit.