



LIGJI
nr.10 112, datë
9.4.2009
“Për administrimin e
bashkëpronësisë në
ndërtesat e banimit”

...dhe aktet nënligjore në zbatim të tij.



Tiranë, më 20.12.2011

Adresa: Dv. "Dëshmorët e Kombit", Tiranë, Shqipëri, Tel: +355 4 226629 Fax: +355 4 228430
bashkiatirane@tirana.gov.al

8421

Përmbledhje

- **LIGJI nr.10 112, datë 9.4.2009**për“Administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit”
- **VKM, nr. 447, datë 16.6.2010**për “Miratimin e rregullores tip të administrimit të bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit”
- **VKM, nr. 777, datë 24.9.2010**për “Miratimin e rregullave për kryerjen e inspektimit, çështjet, metodologjinë, frekuencat e për mënyrën e njoftimit dhe të procedurave që ndjek administratori për zbatimin e tyre ”
- **VKM, nr.1011, datë 10.12.2010**për“Miratimin e formatit tip të aktit të bashkëpronësisë”
- **UDHËZIM nr.27, datë 20.12.2010**për “Llogaritjen e tarifës së administrimit për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”
- **UDHËZIM nr.4728, datë 7.11.2011** per Miratimin e kontrates tip te abministrimit te bashkëpronësisë.

LIGJ
Nr.10 112, datë 9.4.2009

PËR ADMINISTRIMIN E BASHKËPRONËSISË NË NDËRTESAT E BANIMIT

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

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1
Qëllimi

Ky ligj ka për qëllim rregullimin e marrëdhënieve juridike në fushën e administrimit të bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit, të truallit dhe mjediseve ndihmëse, që janë në bashkëpronësi të detyrueshme, përcaktimin e subjekteve, marrëdhëniet ndërmjet tyre dhe me të tretët, të drejtat dhe detyrimet e ndërsjella, si dhe sanksionet përkatëse, në rast mospërbushjeje të këtyre detyrimeve.

Neni 2
Përkufizime

Në këtë ligj termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

- 1.** "Kuotë e pjesëmarrjes në bashkëpronësi" është pjesa e pronësisë së pandashme në pronën e përbashkët, e cila shërben për përcaktimin e masës së pjesëmarrjes në shpenzimet e përbashkëta dhe në votim për pronarët e çdo njësie. Kuota e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, për çdo njësi, përcaktohet në bazë të raportit të sipërfaqes së njësisë individuale (në m²) me shumën e sipërfaqes së të gjitha njësive. Kuota e pjesëmarrjes në pronën e përbashkët dhe njësia nuk mund të tjetërsohen të ndara nga njëra-tjetra.
- 2.** "Objekte në bashkëpronësi të detyrueshme" janë objektet e parashikuara shprehimisht në aktin e pronësisë të secilit bashkëpronar dhe, deri në plotësimin e këtij akti, ato që janë përcaktuar në nenin 209 të Kodit Civil.
- 3.** "Bashkëpronarë" janë personat, të cilët kanë në pronësi të paktën një njësi të veçantë, në një ndërtesë të caktuar dhe, për këtë shkak, kanë në bashkëpronësi të detyrueshme objektet e pandashme të ndërtesës.

- 4.** "Asambleja e bashkëpronarëve" është tërësia e bashkëpronarëve në një ndërtesë të caktuar, në një kat, hyrje apo në një pjesë të përcaktuar të ndërtesës.
- 5.** "Tarifa e administrimit" është detyrimi mujor në para i secilit bashkëpronar, për përballimin e shpenzimeve për administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës së banimit.
- 6.** "Administrator" është personi fizik, i përfshirë në librin e administratorëve, të mbajtur nga bashkia/komuna, për të ushtruar veprimtari në fushën e administrimit të ndërtesave.
- 7.** "Shoqëri administruese" është personi juridik privat, i përfshirë në librin përkatës të mbajtur nga bashkia/komuna, për të ushtruar veprimtarinë në fushën e administrimit të ndërtesave.
- 8.** "Krijuesi i pronës" është një institucion shtetëror, person juridik, person ose grup personash fizikë që veprojnë së bashku, të cilët investojnë për krijimin e pronës, në emër të të cilëve regjistrohet për herë të parë akti i bashkëpronësisë, që ofrojnë për herë të parë për shitje ose për çdo lloj kalimi tjetër në pronësi individuale njësitë brenda bashkëpronësisë.
- 9.** "Njësi" është një pjesë e ndërtesës së banimit, e destinuar ose që është në pronësi individuale, e cila, së bashku me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, përbën një pjesë të veçantë pasurie të paluajtshme. Përveçse kur parashikohet ndryshe në këtë ligj ose në aktin e bashkëpronësisë, kjo pasuri e paluajtshme trajtohet me po ato të drejta, që i njihen çdo pasurie tjetër të paluajtshme.
- 10.** "Pronar i njësisë" është një ose më shumë persona, që ka ose kanë në pronësi një njësi individuale.
- 11.** "Kryesia" është një ose më shumë pronarë të njërive individuale, që vepron ose veprojnë në emër e për llogari të asamblesë.
- 12.** "Rregullorja e administrimit të ndërtesave" është akti nënligjor që miratohet nga Këshilli i Ministrave në bazë të nenit 214 të Kodit Civil dhe që përcakton, ndër të tjera:
- a) procedurat e krijimit të asamblesë, të organizimit të mbledhjeve, marrjes së vendimeve dhe mënyrën e kryerjes së njoftimeve;
 - b) procedurat e administrimit të buxhetit të bashkëpronësisë;
 - c) rregullat e përgjithshme të bashkëjetesës dhe të mirëmbajtjes së pronës.
- 13.** "Akti i bashkëpronësisë" është dokumenti përshkrimor i të gjitha elementeve të bashkëpronësisë, që hartohet nga krijuesi i bashkëpronësisë, si pjesë përbërëse e kontratës së shitblerjes, kontratës së dhurimit apo kontratës së këmbimit të truallit me njësitë e banimit.
- 14.** "Inspektorati vendor" është inspektorati ndërtimor dhe urbanistik i bashkisë/komunës, që funksionon në bazë të ligjit për inspektimin e ndërtimit.
- 15.** "Norma detyruese" janë normat për mbrojtjen kundër zjarrit, normat higjieno-shëndetësore, normat për mirëmbajtjen e ashensorëve, si dhe çdo normë tjetër, që ka lidhje me qëndrueshmërinë fizike të objektit, sigurinë e jetesës, të shëndetit publik dhe etikës së bashkëjetesës, të miratuara me ligje të veçanta ose me akte nënligjore, si dhe normat që miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave, në zbatim të këtij ligji.

Neni 3

Fusha e zbatimit të ligjit

Ky ligj zbatohet për të gjitha ndërtesat me dy ose më shumë pronarë, që shërbejnë për banim dhe që mund të kenë lokale shërbimesh e tregtie, që janë pjesë e tyre, si dhe për komplekse banesash individuale, të cilat kanë në pronësi të përbashkët një territor, në funksion dhe në përdorim, ekskluzivisht, të pronarëve të banesave.

Neni 4

Pronësia individuale

Përveç rasteve kur në aktin e bashkëpronësisë ose në projektin e ndërtesës së banimit nuk specifikohet ndryshe, kufiri i pronësisë individuale të njësisë përcaktohet nga sipërfaqja e brendshme perimetrike e mureve ndarëse të njësisë me njësitë e tjera individuale, tavanet e dyshemeja dhe përfshin çdo element që ndodhet brenda këtij perimetri, si dritaret, dyert, shkallë të brendshme, të cilat i shërbejnë vetëm njësisë individuale, me përjashtim të mureve mbajtëse dhe pjesëve të tjera, që janë të domosdoshme për ekzistencën, funksionimin e qëndrueshmërinë.

Neni 5

Objekte në pronësi të përbashkët

1. Objekte në pronësi të përbashkët janë të gjitha pjesët e një prone në bashkëpronësi, përveç njësisë. Prona e përbashkët është e pandashme dhe është në pronësinë e përbashkët të pronarëve të njësive individuale, në përputhje me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi. Prona e përbashkët përfshin të gjitha pjesët e ndërtesës, territorin, pajisjet, mjedisin dhe objektet në shërbim të saj, që nuk janë destinuar për përdorim individual dhe nuk janë pronë publike, si truallin, mbi të cilin është ngritur ndërtesa, oborret e rrethuara, parkimet, pishinat, gjelbërimin, themelet, muret mbajtëse, çatinë, tarracën, shkallët, sheshpushimet, ashensorët, kalimet, bodrumet, puset, pusetat, depozitat e ujit dhe kaldajat.

2. Prona e përbashkët përfshin, gjithashtu, pjesë të ndërtesës për përdorim të përbashkët, të cilat janë vendosur gjatë ndërtimit ose më vonë, si kanalizime, kolona shkarkimi, oxhakë, sisteme elektrike, hidraulike, gazi ose ngrohjeje, që mund të kalojnë nëpër pronën e përbashkët deri në pikat e shpërndarjes në njësitë individuale.

Neni 6

Bashkëpronësia e njësive

Në njësitë ku ka dy ose më shumë pronarë, marrëdhëniet e bashkëpronësisë ndërmjet pronarëve rregullohen në bazë të dispozitave të Kodit Civil, të këtij ligji dhe të rregullores së administrimit të banesave.

KREU II

REGJISTRIMI I AKTIT TË BASHKËPRONËSISË

Neni 7

Përmbajtja e aktit të bashkëpronësisë

- 1.** Akti i bashkëpronësisë duhet të përmbajë:
- a) dokumentacionin e nevojshëm për regjistrim, në përputhje me kërkesat e ligjit "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme";
 - b) përshkrimin fizik dhe statusin ligjor të truallit;
 - c) përshkrimin fizik të ndërtesës së banimit, destinacionin e përdorimit të çdo njësie individuale, përfshirë objektet në bashkëpronësi të detyrueshme;
 - ç) planimetritë ose vizatimet e mjaftueshme për identifikimin e vendndodhjes dhe të përcaktimit të sipërfaqes së çdo njësie, brenda strukturës ndërtimore;
 - d) kuotat e pjesëmarrjes në bashkëpronësi për çdo njësi;
 - dh) përshkrimin e pronës së përbashkët;
 - e) procedurat e ndryshimit të aktit të bashkëpronësisë;
 - ë) rregulloren për procedurat e formimit e të funksionimit të asamblesë së pronarëve të njërive.
- 2.** Format i tip i aktit të bashkëpronësisë miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 8

Regjistrimi

- 1.** Regjistrimi i aktit të bashkëpronësisë bëhet në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, nën juridiksionin e së cilës ndodhet ndërtesa e banimit, në përputhje me ligjet dhe rregullat e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme. Akti i bashkëpronësisë regjistrohet në emër të krijuesit.
- 2.** Në kohën kur regjistrohet ndërtesa e banimit, çdo njësi individuale, së bashku me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, regjistrohen më vete dhe përbëjnë një pjesë të veçantë pasurie të paluajtshme. Për rastet kur prona e çdo njësie kalon nga krijuesi te pronari individual, si dhe për çdo ndryshim tjetër të mëvonshëm të pronësisë së njësisë, në regjistër shënohen data e ndryshimit të pronësisë, emri i pronarit të ri dhe çdo informacion shtesë, i nevojshëm për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme.
- 3.** Për ndërtesat e banimit, të regjistruara në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, asambleja e bashkëpronarëve mund të autorizojë kryesinë të kryejë regjistrimin e aktit të bashkëpronësisë. Përgatitja e aktit të bashkëpronësisë bëhet nga subjekte të licencuara në disiplinën e projektimit dhe/ose të zbatimit të ndërtimeve civile. Shpenzimet për përgatitjen e aktit të bashkëpronësisë përballohen nga bashkëpronarët. Organet e qeverisjes vendore mund t'i

mbështesin bashkëpronarët me të ardhura të pakta me financime ose duke vënë në dispozicion personel teknik.

KREU III

TË DREJTAT DHE DETYRIMET E PRONARËVE E TË PËRDORUESVE TË NJËSIVE

Neni 9

Të drejtat e pronarit të njësisë

Pronari i njësisë ka të drejtë:

- a) të kërkojë nga bashkëpronarët e tjerë, në bashkëpronësinë e detyrueshme ku bën pjesë, apo dhe nga përdoruesit e këtyre njësive të veçanta të mos e cenojnë përdorimin dhe gëzimin e objekteve të pandashme, si dhe të kërkojë dëmshpërblim apo ndreqje të dëmit, kur dëmi është shkaktuar nga veprimet e tyre;
- b) të marrë pjesë në vendimmarrje;
- c) të informohet nga asambleja ose administratori/shoqëria e administrimit për vendimet e marra në mungesë të tij;
- ç) të informohet rregullisht nga administratori dhe nga asambleja për përdorimin e tarifës së administrimit;
- d) të informohet nga administratori/shoqëria e administrimit për mospagesën e tarifës së administrimit nga pronarët e tjerë;
- dh) t'i parashtrojë asamblesë propozime për administrimin e ndërtesës së banimit.

Neni 10

Detyrimet e pronarit të njësisë

Pronari i njësisë ka detyrimet e mëposhtme:

- a) të respektojë normat e etikës dhe të bashkëjetesës, të përcaktuara në rregulloren e administrimit të ndërtesave;
- b) të mos i pengojë bashkëpronarët e tjerë në gëzimin e objekteve, që janë në bashkëpronësi të detyrueshme;
- c) të paguajë tarifën e administrimit edhe në rastet kur nuk banon apo e ka dhënë njësinë me qira;
- ç) të lejojë kryerjen e inspektimeve dhe të riparimeve të pronës së përbashkët brenda njësisë në pronësi të tij.

Neni 11

Të drejtat dhe detyrimet e krijuesit si pronar i njësisë

Për sa kohë që një apo disa njësi nuk janë tjetërsuar ose mbeten në pronësi e kontroll të krijuesit të bashkëpronësisë, ky i fundit mbetet pronar i një kuote pjesëmarrjeje në bashkëpronësi, në përputhje me kuotën respektive të njësive të patjetërsuara, si dhe ka të drejtat e detyrimet e përcaktuara në këtë ligj, përfshirë detyrimin për të kontribuar në shpenzimet e përbashkëta, sipas kuotës që i është përcaktuar.

Neni 12

Detyrimet dhe të drejtat e qiramarrësve

Personat, që banojnë si qiramarrës në njësinë e pronarit, duhet të zbatojnë rregullat e caktuara nga asambleja për të gjithë banorët e bashkëpronësisë. Ata mund të marrin pjesë në mbledhjet e asamblesë, por pa të drejtë vote.

Neni 13

Detyrimet e pronarëve të njësive që nuk përdoren

1. Pronari i njësisë që nuk përdoret si njësitë që shërbejnë si banesë e dytë ose njësitë e personave që jetojnë jashtë vendit është i detyruar të kontribuojë për administrimin dhe mirëmbajtjen e pronës në bashkëpronësi njëloj si bashkëpronarët e tjerë, përveçse kur vendoset ndryshe nga asambleja e bashkëpronarëve.

2. Për mbajtjen e kontakteve me asamblenë dhe/ose administratorin dhe për kryerjen e pagesave mujore, pronari detyrohet të njoftojë me njërën nga mënyrat e mëposhtme:

a) të njoftojë për adresën, ku dëshiron t'i dërgohen njoftimet;

b) të autorizojë një person për të mbajtur kontaktet;

c) të njoftojë numrin e llogarisë, ku do ta derdhë tarifën, ose të autorizojë një person, që do të kryejë pagesën e tarifës në emër të tij.

3. Në rast se për riparimin e objekteve në bashkëpronësi është e nevojshme të ndërhyhet në njësinë që nuk përdoret, pronari i njësisë njoftohet 10 ditë përpara, në mënyrë që ta hapë njësinë vetë ose me personin e autorizuar prej tij. Nëse ndërhyrja është urgjente, me kërkesë të kryesisë, drejtuar inspektoratit vendor, bëhet me procesverbal hapja e njësisë, në prani të kryesisë dhe të inspektorit vendor. Në rast se kryesia përbëhet nga një person, në procesin e hapjes duhet të thirren të paktën tre bashkëpronarë. Riparimi i objekteve në bashkëpronësi është në ngarkim të të gjithë bashkëpronarëve, sipas kuotës së pjesëmarrjes. Riparimi i dëmeve, shkaktuar njësisë individuale nga hapja me forcë, është në ngarkim të bashkëpronarëve, nëse nuk vërtetohet se pronari i njësisë ka qenë në dijeni dhe nuk është paraqitur me dashje.

KREU IV

ASAMBLEJA E BASHKËPRONARËVE

Neni 14

Asambleja e bashkëpronarëve

1. Mbledhja organizuese për formimin e asamblesë thirret nga krijuesi i bashkëpronësisë brenda 30 ditëve nga data kur pronarët, që përbëjnë të paktën 1/3 e kuotave pjesëmarrëse në bashkëpronësi, kanë fituar pronësinë mbi pjesët individuale. Anëtarësia në asamble përbëhet nga

pronarët e të gjitha njësive, përfshirë krijuesin e bashkëpronësisë, për sa kohë që ka në pronësi një apo më shumë njësi.

2. Kur asambleja nuk është mbledhur asnjëherë, secili nga bashkëpronarët ka të drejtë të kërkojë mbledhjen e saj dhe, nëse bashkëpronarët refuzojnë të organizojnë asamblenë e tyre, atëherë secili bashkëpronar i drejtohet kryetarit të bashkisë/komunës, për të thirrur mbledhjen organizuese.

3. Në mbledhjen e parë asambleja zgjedh kryesinë, përcakton mandatin dhe vendos masën e tarifës së administrimit.

Neni 15

Regjistrimi i kryesisë

1. Një kopje e vendimit për zgjedhjen e kryesisë depozitohet për regjistrim në bashki/komunë. Organet e qeverisjes vendore krijojnë regjistrin e bashkëpronësisë, i cili duhet të përmbajë emrat e anëtarëve të kryesisë dhe adresën e ndërtesës së banimit.

2. Çdo e dhënë e regjistruar dhe e publikuar në regjistrin e bashkëpronësisë, sipas dispozitave të këtij ligji, vlerësohet e njohur dhe mund t'u kundrejtohet të tretëve nga data e regjistrimit.

Neni 16

Mënyra e thirrjes së asamblesë së bashkëpronarëve

1. Njoftimi për mbledhjen e radhës së asamblesë afishohet nga kryesia në një vend të dukshëm në ndërtesë, të paktën 10 ditë para mbledhjes, ku shënohen: vendi, ora dhe rendi i ditës. Në raste të jashtëzakonshme mbledhja mund të bëhet brenda ditës dhe, si mënyrë njoftimi, përveç afishimit, përdoret edhe njoftimi me postë elektronike, me telefon apo ai verbal, pranë vendqëndrimit të bashkëpronarit.

2. Në rast se me njoftimin e parë nuk arrihet pjesëmarrja e 2/3 të bashkëpronarëve, atëherë përsëritet njoftimi për një mbledhje tjetër pas 3 ditësh. Këtë herë mbledhja zhvillohet me bashkëpronarët e pranishëm. Procesverbali i mbledhjeve mbahet nga njëri prej anëtarëve të asamblesë dhe vendimet shënohen sipas një rendi kronologjik. Procesverbali i mbledhjeve dhe i vendimeve mbahet nga kryesia dhe mund të konsultohet nga secili prej bashkëpronarëve.

Neni 17

Kompetencat e veçanta të asamblesë së bashkëpronarëve

1. Përveç kompetencave të përgjithshme, që përcaktohen në nenin 214 të Kodit Civil, asambleja e bashkëpronarëve ka edhe këto kompetenca:

- a) miraton kriteret dhe kostot e administrimit, tarifën e administrimit, si dhe mënyrën e kohën e pagesës së saj për secilin bashkëpronar;
- b) miraton paketën e administrimit për atë vit;
- c) merr vendim për mënyrën e administrimit të bashkëpronësisë;

ç) autorizon kryesinë të lidhë kontratë me njërin nga administratorët/shoqëritë administrative, bazuar në ofertën që e ka vlerësuar më të leverdishme, si dhe miraton, në parim, kontratën që do të nënshkruajë;

d) miraton planin financiar, të paraqitur nga administratori/shoqëria e administrimit;

dh) autorizon administratorin/shoqërinë administruese për të kërkuar lëshimin e urdhrit të ekzekutimit, sipas pikës 2 të nenit 27 të këtij ligji, si dhe ndjekjen deri në fund të ekzekutimit, për mospagesën e tarifës së administrimit nga ndonjëri prej bashkëpronarëve;

e) miraton fondin rezervë, duke e depozituar në një llogari bankare, në emër dhe për llogari të asamblesë së bashkëpronarëve dhe përcakton kriteret e përdorimit të tij;

ë) miraton propozimet për dëmshpërblim, kryesisht apo me kërkesë të të dëmtuarit, kur i është shkaktuar dëm nga përdorimi i pakujdesshëm i një bashkëpronari tjetër, duke e detyruar këtë të fundit të rivendosë gjendjen e mëparshme dhe të dëmshpërblejë të dëmtuarin. Kur dëmtuesi, brenda 10 ditëve nga njoftimi i vendimit, nuk ka dëmshpërblyer të dëmtuarin, vendimi i asamblesë së bashkëpronarëve për dëmshpërblim përbën titull ekzekutiv, në kuptim të shkronjës "e" të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile dhe ekzekutohet nga zyra e përmbarimit;

f) merr vendim për hapjen e njësisë që nuk përdoret, sipas pikës 3 të nenit 13 të këtij ligji;

g) delegon kompetencat që çmon, rast pas rasti, te kryesia.

2. Në zbatim të shkronjës "ë" të pikës 1 të këtij neni, procedurat për verifikimin, vlerësimin dhe përcaktimin e shkakut të dëmit parashikohen në rregulloren e administrimit të ndërtesave, sipas pikës 12 të nenit 2 të këtij ligji.

Neni 18

Vlefshmëria e vendimeve

1. Vendimet e asamblesë së bashkëpronarëve janë të vlefshme, kur ato merren me shumicën e thjeshtë të votave të anëtarëve të asamblesë, përveç rasteve që kërkojnë një shumicë të cilësuar, sipas këtij ligji dhe dispozitave të Kodit Civil.

2. Vendimet e asamblesë u njoftohen të gjithë bashkëpronarëve ose përfaqësuesve të tyre të autorizuar, si dhe shpallen në një vend të dukshëm, në ndërtesë.

3. Kundër vendimeve të asamblesë, të parashikuara në nenin 17 të këtij ligji, bëhet ankimim në gjykatë, brenda 30 ditëve nga data e marrjes së njoftimit.

KREU V

ADMINISTRIMI I BASHKËPRONËSISË

Neni 19

Format e administrimit të bashkëpronësisë

1. Kryesia, në emër dhe për llogari të asamblesë, mund të lidhë kontratë për administrimin e bashkëpronësisë me:

- a) një shoqëri administrimi;
- b) një administrator, person fizik, i cili mund të jetë njëri prej bashkëpronarëve ose një person i jashtëm.

2. Çdo person, fizik apo juridik, privat, që ka për objekt veprimtarie administrimin e ndërtesave, regjistrohet në librin e administruesve, pranë bashkisë, komunës, në juridiksionin e së cilës do ta ushtrojë këtë veprimtari.

Neni 20

Përgjegjësitë e administratorit/shoqërisë administruese

1. Administratori/shoqëria administruese kryen detyrat e përcaktuara në kontratë ose në marrëveshjen me kryesinë, në varësi të formës së zgjedhur të administrimit. Përgjegjësitë e administrimit përfshijnë, ndër të tjera, edhe:

- a) zbatimin e vendimeve të marra nga asambleja e bashkëpronarëve;
- b) ndërmarrjen e veprimeve të nevojshme për mirëmbajtjen e bashkëpronësisë, përfshirë edhe kontraktimin e subjekteve të treta, kur një gjë e tillë është miratuar nga asambleja e bashkëpronarëve;
- c) ndërmarrjen e kontrolleve periodike, teknike dhe higjieno-shëndetësore për gjendjen e pronës e të objekteve në bashkëpronësi, si sistemi i mbrojtjes kundër zjarrit, sistemi i ngrohjes qendrore, ashensorëve, tarracave, sistemi i ndriçimit, prania e insekteve dhe e parazitëve etj. dhe i veprimeve për të zhdukur dëmtimet e pronës apo praninë e faktorëve, që mund të përbëjnë rrezik për epidemi sëmundje etj.;
- ç) mbledhjen, faturimin ose kontrollin për derdhjen në llogari bankare të tarifave mujore;
- d) mbajtjen e buxhetit për mirëmbajtje dhe riparime, në zëra të veçantë, në emër të asamblesë;
- dh) kontrollin e kostove dhe të pagesave të të gjitha faturave në emër të asamblesë;
- e) mbajtjen e librit të llogarive të asamblesë dhe atyre bankare;
- ë) përgatitjen e raportit për gjendjen financiare, katër mujore dhe vjetore dhe raportimin në mbledhjen vjetore të asamblesë;
- f) përgatitjen e planit të veprimeve vjetore të buxhetit përkatës, masës dhe kohës së kryerjes së pagesës së tarifave mujore dhe paraqitjen e tyre në mbledhjen vjetore të asamblesë për vendimmarrje;
- g) kontrollin e zbatimit të rregullave të bashkëjetesës;
- gj) regjistrimin e ashensorit pranë strukturave përgjegjëse të mbikëqyrjes së tregut;
- h) këshillimin nga asambleja ose kryesia, kur është e nevojshme.

2. Administratori mbikëqyret nga kryesia.

3. Format i kontratës tip, që lidh asambleja me administratorin, miratohet me udhëzim të përbashkët të ministrit që mbulon fushën e strehimit dhe të Ministrit të Drejtësisë.

Neni 21

Shoqëritë administruese

1. Shoqëritë administruese, përveç shërbimit të administrimit, mund të mbulojnë me veprimtarinë e tyre edhe shërbimet e mirëmbajtjes, nëse kanë personelin me kualifikimin e nevojshëm për veprimtari specifike të mirëmbajtjes, si: mirëmbajtja e ashensorëve, restaurimi apo rikonstrukcioni i fasadave apo mjediseve të brendshme, si dhe çdo lloj veprimtarie tjetër, që kërkon kualifikim të posaçëm, në një fushë të caktuar.

2. Nëse administratorët apo shoqëritë administruese, gjatë përmbushjes së veprimtarisë në këtë fushë, kryejnë veprime në kundërshtim me këtë ligj, atëherë bashkia, komuna, kryesisht apo me kërkesë të çdo të interesuari, i heq ata nga libri i administratorëve. Në aktin e heqjes nga ky libër parashikohen edhe detyrimet e këtij subjekti ndaj asamblesë së bashkëpronarëve të kontraktuar.

Neni 22

Kontraktimi i një subjekti administrues

1. Lista e administratorëve dhe shoqërive administruese, të regjistruar brenda juridiksionit të bashkisë/komunës, shpallet në vendin e njoftimeve të institucionit, si dhe u njoftohet në mënyra të ndërthurura bashkëpronarëve, në ndërtesat përkatëse. Kërkesat që duhet të përmbushë administratori apo shoqëria e administrimit, procedurat e listimit, heqjes nga lista, penalitet, si dhe mbikëqyrja e veprimtarisë së tyre përcaktohen me udhëzim të ministrit që mbulon fushën e strehimit.

2. Administratorët apo shoqëritë administruese u ofertojnë bashkëpronarëve në këto ndërtesa llojin e shërbimeve që ofrojnë, kohën e realizimit dhe cilësinë e shërbimit me çmimet përkatëse. Kryesia vendos për subjektin që dëshiron të kontraktojë, bazuar në shqyrtimin e ofertave, në sasinë e shërbimeve që ofrohen, cilësinë, kohën dhe vlerën e ofertës.

3. Kur asambleja vendos të emërojë një kujdestar, në përputhje me pikën 4 të nenit 214 të Kodit Civil, ky mund të jetë njëri prej bashkëpronarëve ose një person i jashtëm. Kujdestari kryen shërbimet e caktuara, si: mbledhjen e tarifës së administrimit, njoftimin e defekteve në pjesët e përbashkëta, mbajtjen e kontakteve ndërmjet shoqërisë administruese/administratorit dhe asamblesë së bashkëpronarëve, si dhe detyra të tjera, që ia ngarkon asambleja.

Neni 23

Moskontraktimi i një subjekti administrues

1. Kryetari i bashkisë/komunës, kryesisht apo me kërkesë të të interesuarit, ka të drejtë të kontraktojë administratorin ose shoqërinë administruese nëse:

a) një asamble bashkëpronarësh nuk konstituohet;

b) një asamble nuk merr vendim për formën e administrimit brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e ligjit.

2. Kryetari i bashkisë/komunës ka të drejtë ta ushtrojë këtë kompetencë për 3 muaj, me të drejtë rizgjatjeje, derisa asambleja të konstituohet ose kryesia të kontraktojë një administrator apo një shoqëri administruese.

3. Akti, që përcakton shpenzimin e kryer nga të ardhurat e bashkisë/komunës për këtë procedurë të jashtëzakonshme, përbën titull ekzekutiv, në kuptimin e shkronjës "e" të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile dhe ekzekutohet nga zyra e përmbarimit, në ngarkim të bashkëpronarëve, që nuk kanë shlyer vullnetarisht detyrimin.

Neni 24

Standardet e administrimit

1. Për zbatimin e normave detyruese në ndërtesat e banimit, bashkia/komuna përcakton standardet minimale, të domosdoshme për t'u respektuar nga bashkëpronësia, për:

a) ruajtjen e higjienës dhe të shëndetit publik;

b) mbrojtjen kundër zjarrit;

c) mirëmbajtjen fizike të mjediseve të brendshme, të fasadave, mjediseve rrethuese, që janë pjesë e aktit të bashkëpronësisë, si dhe të sjelljes qytetare në këto mjedise.

2. Mbikëqyrja për realizimin e normave detyruese bëhet nga organet e geveerisjes vendore.

Neni 25

Paketat e administrimit

1. Paketa e administrimit është tërësia e shërbimeve për administrimin dhe mirëmbajtjen e pronës së përbashkët në ndërtesën e banimit dhe miratohet çdo vit nga asambleja, si pjesë e buxhetit vjetor.

2. Asambleja e bashkëpronarëve përcakton me vendim paketën e administrimit, duke përcaktuar hollësisht shërbimet e domosdoshme, me çmimet përkatëse, apo përqindjen nga tarifa e administrimit, për secilin shërbim.

3. Në paketën e administrimit përfshihen, në mënyrë të detyrueshme, pagesat për:

a) shërbimet e pastrimit dhe të higjienizimit të shkallëve të brendshme;

b) shërbimin e mirëmbajtjes dhe të remontit të ashensorëve;

c) zbatimin e normave detyruese;

ç) shoqërinë administruese/administratorin.

KREU VI

ADMINISTRIMI I BUXHETIT TË BASHKËPRONËSISË

Neni 26

Përcaktimi i tarifës

Tarifa e administrimit për secilin bashkëpronar, si rregull, përcaktohet bazuar në shpenzimet e administrimit dhe në kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi të pronarëve të njërive. Ajo mund të korrektohet për shpenzime të veçanta, për numrin e kateve dhe për masën e përdorimit të objekteve të veçanta. Ministri që mbulon fushën e strehimit miraton udhëzuesin për llogaritjen e tarifës së administrimit.

Neni 27

Pagesa e tarifës së administrimit

- 1.** Mënyra dhe koha e pagesës së tarifës së administrimit përcaktohen nga asambleja e bashkëpronarëve. Nëse një bashkëpronar nuk e paguan tarifën e administrimit në kohën e caktuar, për çdo muaj vonesë, ai paguan një kamatë të barabartë me 10 për qind të tarifës.
- 2.** Nëse bashkëpronari nuk e ka shlyer pagesën e tarifave të prapambetura as në muajin e tretë, bashkë me kamatat përkatëse, kryesia ose shoqëria e administrimit, e autorizuar nga kryesia, i drejtohet gjykatës për lëshimin e urdhrit të ekzekutimit dhe zyrës së përmbarimit për vënien në ekzekutim të detyrueshëm të vendimit të asamblesë së bashkëpronarëve, për detyrimin e pagimit të tarifave të prapambetura dhe të kamatave përkatëse.

Neni 28

Fondi rezervë

Fondi rezervë krijohet në një llogari bankare, në emër të asamblesë së bashkëpronarëve, nga pagesa e tarifave mujore ose nëpërmjet pagesave vjetore, sipas vendimit të asamblesë dhe preket vetëm për nevoja të paparashikuara të bashkëpronësisë, për rinesime të pronës, si dhe për çdo veprimtari tjetër që miratohet nga asambleja e bashkëpronarëve, në çastin e krijimit të fondit rezervë.

Neni 29

Përdorimi i fondit rezervë

- 1.** Me kërkesën e administratorit ose të shoqërisë administruese, kryetari i asamblesë së bashkëpronarëve kalon nga fondi rezervë, në favor të bashkëpronarëve, vlerën e tarifës së administrimit të pashlyer nga ndonjë bashkëpronar.
- 2.** Në çastin që bashkëpronari shlyen tarifën e prapambetur të administrimit, derdhja bëhet në fondin rezervë, në llogarinë rrjedhëse të asamblesë së bashkëpronarëve. Rregullat e hollësishme të përdorimit të këtij fondi përcaktohen në rregulloren e administrimit.

Neni 30

Njësitë specifike

- 1.** Pronarët e njësive të veçanta, që janë pjesë përbërëse e një ndërtese, por që kanë në pronësinë e tyre vetëm ashensorin, shkallën hyrëse apo kanë hyrje drejt nga rruga, si dyqanet etj., detyrohen ta zbatojnë këtë ligj, për sa u takon bashkëpronësisë së detyrueshme në objektet e tjera, të pandashme të ndërtesës, themelet, kanalizimet, ndriçimin, instalimet, tarracat etj., siç përcaktohet në aktin e bashkëpronësisë.
- 2.** Këto subjekte detyrohen të marrin pjesë në atë asamble bashkëpronarësh, me të cilën ndajnë më shumë objekte të përbashkëta.
- 3.** Rregullat e përgjithshme të marrëdhënieve ndërmjet bashkëpronarëve përcaktohen në rregulloren e administrimit të bashkëpronësisë.

Neni 31

Kreditimi për bashkëpronësitë

Asambleja e bashkëpronarëve, kundrejt një projekti për restaurimin, rikonstrukcionin, për ndërtimet shtesë apo përshtatjet e hyrjeve, të ashensorëve dhe mjediseve rrethuese, riparimin e tarracës etj. ka të drejtë të marrë kredi nga bankat kundrejt hipotekimit të aktit të bashkëpronësisë në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, në favor të kredituesit, nëse pronarët e njësive, që përbëjnë 90 për qind të kuotave të pjesëmarrjes në bashkëpronësi, votojnë pro hipotekimit të aktit të bashkëpronësisë. Këshilli i Ministrave përcakton me vendim mënyrën e hipotekimit të aktit të bashkëpronësisë dhe procedurat e tjera, që lidhen me zbatimin e këtij neni.

KREU VII

MIRËMBAJTJA, RIPARIMI DHE PËRMIRËSIMI I PRONËS

Neni 32

Mirëmbajtja e bashkëpronësisë dhe e njësive individuale

- 1.** Mirëmbajtja e bashkëpronësisë kryhet nga subjektet private ose shoqëria e administrimit, sipas nenit 21 të këtij ligji. Të gjithë bashkëpronarët kontribuojnë financiarisht për mirëmbajtjen e bashkëpronësisë, në përpjesëtim me kuotën e pjesëmarrjes në këtë bashkëpronësi.
- 2.** Pronari i njësisë është i detyruar ta mirëmbajë njësinë me shpenzimet e veta. Me mirëmbajtjen e njësisë individuale, asnjë pronar nuk duhet të cenojë, të dëmtojë ose të rrezikojë pronën e përbashkët apo pronën e një pronari tjetër.
- 3.** Kur elemente të pronës së përbashkët ose individuale dëmtohen për shkak të mosfunksionimit, keqpërdorimit apo dëmtimeve, të shkaktuara nga të tjerë, çdo pronar i një njësie fqinje ose të mbivendosur detyrohet të lejojë inspektimin, riparimin dhe zëvendësimin e elementeve të pronës së dëmtuar, nëse më parë është bërë njoftimi me shkrim.
- 4.** Kur nga pronari i njësisë individuale, ku duhet të kryhet inspektimi, riparimi ose zëvendësimi, refuzohet leja, asambleja autorizon kryesinë për t'iu drejtuar policisë bashkiake dhe inspektoratit ndërtimor vendor.

5. Pronari i njësisë ka të drejtë ankimi në gjykatë. Ankimi në gjykatë nuk e pezullon kryerjen e inspektimit dhe të riparimit.

Neni 33

Rinesimi dhe përmirësimi i pasurisë së përbashkët

1. Përmirësimet e zakonshme në komoditetin dhe mirëfunksionimin e bashkëpronësisë mund të ndërmerren nga asambleja, me miratimin e shumicës së kuotave pjesëmarrëse. Përmirësimet e mëdha ose rinesimet e pronës së përbashkët, siç janë vendosja e kaldajave për ujë të ngrohtë, e sistemeve të ngrohjes qendrore, e depozitave të ujit, gjeneratorëve, ashensorëve dhe përmirësime të tjera të kësaj natyre, mund të ndërmerren nga asambleja vetëm nëse miratohen nga, të paktën, 75 për qind e kuotave pjesëmarrëse.

2. Përmirësimet e zakonshme, rinesimet apo punime të tjera që mund të ndryshojnë pamjen ose elemente të veçanta të objekteve të banimit në bashkëpronësi, të shpallura monument kulture, bëhen sipas kërkesave dhe procedurave të legjislacionit për trashëgiminë kulturore.

Neni 34

Ndryshimi i njësive nga pronarët

1. Pronari i njësisë mund të bëjë çdo lloj përmirësimi ose ndryshimi në njësinë individuale që nuk cenon qëndrueshmërinë e ndërtesës dhe integritetin struktural, rrjetin inxhinierik dhe njësitë e tjera individuale.

2. Pronari i njësisë mund ta ndryshojë pamjen e pronës së përbashkët vetëm pasi ka marrë më parë miratimin me shumicë të thjeshtë votash nga asambleja.

3. Çdo ndryshim në pamjen ose përdorimin e pjesës së përbashkët apo përmirësim ose ndryshim i njësisë individuale duhet të bëhet në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Neni 35

Dëmtime të pronës së përbashkët ose i njësive individuale të tjera

Kur pronari i njësisë ose një person tjetër, që vepron në emër të tij, shkakton dëm në një pjesë të pronës së përbashkët apo të një njësie tjetër, pronari, që ka shkaktuar dëmin, duhet ta riparojë dëmin ose të paguajë shpenzimet e riparimit.

Neni 36

Sigurimi i objekteve në bashkëpronësi të detyrueshme

Pronari i njësisë përgjigjet për sigurimin e pronës së vet, ndërsa asambleja e bashkëpronarëve përgjigjet për sigurimin e pronës së përbashkët.

KREU VIII

ROLI I INSTITUCIONEVE VENDORE DHE QENDRORE

Neni 37

Inspektimet në fushën e ndërtimit

- 1.** Inspektoratet vendore ushtrojnë inspektime të detyrueshme për zbatimin e këtij ligji dhe akteve nënligjore të tij.
- 2.** Pas çdo inspektimi, inspektori përkatës shprehet me një akt, të cilin e shpall në një vend të dukshëm në godinën e inspektuar dhe njëkohësisht ia njofton kryesisë dhe administratorit apo shoqërisë administruese përkatëse, për gjendjen e përgjithshme të ndërtesës, si dhe për masat që duhet të merren në rast se ka nevojë për të tilla.
- 3.** Asambleja e bashkëpronarëve merr vendim brenda afatit të përcaktuar në aktin, sipas pikës 2 të këtij neni dhe autorizon administratorin/shoqërinë administruese për ndreqjen e të metave, duke siguruar financimin e nevojshëm nga bashkëpronarët.
- 4.** Çështjet që janë subjekt i inspektimeve, rregullat, metodologjia, frekuenca dhe mënyra e njoftimit për kryerjen e inspektimeve, lënia e detyrave, afatet kohore për zbatimin e tyre dhe procedurat që ndjek administratori për zbatimin e tyre përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 38

Bashkia dhe komuna si bashkëpronarë

Në rast se bashkia apo komuna është pronare e një ose më shumë njësive banimi në një ndërtesë banimi, ajo ka të njëjtat të drejta dhe detyrime si çdo pronar i një njësie individuale.

Neni 39

Inspektime te tjera

Subjektet shtetërore përgjegjëse për inspektimin e normave ushtrojnë kontrolle, sipas kuadrit ligjor në fuqi, për:

- a) mbrojtjen kundër zjarrit dhe shpëtimit;
- b) ruajtjen e higjienës shëndetësore;
- c) kontrollin e ashensorëve.

Neni 40

Bashkëpunimi me asamblëtë e bashkëpronarëve

- 1.** Bashkia/komuna mund të hartojë një program nxitjeje për restaurimin apo rikonstruksionin e ndërtesave të dëmtuara, duke kontribuar me financime pjesore. Përfitojnë në mënyrë të privilegjuar nga ky program ato asamble bashkëpronarësh që, të paktën, plotësojnë njërin nga këto kriterë:
 - a) kanë paguar plotësisht taksën për pasurinë e paluajtshme;
 - b) kërkojnë përshtatjen e hyrjeve dhe të shkallëve për personat me aftësi të kufizuara;

c) kërkojnë ndërhyrje me qëllim të ruajtjes së efikasitetit të energjisë, në përputhje me direktivën 2002/91/EC;

ç) fasada e ndërtesës së tyre është në rrugë kryesore dhe në një gjendje tejet të dëmtuar, saqë prish imazhin e vetë qytetit/fshatit;

d) në çdo rast tjetër, që zbatimi i atij projekti çmohet i vlefshëm për jetën në komunitet.

2. Bashkia/komuna mund të kontribuojë në financimin pjesor për ngritjen e një ndërtese të re, kur bashkëpronarët vendosin për ta shembur atë, me kusht që pjesë nga ndërtesa e re t'i kalojnë në pronësi bashkisë/komunës, për t'ua dhënë në përdorim apo pronësi familjeve në vështirësi për strehim. Pjesa e përfitimit të bashkisë/komunës përcaktohet, për çdo rast, në bazë të vlerave të tregut të banesave dhe të vlerës së investimit që bën bashkia/komuna.

3. Procedurat e aplikimit, afatet, shuma e financimit dhe çdo rregull tjetër, në zbatim të pikave 1 dhe 2 të këtij neni, përcaktohen me vendim të këshillit të bashkisë/komunës.

Neni 41

Roli i organeve të qeverisjes qendrore

1. Buxheti i Shtetit mund të mbështesë me financime realizimin e projekteve, sipas pikës 1 të nenit 40 të këtij ligji.

2. Procedurat dhe formati i aplikimit, afatet, shuma e financimit dhe çdo rregull tjetër, në lidhje me pikën 1 të këtij neni, përcaktohen nga ministri që mbulon fushën e strehimit.

Neni 42

Sanksionet dhe ankimimet

1. Në qoftë se administruesi ose shoqëria e administrimit nuk zbaton aktin e inspektimit për ndreqjen e të metave brenda afatit të përcaktuar, atëherë inspektorati vendor përkatës ka të drejtë t'i vendosë gjobë në masën 5 000 - 10 000 lekë.

2. Për çdo rast të përsëritur masa e gjobës shtohet me 20 për qind.

3. Kundër aktit të inspektoratit vendor mund të bëhet ankim administrativ te kryetari i bashkisë apo komunës ose ankim gjyqësor, brenda 30 ditëve nga data e marrjes së njoftimit për vendosjen e gjobës.

4. Ankimi administrativ apo gjyqësor nuk pezullon ekzekutimin e gjobës.

5. Detyrimet, sipas këtij neni, vilen nga administrata vendore, përgjegjëse për mbledhjen e taksave dhe të tarifave vendore.

KREU IX

DISPOZITA KALIMTARE

Neni 43

Ndërtesat e paregjistruara në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme

1. Për ndërtesat e paregjistruara në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, por që përdoren nga porositësit e tyre, garant për zbatimin e këtyre rregullave, caktohet shoqëria ndërtuese (sipërmarrësi) dhe, në rast falimentimi të saj, kryetari i bashkisë/komunës.

2. Shoqëria ndërtuese (sipërmarrësi) detyrohet që në kontratën e sipërmarrjes të vërë si ankesë rregulloren e bashkëpronësisë (apo aktin e bashkëpronësisë) për ndërtesën, ku është porositur njësia e veçantë. Shoqëria ndërtuese disponon fondin e garancisë së administrimit të bashkëpronësisë dhe nuk ka të drejtë t'i japë porositësit çelësin e njësisë së veçantë, nëse ky i fundit nuk depoziton një paradhënie, me vlerën e tarifës 3-mujore të administrimit. Me fond garancie kuptohet shuma e nevojshme për administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës së banimit, deri në kalimin gradual të pronësisë blerësit. Fondi i garancisë nuk mund të jetë më pak se 25 për qind e shpenzimeve vjetore të administrimit të ndërtesës së banimit. Ky fond ngurtësohet në një llogari bankare, në çastin e paraqitjes së kërkesës për leje shfrytëzimi.

3. Për ato njësi të veçanta, të kontraktuara para hyrjes në fuqi të këtij ligji, shoqëria ndërtuese nuk i pajis porositësit (blerësit) me certifikatat e regjistrimit nga ZRPP-ja nëse ata nuk parapagujnë tarifën e administrimit.

Neni 44

Bashkëpunimi i shoqërisë ndërtuese me atë administruese

1. Shoqëria ndërtuese është automatikisht administruese e ndërtesës derisa ndërtesa të konsiderohet e përfunduar dhe të ketë kaluar në pronësi të porositësve, duke i pajisur ata me certifikatat e regjistrimit të pronës nga ZRPP-ja.

Shoqëria ndërtuese, për këtë periudhë, është e përjashtuar nga detyrimi për t'u listuar, siç përcaktohet në nenin 19 të këtij ligji.

2. Nëse gjatë kësaj periudhe shoqëria ndërtuese, por dhe asambleja e porositësve bien dakord të kontraktohet një administrator apo shoqëri administruese, atëherë shoqëria ndërtuese ka pozitën juridike të garantit, në kontratën përkatëse, derisa pronësia e ndërtesës t'u kalojë porositësve.

Neni 45

Banesat e subjekteve të shpronësuara

1. Përjashtohen nga detyrimet e këtij ligji subjektet e shpronësuara, banesat e të cilave përdoren me qira nga qiramarrësit.

2. Deri në çastin e dorëzimit të ndërtesës te pronari, këta qiramarrës përmbushin detyrimet që rrjedhin nga ky ligj, për pagimin e shpenzimeve për administrimin e këtyre ndërtesave.

KREU X

DISPOZITA TË FUNDIT

Neni 46

Nxjerrja e akteve nënligjore

1. Ngarkohen Këshilli i Ministrave dhe ministria përkatëse të nxjerrin aktet nënligjore në zbatim të neneve 2 pikat 12 e 15, 7 pika 2, 31 dhe 37 pika 4 të këtij ligji.

2. Ngarkohet ministri që mbulon fushën e strehimit të nxjerrë aktet nënligjore në zbatim të neneve 20 pika 3, 22 pika 1, 26 dhe 41 të këtij ligji.

Neni 47

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

Shpallur me dekretin nr.6143, datë 23.4.2009 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Bamir Topi

VENDIM

Nr.447, datë 16.6.2010

PËR MIRATIMIN E RREGULLORES TIP TË ADMINISTRIMIT TË BASHKËPRONËSISË NË NDËRTHESAT E BANIMIT

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të pikës 1 të nenit 214 të ligjit nr.7850, datë 29.7.1994 "Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë", të ndryshuar, dhe të neneve 2, pika 12 e 46, pika 1 të ligjit nr.10 112, datë 9.4.2009 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit",

me propozimin e Ministrit të Punëve Publike dhe Transportit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Miratimin e rregullore tip të administrimit të bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit, sipas tekstit që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

2. Ngarkohen asamblëtë e bashkëpronarëve në ndërtesat e banimit, organet e qeverisjes vendore, Inspektorati Shëndetësor, Policia e Mbrojtjes nga Zjarri dhe Shpëtimit (PMNZSH), në nivel vendor, dhe administratorët/shoqëritë e administrimit të bashkëpronësive në ndërtesat e banimit për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha

RREGULLORE TIP E ADMINISTRIMIT TË BASHKËPRONËSISË NË NDËRTE SAT E BANIMIT

KREU I HYRJE

Neni 1 Dispozita të përgjithshme

1. Kjo rregullore del në zbatim të nenit 214, pika 1 të Kodit Civil, pikave 12 e 15 të nenit 2, pikës 2 të nenit 17 dhe pikës 2 të nenit 29 të ligjit nr.10112, datë 27.4.2009 "Mbi administrimin e bashkëpronësive në ndërtesat e banimit" dhe është e detyrueshme për t'u zbatuar, në përputhje me kushtet konkrete të çdo bashkëpronësie, nga asamblëtë e bashkëpronarëve të ndërtesave të banimit, përfshirë edhe ato që janë ndërtuar para hyrjes në fuqi të ligjit nr. 10112, datë 27.4.2009.

2. Bazuar në këtë rregullore, çdo asamble bashkëpronarësh, pasi ka përcaktuar kuotat e pjesëmarrjes në bashkëpronësi të çdo bashkëpronari, miraton:

a) Tarifën e administrimit sipas kuotës së pjesëmarrjes në bashkëpronësi dhe çdo përjashtim apo rregull të ndryshëm që vepron mbi njësitë e ndryshme, sipas specifikave të bashkëpronësisë;

b) Formën e administrimit;

c) Paketën e administrimit;

d) Rregulloren specifike të mirëmbajtjes së bashkëpronësisë, sipas specifikave të çdo prone.

Neni 2

Qëllimi

Qëllimi i kësaj rregulloreje është të përcaktojë rregulla të përgjithshme mbi administrimin dhe mirëmbajtjen e bashkëpronësive në objektet e banimit.

Neni 3 Termt e përdorur

Termt e përdorur në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim si ato të përdorura në ligjin nr. 10102, datë 9.4.2009.

KREU II SUBJEKTET PËRGJEGJËSE PËR ADMINISTRIMIN

Neni 4 Asambleja e bashkëpronarëve

- 1.** Asambleja e bashkëpronarëve zakonisht formohet nga pronarët e njësive të banimit që përdorin një hyrje/shkallë/ashensor të përbashkët.
- 2.** Pronarët e njësive të veçanta, sipas nenit 30 të ligjit nr. 10102, datë 27.04.2009, detyrohen të marrin pjesë në asamblenë e bashkëpronarëve me të cilët ndajnë më shumë objekte të përbashkëta.
- 3.** Konsiderohen të tilla rastet kur:
 - a) për shkak të mënyrës së organizimit të planimetrisë së objektit, pronarët e njësive individuale përdorin një hyrje të përbashkët dhe më pas ata shërbehen nga korridore e shkallë më vete;
 - b) njësia apo disa njësi individuale kanë një hyrje të veçantë dhe përdorin shkallë dhe/ose ashensor të veçantë, por kanë në pronësi të përbashkët themelet, mbulesën e çatisë/tarracës dhe muret mbajtëse.
- 4.** Njësitë individuale, në objektet në bashkëpronësi, të cilat kanë hyrje të drejtpërdrejtë nga rruga, janë të detyruar të marrin pjesë në asamblenë e bashkëpronësisë së objektit të banimit.
- 5.** Për objekte banimi që kanë më shumë se një hyrje/shkallë/ashensorë të përbashkët, si edhe ato të përmendura në pikën 3, në rastet kur aplikohet për një projekt rinësimi të të gjithë objektit, si suvatim, lysterje, termoizolim, riparim tarrace i të gjithë objektit, asambletë e bashkëpronarëve të secilës hyrje, mund të krijojnë dhe të autorizojnë një përfaqësi të tyre që të veprojë në emër të të gjithë bashkëpronarëve të godinës së banimit.
- 6.** Pronarët e banesave individuale, të cilët kanë në pronësi të tyre të përbashkët një mur rrethues, oborr, pishinë, gjelbërim, ngrohje qendrore dhe pajisjet për funksionimin e tyre (pompë e depozitë uji, gjenerator, sistemi i ngrohjes qendrore etj.) detyrohen të krijojnë asamblenë e bashkëpronarëve dhe të zbatojnë dispozitat e kësaj rregulloreje.
- 7.** Anëtarësia në asamble përbëhet nga pronarët e të gjitha njësive, përfshirë krijuesin e bashkëpronësisë për sa kohë ka në pronësi një apo më shumë njësi.
- 8.** Asambleja e bashkëpronarëve mbledhet jo më pak se një herë në vit.

9. E drejta e votës së bashkëpronarëve është në përputhje me kuotën e pjesëmarrjes së tyre në bashkëpronësi.

10. Në mbledhjen e parë asambleja:

a) zgjedh kryesinë dhe përcakton mandatin e saj;

b) vendos masën e tarifës së administrimit në përputhje dhe duke ndjekur parashikimet e bëra në udhëzuesin e ministrit lidhur me mënyrën e llogaritjes së tarifës së administrimit;

c) ngarkon kryesinë për harti min e rregullores specifike të administrimit të bashkëpronësisë në godinën e tyre të banimit bazuar në këtë rregullore, duke përcaktuar afatin e paraqitjes për miratim.

11. Në fillim të çdo mbledhjeje të asamblesë drejtuesi i asamblesë cakton një nga anëtarët e asamblesë për të mbajtur procesverbalin e mbledhjes.

Neni 5 Kryesia

1. Kryesia zgjidhet nga votimi i gjithë bashkëpronarëve në mbledhjen e parë dhe përbëhet nga 1, 3 ose 5 anëtarë për ndërtesat deri në 50 njësi dhe 3, 5, ose 7 anëtarë për ndërtesat mbi 50 njësi.

2. Kryesia ngarkohet të kryejë në emër e për llogari të asamblesë të gjitha veprimet e nevojshme për administrimin dhe mirëmbajtjen e zakonshme të objekteve të përbashkëta, përveç atyre që janë në kompetencë vetëm të asamblesë së bashkëpronarëve.

3. Kryesia është përfaqësuese dhe mbrojtëse e interesave të asamblesë përpara çdo pale të tretë, përpara çdo instance të gjyqësorit e çdo organi tjetër shtetëror.

4. Kryesia në emër e për llogari të asamblesë mund të lidhë kontratë për administrimin e bashkëpronësisë me:

a) një shoqëri administrimi;

b) një administrator, person fizik, që mund të jetë njëri prej bashkëpronarëve ose një person i jashtëm.

Neni 6 Kryetari i asamblesë

1. Kryetari i asamblesë zgjidhet në mbledhjen formuese të saj dhe ka një mandat njëvjeçar.

2. Kryetari ushtron kompetencat e tij në bazë e për zbatim të ligjit e të akteve nënligjore mbi bashkëpronësinë.

3. Kryetari i asamblesë në bashkëpunim me kryesinë përcakton rendin e ditës së mbledhjes së asamblesë dhe merr masa për të bërë njoftimet e publikimet përkatëse për të realizuar zhvillimin e saj sipas procedurave e modaliteteve të përcaktuara në këtë rregullore.

Neni 7 Kujdestari

1. Asambleja mund të emërojë një kujdestar për ndërtesën i cili mund të jetë njëri prej bashkëpronarëve ose një person i jashtëm.

2. Kujdestari mban kontaktet ndërmjet shoqërisë administruese/administratorit dhe asamblesë së bashkëpronarëve dhe kryen shërbime të tilla si:

a) mbledhja e tarifës së administrimit,

b) njoftimi i defekteve në pjesët e përbashkëta,

c) evidentimi i ankesave, shqetësimeve dhe sinjalizimeve nga banorët dhe ia përcjell ato, sipas rastit, asamblesë së bashkëpronarëve ose administratorit,

d) si dhe detyra të tjera të caktuara rast pas rasti nga asambleja.

3. Paga e kujdestarit caktohet nga asambleja në përputhje me numrin e banorëve të ndërtesës dhe volumin e punës që do të kryejë.

Neni 8

Administratori/shoqëria e administrimit

1. Çdo person fizik ose juridik, privat që ka për objekt veprimtarie administrimin e ndërtesave regjistrohet në librin e administratorëve, pranë bashkisë/komunës, në juridiksionin e së cilës do ta ushtrojë këtë veprimtari.

2. Asambleja e bashkëpronarëve vendos për mënyrën e administrimit të bashkëpronësisë, nëpërmjet një individi ose shoqërie, bazuar në madhësinë e asamblesë, buxhetin përkatës dhe numrin, llojet, frekuencën e shërbimeve dhe nivelin e cilësisë që kërkohet për këto shërbime dhe autorizon kryesinë të lidhë kontratën me administratorin/shoqërinë e administrimit.

3. Llojet e shërbimeve që kërkon asambleja nga administratori/shoqëria e administrimit përfshihen në paketën e administrimit.

4. Përzgjedhja e administratorit/shoqërisë administruese, si rregull, bëhet mbi bazën e çmimit më të ulët që ofrohet për llojin dhe cilësinë e shërbimeve që kërkohen.

Neni 9

Organizimi i mbledhjeve të asamblesë

1. Çdo bashkëpronar ka të drejtë të marrë pjesë në mbledhjen e asamblesë dhe të votojë duke qenë vetë prezent ose nëpërmjet përfaqësuesit të tij të pajisur me prokurë, fakt i cili në çdo rast verifikohet nga kryesia.

2. Prokura përcakton shprehimisht mbledhjen përkatëse me rendin e ditës në të cilën ka të drejtë të marrë pjesë dhe të votojë përfaqësuesi që e mban prokurën duke përcaktuar në të tagrat përkatëse.

3. Në çdo rast presumohet se nëse njësi individuale ka më shumë se një pronar dhe në mbledhje merr pjesë njeri prej tyre, atëherë ky fakt nuk ndikon në rezultatin e zhvillimit të mbledhjes dhe votimit me argumentin e mospasjes dijeni.

- 4.** Mbledhja e asamblesë drejtohet nga kryetari i asamblesë dhe, në mungese të tij, nga një prej anëtarëve të kryesisë.
- 5.** Njoftimi për mbledhjen e radhës së asamblesë afishohet nga kryesia në një vend të dukshëm në ndërtesë, ku shënohen vendi i zhvillimit të mbledhjes, ora dhe rendi i ditës. Përveç afishimit, përdoret edhe njoftimi verbal, me telefon e e-mail.
- 6.** Njoftimi bëhet, të paktën 10 ditë para mbledhjes, por në raste të jashtëzakonshme mbledhja mund të bëhet brenda ditës.
- 7.** Mbledhja zhvillohet kur të pranishëm janë 2/3 e bashkëpronarëve të asamblesë. Në rast se me njoftimin e parë nuk arrihet pjesëmarrja e 2/3 të bashkëpronarëve, atëherë përsëritet njoftimi për një mbledhje tjetër e cila zhvillohet pas 3 ditësh. Këtë herë mbledhja zhvillohet me bashkëpronarët e pranishëm.
- 8.** Procesverbali i mbledhjeve mbahet nga personi i caktuar nga kryetari i asamblesë. Procesverbali i mbledhjes evidenton rendin e ditës, bashkëpronarët e pranishëm në mbledhje, çështjet e diskutuara, mënyrën e votimit dhe vendimet e marra për secilën nga pikat e rendit të ditës.
- 9.** Procesverbali në fund të mbledhjes nënshkruhet nga mbajtësi i tij dhe kryetari i asamblesë.
- 10.** Vendimet me numër dhe datën përkatëse regjistrohen sipas një rendi kronologjik në regjistrin që mbahet e administrohet nga kryesia. Regjistri me të dhënat e tij, dhe procesverbali i mbledhjeve mund të konsultohet në çdo kohë nga secili prej bashkëpronarëve.

Neni 10

Procedura e marrjes së vendimeve dhe vlefshmëria e tyre.

- 1.** Vendimet e asamblesë së bashkëpronarëve janë të vlefshme, kur ato merren me shumicën e thjeshtë të votave të anëtarëve të asamblesë.
- 2.** Vendimi për marrjen e kredisë nga bankat mund të bëhet vetëm kundrejt hipotekimit të Aktit të Bashkëpronësisë dhe vetëm nëse pronarët e njësive që përbejnë 90% të kuotave pjesëmarrëse në bashkëpronësi vendosin në mbledhjen e asamblesë pro hipotekimit.
- 3.** Vendimet që kërkojnë një shumicë të cilësuar të bashkëpronarëve dhe që arrijnë të paktën 75% të kuotave përkatëse, janë vendimet për kryerjen e shpenzimeve për përmirësime të mëdha ose rinësime cilësore sipas parashikimeve të Kodit Civil të RSH. Konsiderohen përmirësime të mëdha ose rinësime cilësore të pronës së përbashkët elemente të tilla siç janë: vendosja e kaldajave për ujë të ngrohtë; vendosja e sistemeve të ngrohjes qendrore; e depozitave të ujit; gjeneratorëve; ashensorëve; ndërhyrje që synojnë përmirësimin e efikasitetit të energjisë; riparimi kapital i tarracës; përmirësimi i fasadës dhe përmirësime të tjera të kësaj natyre, të cilat mund të ndërmerren nga asambleja në përputhje me nenin 33 të ligjit vetëm nëse miratohen me 75% të kuotave pjesëmarrëse.
- 4.** Vendimet e asamblesë u njoftohen të gjithë bashkëpronarëve ose përfaqësuesve të tyre të autorizuar, si dhe shpallen në një vend të dukshëm, në ndërtesë jo më vonë se dy ditë nga marrja e vendimit.

5. Kundër vendimeve të asamblesë, bëhet ankimi në gjykatë, brenda 30 ditëve nga data e marrjes së njoftimit.

KREU III

ADMINISTRIMI I BUXHETIT TË BASHKËPRONËSISË

Neni 11

Administrimi i buxhetit

- 1.** Buxheti vjetor i bashkëpronësisë miratohet çdo vit nga asambleja brenda muajit nëntor të vitit përkatës për vitin pasardhës.
- 2.** Buxheti miratohet dhe votohet sipas procedurave të zhvillimit të mbledhjeve të parashikuara në këtë rregullore.
- 3.** Projektbuxheti përgatitet nga administratori/shoqëria e administrimit duke marrë për bazë modelin bashkëngjitur dhe pjesët përbërëse të këtij vendimi.
- 4.** Projektbuxheti i paraqitet kryesisë së asamblesë brenda muajit tetor të vitit përkatës, e cila nga ana e saj kryen modalitetet e njoftimit dhe thirrjes së mbledhjes së asamblesë.
- 5.** Buxheti vjetor është në vartësi të nivelit ekonomik të bashkëpronarëve, kushteve teknike të objektit, cilësisë dhe nivelit të mirëmbajtjes që kërkohet nga asambleja e bashkëpronarëve dhe kushteve specifike që vendosen në rregullore si p.sh. frekuenca e lyerjes së fasadave, unifikimi i tyre etj. Në të gjitha rastet buxheti vjetor duhet të përfshijë element minimal të paketës së administrimit, sipas pikës 13.4

Neni 12

Krijimi dhe qëllimi i përdorimit

- 1.** Buxheti i bashkëpronësisë krijohet nga të ardhurat të cilat përbëhen nga:
 - a) tarifa mujore e administrimit që derdh çdo bashkëpronar për llogari të asamblesë;
 - b) interesa bankarë;
 - c) vendosja e reklamave;
 - d) dhënia me qira e pjesëve në bashkëpronësi (si p.sh. sallë e përbashkët, bodrum, parkim, tarracë etj.);
 - e) çdo e ardhur tjetër e lejuar me ligj.
- 2.** Buxheti i bashkëpronësisë përdoret për shpenzime të nevojshme për:
 - a) mirëmbajtje;
 - b) shërbime;
 - c) administrim.
- 3.** Çdo asamble, në mbledhjen e saj vjetore, miraton paketën e administrimit, e cila përcakton në hollësinë e mundshme nivelin e mirëmbajtjes që bashkëpronarët kërkojnë të kryejnë.
- 4.** Niveli minimal i paketës së administrimit parashikon:
 - a) pastrimin dhe higjienizimin periodik të bashkëpronësisë,
 - b) shërbimin e mirëmbajtjes dhe remontit të ashensorëve,

- c) pagesën për administratorin/shoqërinë e administrimit dhe
- d) zbatimin e normave detyruese, si p.sh. pajisja e bashkëpronësisë me fikse zjarri, lyrje shkallësh/hyrjeve, fasadave etj.

Neni 13

Shpenzimet për mirëmbajtje

Shpenzimet për mirëmbajtjen përfshijnë, shpenzimet e nevojshme për:

- a) mirëmbajtjen e tarracës, çatisë;
- b) mirëmbajtjen e rrjetit elektrik;
- c) mirëmbajtjen e rrjetit të furnizimit me ujë dhe shkarkimeve të ujërave të zeza që nga pika e hyrjes në secilën njësi deri tek puseta e shkarkimit/pika e furnizimit me ujë;
- d) mirëmbajtjen/riparimin e shkallëve, sheshpushimeve të përbashkëta, dyerve e dritareve të përbashkëta;
- e) mirëmbajtjen, lyerjen, apo riparimin e mureve, themeleve, tavaneve, dysHEMEve;
- f) mirëmbajtjen/riparimin/zëvendësimin e gjeneratorëve, depove të ujit, pompat e ujit;
- g) ndërrimin e ndriçuesve dhe çelësave të djegur;
- h) mirëmbajtjen e sistemit të ngrohjes qendrore dhe furnizimit me lëndë djegëse;
- i) mirëmbajtjen e rrjetit (pajisjeve) kundër zjarrit;
- j) mirëmbajtjen e sistemeve të citofonisë, antenës së përbashkët, internetit etj.;
- k) lyerjen e ambienteve;
- l) ndërrimin e bravave; m) etj.

Neni 14

Shpenzimet për mallra e shërbime

Në pagesën për shërbime përfshihen;

- a) Shpenzime për blerje detergjentesh e pajisje pastrimi për rastet kur nuk është bërë kontrata për një shoqëri administrimi ose pastrimi;
- b) Shpenzime për karburant për gjeneratorin ose pastrimin;
- c) Kancelari për mbledhjet e asamblesë/kryesisë, si letër, fotokopjime etj.

Neni 15

Shpenzimet për administrimin

Në pagesën e shpenzimeve të administrimit përfshihen:

- a) Paga për administratorin/shoqërinë administruese;
- b) Paga për kujdestarin (kur është miratuar);
- c) Personelin e mirëmbajtjes;
- d) Personelin e shërbimit të ruajtjes e sigurisë së ndërtesës e ambienteve të përbashkëta.

Neni 16

Fondi rezervë

- 1.** Fondi krijohet dhe ruhet në një nivel të barabartë, jo më pak se 10% e buxhetit vjetor të asamblesë, derisa kjo shumë të ndryshohet me vendim të asamblesë.
- 2.** Fondi rezervë mund të krijohet nga grumbullimi i pagesave mujore ose nga derdhja e shumës së nevojshme vjetore.
- 3.** Asambleja e bashkëpronarëve miraton fondin rezervë, duke e depozituar në një llogari bankare, në emër dhe për llogari të asamblesë së bashkëpronarëve dhe përcakton kriteret e përdorimit të tij.
- 4.** Fondi rezervë preket vetëm me vendim të asamblesë dhe vetëm për veprimtari dhe nevoja të paparashikuara të bashkëpronësisë, ku përfshihen ndërhyrje emergjente për rregullime të pjesëve të dëmtuara të bashkëpronësisë dhe rregullime të planifikuara që do të ndodhin pas një kohe mbi trevjeçare, siç mund të jenë lyerja e fasadës, suvatimi etj.
- 5.** Fondi rezervë nuk përdoret për mirëmbajtjen e zakonshme dhe riparimet ose zëvendësimet që janë parashikuar dhe kryhen çdo vit.
- 6.** Asambleja, nëpërmjet një prokure të posaçme, mund të autorizojë administratorin për përdorimin e fondit rezervë sipas kushteve të përcaktuara prej saj dhe të depozitojë firmën e administratorit pranë bankës, ku është çelur llogaria rrjedhëse. Me përfundimin e kontratës së administrimit, njofton bankën mbi anulimin e prokurës.
- 7.** Administratori është i detyruar të raportojë pranë asamblesë mbi mënyrën e përdorimit të fondit rezervë, duke i vënë në dispozicion bilancin e shpenzimeve dhe faturat përkatëse.
- 8.** Administratori mban përgjegjësi administrative e penale në rast të keqpërdorimit të fondit rezervë.

KREU IV

DETYRIMI PËR TË KONTRIBUAR DHE NDARJA E SHPENZIMEVE

Neni 17

Detyrimi për të kontribuar

- 1.** Të gjithë anëtarët e bashkëpronësisë janë të detyruar të kontribuojnë në përpjesëtim me kuotën e pjesëmarrjes së tyre në bashkëpronësi, me shpenzimet e nevojshme për ruajtjen dhe shfrytëzimin e pjesëve të përbashkëta në një godinë banimi, për realizimin e shërbimeve në interes të përbashkët dhe për përmirësime të vazhdueshme sipas vendimeve të asamblesë së bashkëpronarëve, në interes të gjithsecilit dhe sipas rregullave që vijnë.
- 2.** Asnjë nga bashkëpronarët, nëpërmjet refuzimit të së drejtës për sendet e përbashkëta, nuk mund të refuzojë pagesën e detyrimeve të tij.
- 3.** Me qëllim përcaktimin e ndarjeve të shpenzimeve për mirëmbajtje të përditshme dhe të jashtëzakonshme, apo rikonstruksionin e pjesëve të veçanta të bashkëpronësisë, fakti që njësia e banimit është e pabanuar nuk përbën arsye për përjashtimin e pronarit të njësisë nga detyrimi për të kontribuar. Asambleja e bashkëpronarëve vendos masën e kontributit për familjet që nuk banojnë për një kohë me të gjatë se 6 muaj, duke hequr, si

rregull, ato shpenzime të cilat i përkasin shfrytëzimit të objekteve të përbashkëta si: furnizimi i kaldajës apo gjeneratorit me lëndë djegëse, a të ngjashme si këto.

4. Njësitë që nuk janë të destinuara për banim mund të jenë subjekt i një vendimi të asamblesë për rritjen e kontributit për shpenzimet lidhur me shërbimin e ashensorit, pastrimit, ndriçimit të shkallëve dhe pjesëve të tjera të përbashkëta të cilat shfrytëzohen prej tyre.

Neni 18

Pagesa e kontributeve

1. Preventivi i shpenzimeve dhe të ardhurave sipas kreut III të këtij udhëzimi dhe afati e modalitetet e kryerjes së pagesave përcaktohen nga asambleja në fillim të çdo periudhe ushtrimore administrative, ku përcaktohen edhe datat e fillimit dhe mbarimit të ushtrimit të funksionit administrativ.

2. Në rast mospërmbushje të sa më sipër, si dhe për efekt të shpenzimeve administrative të përditshme, nisur dhe nga nevoja për mbylljen e bilancit vjetor, sa më sipër sigurohet nga vet administratori sipas gjykimit të tij. Në mbyllje të bilancit të vitit, shumat që rezultojnë të papaguara në llogari të bashkëpronarëve duhet të derdhen prej debitorëve brenda 16 ditësh nga data e njoftimit nga administratori.

3. Në rast vonese nga dita e caktuar nga asambleja dhe pas kalimit të afatit ligjor 3-mujor të mbledhjes së gjobës, caktohen edhe shpenzimet e nevojshme për njoftimin dhe fillimin e procesit të përmbarimit.

4. Të gjitha shpenzimet dhe honorarët, lidhur me njoftimet dhe veprimet legale, si edhe shpenzimet për dëmet eventuale të shkaktuara nga mosndërhyrja në kohë, janë në ngarkim të bashkëpronarit që nuk ka shlyer detyrimet.

KREU V

RREGULLA MBI MIRËMBAJTJEN E PRONËS SË PËRBASHKËT DHE ASAJ INDIVIDUALE

Neni 19

Mirëmbajtja/rinësimi dhe përmirësimi i pasurisë së përbashkët

1. Asambleja e bashkëpronarëve çdo vit, bazuar në relacionin e përgatitur nga administratori mbi nevojat për riparime e mirëmbajtje, harton buxhetin e nevojshëm për mirëmbajtje të zakonshme dhe të jashtëzakonshme.

2. Me mirëmbajtje të zakonshme kuptohen të gjitha ndërhyrjet e planifikuara si riparime të pjesëve të dëmtuara të pronës së përbashkët, lysterje të brendshme e të jashtme, zëvendësime të bravave e të ndriçuesve të prishur, pastrimi, higjienizimi e të ngjashme si këto.

3. Me mirëmbajtje të jashtëzakonshme kuptohen ndërhyrje të rëndësishme si rikonstrukcioni i tarracës/çatisë, zëvendësimi i ashensorit,

suvatimi i jashtëm, zëvendësimi i tubacioneve të shkarkimit ose furnizimit me ujë, e të ngjashme si këto.

4. Mirëmbajtja e zakonshme kryhet nga asambleja me miratimin e shumicës së kuotave të pjesëmarrjes.

5. Mirëmbajtja e jashtëzakonshme ose përmirësimet e mëdha a rinësimet e pronës së përbashkët në çdo rast kërkojnë miratimin e 75% të kuotave pjesëmarrëse.

6. Nuk lejohet të fillohet asnjë ndryshim strukturë nga ana e pronarit të njësisë që dëshiron të ndryshojë pamjen e pronës së përbashkët, pa marrë më parë miratimin me shkrim të asamblesë së bashkëpronarëve, e cila vendos në këtë rast me shumicë të thjeshtë të votave.

7. Çdo ndryshim ose përmirësim në pamjen e jashtme të pronës së përbashkët bëhet në përputhje me dispozitat ligjore e nënligjore në fuqi.

8. Të gjitha ndryshimet e propozuara nga pronari i njësisë për pjesën e jashtme të njësisë së tij që përbejnë elemente të pronës së përbashkët, fillimisht paraqiten me shkrim në Kryesinë e Asamblesë. Çdo kërkesë duhet të përfshijë një përshtatje të shkruar dhe një skicë për ndryshimet e propozuara dhe do të nënshkruhet nga pronari i njësisë.

9. Pasi të jetë ndjekur kjo procedurë dhe të jetë vlerësuar si e përshtatshme dhe në përputhje me kriteret ligjore, atëherë mbledhet asambleja e cila vendos sipas procedurës së mësipërme të votimit.

Neni 20

Mirëmbajtja e tarracave të shfrytëzueshme individuale

1. Tarracë e shfrytëzueshme individuale është ajo, e cila përdoret vetëm nga një apo disa pronarë të njësive individuale, të cilët kanë dalje të veçantë nga njësia e tyre e banimit në tarracë. Tarracat e shfrytëzueshme janë në pronësi të pronarit që e ka blerë atë sipas kontratës së shitblerjes së njësive të banimit. Mirëmbajtja e tarracës së shfrytëzueshme është përgjegjësi e pronarit të njësive që e ka në pronësi. Ai përgjigjet për çdo dëm që, veprimet e tij i shkaktojnë pronarit të njësive që ndodhet poshtë tarracës.

2. Në rast se në tarracën e shfrytëzueshme kalojnë tubat e shkarkimit të ujërave të shiut, ato të shkarkimit të ujërave të zeza, apo çdo instalim tjetër që u shërben të gjithë apo një pjese të bashkëpronarëve, atëherë mirëmbajtja dhe riparimi i tyre janë përgjegjësi e të gjithë bashkëpronarëve, ose atyre që përdorin këto instalime.

Neni 21

Mirëmbajtja e tarracës së përbashkët

1. Të gjithë bashkëpronarët kontribuojnë për mirëmbajtjen e tarracës së përbashkët.

2. Vendosja e depozitave të ujit në tarracën e përbashkët lejohet vetëm nëse konstruksioni mbajtës i tarracës e lejon një gjë të tillë dhe vetëm me miratim të shumicës së asamblesë së bashkëpronarëve, pas shqyrtimit të raportit që përgatitet nga specialistë të licencuar në fushën e ndërtimit.

- 3.** Në objektet ekzistuese, në tarracat e të cilave janë vendosur depozita uji, asambleja e bashkëpronarëve mund të kërkojë mendimin e ekspertëve të fushës mbi qëndrueshmërinë e tarracës.
- 4.** Pronarët e njësive të banimit që kanë vendosur depozitat e ujit, antena apo pajisje të tjera individuale, në tarracat e përbashkëta, detyrohen të riparojnë dëmtimet e tarracës, të shkaktuara nga lëvizjet e tyre, punimet e kryera, rrjedhja e ujit, apo shkaqe të tjera.
- 5.** Dalja në tarracë kontrollohet vetëm nga administratori.

Neni 22

Mirëmbajtja e depozitës së përbashkët të ujit

- 1.** Është në ngarkim të çdo bashkëpronari që të kontribuojë me pagesat e nevojshme për mirëmbajtjen e depozitës së përbashkët të ujit.
- 2.** Me mirëmbajtje të depozitës së ujit kuptohet çdo veprim i nevojshëm për ruajtjen e higjienës dhe mirëfunksionimit të pompës hedhëse/shtytëse.
- 3.** Depozita e ujit mbahet në një vend të izoluar dhe administrohet vetëm nga administratori.
- 4.** Asnjë person tjetër i paautorizuar nga asambleja nuk lejohet të hyjë në vendin ku është vendosur depozita e ujit.

Neni 23

Ngrohja qendrore

- 1.** Ndarja e shpenzimeve lidhur me përdorimin e ngrohjes qendrore bëhet sipas leximit të matësve për çdo njësi banimi.
- 2.** Ndarja e shpenzimeve për shërbimin, furnizimin dhe mirëmbajtjes së sistemit bëhet mbi bazë të kuotës së pjesëmarrjes në bashkëpronësi. Përcaktimi i çmimit të shërbimit bëhet çdo vit bazuar në çmimet që ofron tregu.
- 3.** Asnjë bashkëpronar nuk mund të përjashtohet nga detyrimi për të kontribuar me shpenzimet për mirëmbajtjen e sistemit të ngrohjes qendrore nga fakti që ai nuk përdor ose e përdor atë pjesërisht. Vetëm me kërkesë të motivuar paraqitur asamblesë së bashkëpronarëve me shkrim përpara përcaktimit të detyrimeve të mirëmbajtjes, kjo e fundit mund të marrë në konsideratë uljen e përqindjes së kontributit në favor të bashkëpronarit që ka paraqitur kërkesën, vetëm mbi bazë të kontrolleve që do të ushtrohen ndaj bashkëpronarit sipas procedurave të përcaktuara nga asambleja.
- 4.** Shpenzimet për riparimin apo zëvendësimin e impiantit, të cilat kryhen me miratimin e shumicës së cilësuar të bashkëpronarëve, detyrimisht ndahen midis të gjithë bashkëpronarëve sipas kuotave të pjesëmarrjes në bashkëpronësi.
- 5.** Të gjitha shpenzimet lidhur me mirëmbajtjen dhe riparimin e rrjetit nga pika e shpërndarjes për në njësitë individuale të secilit bashkëpronar, si edhe ato për zëvendësimin e pajisjeve individuale, janë në ngarkim të çdo bashkëpronari më vete.

Neni 24

Rrjeti i ujësjellësit dhe kanalizimeve

- 1.** Shpenzimet e nevojshme për pastrimin, mirëmbajtjen, riparimin dhe rindërtimin e pjesëve përbërëse të ujësjellësit dhe kanalizimeve të godinës së banimit në përdorim të përbashkët të të gjithë bashkëpronarëve janë në ngarkim të të gjithë pjesëtarëve në bashkëpronësi, sipas kuotave të pjesëmarrjes në bashkëpronësi.
- 2.** Shpenzimet për të njëjtin qëllim, por për ato pjesë të rrjetit që i takojnë një grupi të bashkëpronarëve (p.sh. kolona e shkarkimit apo furnizimit me ujë që i takon njërive të banimit që janë të mbivendosura mbi njëra-tjetër), janë në ngarkim të grupit të bashkëpronarëve të cilëve u shërben, pavarësisht se ku ndodhet pika e ndërhyrjes.
- 3.** Shpenzimet lidhur me mirëmbajtjen dhe riparimin e pjesëve të sistemit, nga pika e devijimit të rrjetit për në njësinë individuale të banimit, janë në ngarkim të pronarit të njësisë.
- 4.** Janë në ngarkim të bashkëpronarit që ka shkaktuar dëmin, të gjitha riparimet e nevojshme të defekteve të krijuara si rezultat i punimeve të kryera, keqpërdorimit apo ndërhyrjeve të tjera, të bëra prej tij në pjesët e përbashkëta, pa njoftim dhe miratimin e asamblesë

Neni 25

Shkallët, tavanet dhe dyshemetë

- 1.** Shpenzimet për pastrimin, lyerjen, riparimin e shkallëve, mureve dhe parmakëve të shkallëve, tavanëve dhe dyshemeve të korridoreve të ndërkateve, zëvendësimit të ndriçueseve dhe çelësave ndahen në mënyrë proporcionale në raport me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi të çdo bashkëpronari.
- 2.** Në rastin kur një pjesë e bashkëpronarëve përdor një hyrje kryesore të përbashkët dhe/ose një shkallë të përbashkët deri në një kat të caktuar dhe me pas ata shërbehen nga një shkallë dytësore, atëherë asambleja e bashkëpronarëve që ka numrin më të madh të bashkëpronarëve vendos një kuotë të caktuar për pastrimin dhe mirëmbajtjen për pjesën e përbashkët të hyrjes dhe shkallëve që duhet të paguhet nga bashkëpronarët e bashkëpronësisë më të vogël. Bashkëpronarët e bashkëpronësisë së veçantë mbulojnë shpenzimet për pastrim e mirëmbajtje dhe riparim të shkallëve, mureve dhe parmakëve të shkallëve, dyshemesë dhe tavanëve të ndërkateve të pjesës së bashkëpronësisë që është e ndarë nga ajo kryesore, në përputhje me kuotën e pjesëmarrjes së tyre në bashkëpronësinë në fjalë.

Neni 26

Mirëmbajtja e gjeneratorit

Çdo bashkëpronar, kontribuon në mënyrë proporcionale me kuotën e tij të pjesëmarrjes në bashkëpronësi, në kostot e nevojshme për mirëmbajtjen dhe shfrytëzimin e gjeneratorëve të përbashkët.

Neni 27

Mirëmbajtja e ashensorëve

- 1.** Çdo bashkëpronar, i cili shërbehet nga ashensori, kontribuon në mënyrë proporcionale me kuotën e tij të pjesëmarrjes në bashkëpronësi, në kostot për mirëmbajtjen, remontin apo zëvendësimin e ashensorit.
- 2.** Asambleja e bashkëpronarëve mund të përjashtojë nga pagesat si më sipër, ata bashkëpronarë, njësitë e banimit të cilëve ndodhen në katin përdhe, si dhe ata të cilët kanë hyrje të veçanta nga jashtë objektit, siç mund të jenë mjediset e shërbimit të kateve përdhe, të cilët kanë hyrje direkt nga jashtë.
- 3.** Asambleja e bashkëpronarëve mund të miratojë një kuotë të reduktuar deri në 25% të kuotës reale për ata bashkëpronarë, të cilët ndodhen në katin e parë të objektit të banimit.

Neni 28

Oborri dhe hyrjet

- 1.** Çdo bashkëpronar, i cili ka në pronësi edhe pjesë të pandashme të oborrit dhe pajisjeve të tij, pishinës dhe pajisjeve të saj, parkimit të hapur e të ngjashme si këto, kontribuon me shpenzimet e nevojshme për pastrimin, ndriçimin dhe mirëmbajtjen e zakonshme dhe të jashtëzakonshme të tyre sipas përqindjes së kuotës së pjesëmarrjes në bashkëpronësi.
- 2.** Në rast se oborri, pishina, parkimi i hapur etj. janë në pronësi vetëm të një pjese të bashkëpronarëve, por përdoren edhe nga bashkëpronarët e tjerë, shpenzimet për mirëmbajtje dhe ad ministrim të tyre ndahen midis të gjithë atyre bashkëpronarëve që i përdorin ato.

Neni 29

Parkimet

- 1.** Shpenzimet për pastrimin, mirëmbajtjen dhe riparimet në parkimet individuale, dhe mjediset e përbashkëta të tyre, janë në ngarkim të atyre bashkëpronarëve që i kanë në pronësi. Shpenzimet e nevojshme për si më sipër, ndahen në mënyrë proporcionale me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi të atyre bashkëpronarëve që i kanë në pronësi.
- 2.** Shpenzimet për pastrimin, mirëmbajtjen dhe riparimet në parkimet e hapura, të cilat janë në përdorim të të gjithë bashkëpronarëve, janë në ngarkim të të gjithë bashkëpronarëve, pavarësisht faktit nëse ata i përdorin ose jo ato.

KREU VI

PROCEDURAT PËR VERIFIKIMIN, VLERËSIMIN DHE PËRCAKTIMIN E SHKAKUT TË DËMIT

Neni 30

Verifikimi i dëmit

- 1.** Pronari, i cili me veprimet a mosveprimet e tij shkakton dëmtim të pronës individuale apo asaj të përbashkët, detyrohet që, me shpenzimet e tij, të zhdëmtojë pronarin e dëmtuar dhe të ndreqë defektin, i cili ka shkaktuar dëmin.
- 2.** Dëmtimin e pronës individuale mund ta verifikojë pronari i njësisë individuale, ndërsa dëmtimin e pronës së përbashkët mund ta verifikojë administratori dhe çdo bashkëpronar.
- 3.** Me verifikim, këtu kuptohet vizualizimi i pasojave të një defekti ose i ndërhyrjeve të pa lejuara në pronën individuale apo të përbashkët, si pasojë e të cilave është dëmtuar prona individuale, mjetet dhe/ose orenditë shtëpiake, apo prona e përbashkët, si p.sh. verifikimi i njollave të lagështisë në tavan ose mure, verifikim i shtrirjes së rrjetit të tubacioneve në muret e pronës së përbashkët, për të cilin nuk është marrë më parë miratimi i asamblesë së bashkëpronarëve etj.

Neni 31

Përcaktimi i shkakut të demit

- 1.** Pronari që mendohet se ka shkaktuar dëmtimin e pronës, është i detyruar të lejojë inspektimin në njësinë e tij, kur një gjë e tillë nuk është bërë me mirëkuptim mes tij dhe palës së dëmtuar.
- 2.** Inspektimi kryhet nga administratori duke e njoftuar pronarin e njësisë ku do të bëhet inspektimi 10 ditë përpara.
- 3.** Nëse shkaqet nuk janë evidente, administratori mund të kërkojë mendim të specializuar.
- 4.** Në rastet kur pronari i njësisë që mendohet se ka shkaktuar dëmin nuk pranon që, në njësinë e tij të kryhet inspektimi, atëherë asambleja autorizon kryesinë t'i drejtohet policisë bashkiake/ komunale dhe inspektoratit të bashkisë/komunës për kryerjen e inspektimit, sipas nenit 32 të ligjit nr. 10112, datë 27.04.2009.
- 5.** Në rastin kur dëmi përbën një emergjence, siç mund të jetë rasti i rrjedhjes së ujit, ose shenja zjarri që mund të përhapet, administratori apo çdo bashkëpronar tjetër, njofton organet kompetente sipas përkatësisë së emergjencës:
 - a) Policinë Mbrojtjes nga Zjarri dhe Shpërthimeve (PMNZSH), për rreziqet nga zjarri, rrjedhje gazi, ose të ngjashme;
 - b) Inspektoratin e bashkisë/komunës për rrjedhjet e furishme të ujit, shpërthimin e ujërave të zeza a të ngjashme me këto.
- 6.** Hapja e njësisë, në mungesë të pronarit të saj, bëhet me procesverbal, në prani të kryesisë dhe inspektoratit të bashkisë/komunës. Procesverbali duhet të nënshkruhet nga të gjithë personat që kanë qenë pjesëmarrës në çeljen e njësisë.
- 7.** Çdo dëmtim i pronës, pajisjeve e orendive, që nuk kanë lidhje me shkakun e emergjencës, janë në ngarkim të personave që kanë çelur njësinë, përveç pasojave të ndërhyrjeve për çeljen me forcë të njësisë, siç mund të jetë thyerja e xhamit të dritares a prishja e bravës së derës.

Neni 32

Vlerësimi i dëmit

- 1.** Vlerësimi monetar i dëmit bëhet nga pronari i njësisë së dëmtuar, bazuar në çmimet e tregut për objektet a sendet e dëmtuara dhe në marrëveshje me palën që ka shkaktuar dëmin.
- 2.** Në rast se ky vlerësim është i vështirë për t'u bërë nga palët, ata mund të kërkojnë ndihmën e administratorit ose të një specialisti të fushës.
- 3.** Pronari i njësisë që ka shkaktuar dëmin, është i detyruar ta dëmshpërblejë pronarin e dëmtuar dhe të riparojë me shpenzimet e veta defektin.
- 4.** Nëse rezulton se janë disa bashkëpronarë që kanë shkaktuar dëmin për shkak të defekteve, keqpërdorimit a mungesës së mirëmbajtjes, të gjithë ata, në mënyrë proporcionale me kuotën e pjesëmarrjes se tyre në bashkëpronësi janë të detyruar të dëmshpërblejnë pronarin e dëmtuar dhe të riparojnë me shpenzimet e tyre defektin.
- 5.** Kur pronari/pronarët që kanë shkaktuar dëmin, pasi është ndjekur procedura e përcaktuar në këtë rregullore, nuk marrin përsipër të shlyejnë dëmshpërblimin, asambleja e bashkëpronarëve, me kërkesë të pronarit të dëmtuar, merr vendim për lëshimin e titullin ekzekutiv, sipas nenit 17, pika 1, germa "ë" e ligjit nr. 10102, datë 27.04.2009.
- 6.** Nëse pronari a pronarët që kanë shkaktuar dëmin nuk janë dakord me rezultatin e përcaktimit të shkakut të dëmit dhe/ose vlerësimin e dëmit, ata kanë të drejtë ankimi në gjykatë. Ankimi në gjykatë nuk pezullon zbatimin e titullit ekzekutiv.

KREU VII

RREGULLA MBI JETESËN NË BASHKËPRONËSI

Neni 33

Të drejtat dhe detyrimet e bashkëpronarëve

- 1.** Çdo prona r i njësisë ka të drejtë:
 - a) të kërkojë nga bashkëpronarët e tjerë, në bashkëpronësinë e detyrueshme ku bën pjesë, apo edhe nga përdoruesit e këtyre njësive të veçanta të mos e cenojnë përdorimin dhe gëzimin e objekteve në bashkëpronësi, si dhe të kërkojë dëmshpërblim apo ndreqje të dëmit, kur dëmi është shkaktuar nga veprimet e tyre;
 - b) të marrë pjesë në vendimmarrje;
 - c) të informohet nga asambleja ose administratori/shoqëria e administrimit për vendimet e marra në mungesë të tij;
 - d) të informohet rregullisht nga administratori/shoqëria e administrimit dhe nga asambleja për përdorimin e tarifës së administrimit;
 - e) të informohet nga administratori/shoqëria e administrimit për mospagesën e tarifës së administrimit nga pronarët e tjerë;
 - f) t'i parashtrojë asamblesë propozime për administrimin e ndërtesës së banimit.

2. Çdo bashkëpronar detyrohet:

- a) Të mos pengojë bashkëpronarët e tjerë në të drejtat e tyre të gëzimit të objekteve, që janë në bashkëpronësi të detyrueshme;
- b) Të paguajë tarifën e administrimit edhe në rastet kur nuk banon apo e ka dhënë njësinë me qira apo në përdorim të të tretëve;
- c) Të lejojë kryerjen e inspektimeve dhe të riparimeve të pronës së përbashkët brenda njësisë në pronësi të tij;
- d) Të veprojë ose mosveprojë në kushtet e një kujdesi maksimal për të mbrojtur dhe/ose mos dëmtuar pronën e përbashkët dhe/ose pronën individuale në pronësi të bashkëpronarëve të tjerë të ndërtesës së banimit;
- e) Së bashku me çdo anëtar të familjes së tij, mik, të ftuar, qiramarrës, përdorues të njësisë të veprojnë me kujdesin maksimal sipas parashikimeve të këtij kreu gjatë kohës së përdorimit të njësisë individuale dhe ambienteve e elementeve të bashkëpronësisë të përshtatshme në aktin e bashkëpronësisë;
- f) Të marrin të gjitha masat e nevojshme që të shmangin dëmtimin e pronës së përbashkët dhe të njësive të tjera individuale gjatë periudhës së mospërdorimit të njësisë individuale nga ana e tyre;
- g) Të riparojë me shpenzimet e tij, dëmet direkt ose indirekt shkaktuar njësive të tjera individuale ose elementeve të bashkëpronësisë, si pasojë e veprimeve ose mosveprimeve të atij vetë, të anëtarëve të tij të familjes, të afërmeve të tij, miqve apo të ftuarve të tij, qiramarrësve apo përdoruesve të tjerë, kafshëve shtëpiake në pronësi ose nën mbikëqyrjen e personave të përmendur në këtë pikë. Dëmtimet e shkaktuara mund të shoqërohen sipas rastit edhe me penalitetet sipas ligjit.

Neni 34

Norma detyruese, rregulla të përgjithshme të marrëdhënieve ndërmjet bashkëpronarëve

1. Krahas normave për mbrojtjen nga zjarri dhe shpërthimet, ruajtjen e higjienës dhe shëndetit publik, mirëmbajtjen e ashensorëve, ato që kanë lidhje me qëndrueshmërinë fizike të objektit, sigurinë e jetës dhe shëndetit publik, normat etike të bashkëjetesës sipas këtij neni, janë të detyrueshme për t'u zbatuar nga bashkëpronarët. Përmbajtja e këtij neni është pjesë integrale e rregullores specifike të çdo bashkëpronësie, pavarësisht specifikave të bashkëpronësisë.

2. Ruajtja e qetësisë

- a) Asnjë pronar nuk duhet të shkaktojë ose të lejojë zhurma/muzikë të lartë, që shqetësojnë ose bezdisin pronarët e tjerë të njësive individuale, ose të lejojë të kryhet diçka që do të ndikojë mbi të drejtat, rehatinë dhe rehatinë e pronarëve të tjerë.
- b) Radiot, televizorët dhe çdo aparaturë tjetër që lëshon tinguj etj., do të mbahen me zë të ulët, dhe tingujt që mund të lëshohen nga instrumentet muzikore ose të kënduarit duhet të jenë të ulët, në mënyrë që të mos shqetësojnë fqinjët. Pronarët e njësive dhe familjarët e tyre, qiramarrësit

dhe miqtë, duhet të mbajnë qetësi gjatë natës, duke filluar nga ora 22:00 deri në orën 06:00.

c) Ndalohet vënia në punë e makinerive shtëpiake (makinat larë të rrobave e pjatave, fshesë me korrent, grirëse, rrahëse, e të ngjashme me këto) si dhe riparimet ose punimet e mirëmbajtjes, gjatë ditëve të javës, nga ora 22:00 deri në orën 07:00. .

d) Asnjë lojë që shkakton zhurmë, ndotje apo dëmtim të pronës nuk lejohet në hapësirat e përbashkëta.

3. Rregulla të përdorimit të mjediseve të përbashkëta

a) Ndalohet shkundja e tapeteve, rrobave dhe shtresave nga ballkonet, apo brenda mjediseve të përbashkëta, përveç në vendet të caktuara për këtë qëllim.

b) Mbeturinat duhet të mbështillen sipas mënyrës së duhur (në kartonë, qese plastike etj.) përpara se të depozitohen në kontejnerët ose kazanët e mbeturinave. Duhet të tregohet një kujdes i veçantë që të mos ndotet sipërfaqja përreth kontejnerëve ose kazanëve. Është rreptësisht e ndaluar depozitimi i tyre në sheshpushimet e shkallëve, në ashensor, ose në çdo ambient të përbashkët.

c) Heqja e sendeve masive të tilla, si dyshekë, mobilie, orendi, materiale ndërtimi, ose çdo material tjetër në sasi të madhe etj., duhet të kryhen duke njoftuar Kryesinë të paktën 3 ditë përpara, e cila do të shprehet duke caktuar datën se kur duhet të nxirren jashtë këto mbeturina masive dhe nuk do të vendosen përjashta jo më shpejt se një ditë para ditës së mbledhjes së tyre.

d) Ndalohet vendosja e tyre, qoftë edhe përkohësisht në mjediset e përbashkëta;

e) Ndalohet përdorimi i ashensorëve për transportimin e materialeve të ndërtimit apo lëvizjen e mjeteve të rënda.

f) Zonat e përbashkëta brenda ose jashtë godinës së banimit, si shkallët, sheshpushimet, tarracat, verandat e përbashkëta, lulishtet dhe vendkalimet nuk do të përdoren për ruajtje, parkime ose të bllokohen.

g) Asnjë mjet motorik, biçikletë, lodër, kazanë, shkallë, mobilie, kosha plehrash, ose sende të tjera personale nuk duhet të bllokojnë rrugët e hyrjes, vendkalimet, parkingun ose zona të tjera të përbashkëta të përshkruara në këtë pikë.

h) Në asnjë rast nuk do të përdoren zonat e përbashkëta si vend depozitimi për sendet vetjake, qoftë edhe i përkohshëm, ose të rrethohen ato me qëllim përdorimi nga ana e një ose disa bashkëpronarëve.

i) Nuk lejohet të ndoten zonat e destinuara për përdorim të përbashkët. Nëse aktivitete të kufizuara shkaktojnë ndotje në këto zona, mbeturinat do të hiqen menjëherë sapo të mbarojnë aktivitetet.

j) Depot dhe/ose bodrumet do të përdoren vetëm për qëllimet e destinuara.

k) Depot e ujit do të mbahen të mbyllura e do të administrohen vetëm nga administratori dhe kontrollohen vetëm nga personat e autorizuar dhe të ngarkuar nga ligji me këto funksione.

l) Nuk lejohet të kryhen aktivitete ose të mbahen në njësitë e banimit ose në pronën e përbashkët, sende të cilat janë të ndaluara nga ligji dhe

përbejnë rrezik potencial për sigurinë e jetës, shëndetit të banoreve apo të pronës së tyre individuale apo të përbashkët.

m) Asnjë cigare, bisht cigareje, llullë, puro ose mbetje të tjera nuk lejohen të vihen ose të hidhen në zonën e parkimit, korridore, ashensorë, shkallë, trotuare, oborre, kopshte ose elemente të tjera të përbashkëta. Ndalohet pirja e duhanit brenda ashensorit, korridoreve, shkallëve dhe nëpër çdo ambient tjetër të përbashkët të mbyllur.

n) Të gjithë bashkëpronarët duhet të tregojnë kujdesin maksimal dhe të respektojnë rregullat e higjienës dhe ato të ruajtjes kundër zjarrit sipas dispozitave në fuqi.

4. Kufizime në përdorimin e pronës individuale

a) Parkimet në pronësi individuale, të mbyllura ose të hapura, nuk duhet të përdoren për qëllime të tjera përveç parkimit të mjeteve motorike. Është i ndaluar përdorimi dhe/ose kthimi i tyre në strehime për kafshët shtëpiake, në vende të ushtrimit të aktivitetit tregtar, kur një gjë e tillë përbën burim rreziku për jetën dhe shëndetin e bashkëpronarëve të tjerë, ose kur sjell shqetësime në jetën e përditshme të tyre si zhurma etj. ose kur nuk plotësojnë kërkesat ligjore apo higjieno- shëndetësore për ushtrimin e një aktiviteti të caktuar. Ato nuk duhet të destinohen për qëllime të tjera pa marrë miratimin paraprak të asamblesë së bashkëpronarëve.

b) Të gjitha njësitë e banimit do të përdoren vetëm për qëllime banimi.

c) Asnjë njësi e banimit nuk do të jepet me qira për qëllime biznesi hotelerie që mund të përbejë shqetësim, bezdisje për fqinjësinë ose bashkëpronarët e tjerë.

d) Asnjë shërbim, aktivitet tregtie ose aktivitet e veprimtari e dëmshme ose fyese nuk do të kryhet brenda zonave të përbashkëta, dhe nuk do të kryhet asnjë veprim që mund të përbejë shqetësim, bezdisje për fqinjësinë ose bashkëpronarët e tjerë.

e) Nuk lejohet të kryhet asnjë veprim i dëmshëm ose i rrezikshëm në asnjë njësi banimi ose në objektet në pronësi të përbashkët, që mund të shkaktojë e të rrisë nivelin e pasigurisë së jetës, shëndetit apo pronës tërësisht apo në elemente të veçanta të tyre.

f) Çdo bashkëpronar duhet të sigurojë mirëmbajtjen e pajisjeve që mund të shkaktojnë zjarr si rrjeti elektrik, bombolat e gazit etj.

g) Është e ndaluar hedhja e cigareve ose tavllave të duhanit, përdorimi i qirinjve ose zjarreve të hapura, të pambikëqyrura, të cilat mund të bëhen shkase për zjarr.

h) Ndalohet vendosja e vazove me lule mbi davancalin e dritareve apo ballkone, nëse ato nuk janë të ankoruara siç duhet dhe nëse nuk janë të pajisura me mbajtëse të përshtatshme për mos lejimin e kullimit të ujit dhe mbeturinave të tjera.

5. Mbajtja e kafshëve

a) Mbajtja dhe/ose rritja e kafshëve, bagëtisë ose shpendëve të çdo lloji, pavarësisht numrit, është e ndaluar brenda të gjitha njësive të banimit ose pronës së përbashkët, me përjashtim të qenve, maceve dhe/ ose zogjve me kafaz që konsiderohen kafshë shtëpiake, me kusht që ata nuk mbahen ose rriten për qëllime tregtie.

b) Qentë të mbikëqyren me kujdesin maksimal, të mbahen me zinxhir dhe të jenë nën kontrollin e pronarëve të tyre sa herë që janë jashtë njësive individuale dhe nuk lejohet që të vrapojnë të zgjidhur në çdo kohë ose të ndërhyjnë në të drejtat, rehatinë ose rehatinë e banorëve të tjerë.

c) Qentë nuk do të shëtitën në zonat me bar pranë njësive të banimit dhe nëse gjatë kalimit mund të ndodhë të shkaktohet papastërti, zona duhet të pastrohet nga pronari përkatës.

d) Pronarët janë përgjegjës për të gjitha dëmet e shkaktuara nga kafshët e tyre në zonat e përbashkëta dhe në pronat e të tje rëve.

6. Prona me qira

a) Pronari i njësive që e lëshon atë me qira, detyrohet t'i japë qiramarrësit kopje të rregullores për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa dhe një deklaratë të nënshkruar nga qiramarrësi që i janë dhënë këto kopje, ai i ka lexuar, kuptuar dhe ka rënë dakord të veprime në përputhje me këto akte.

b) Qiradhënësi detyrohet të njoftojë Asamblenë e Bashkëpronarëve me shkrim se njësia ka qiramarrës, duke i dhënë dhe emrin(at), adresat dhe numrin e telefonit të tyre.

c) Pronari i njësive mbetet përgjegjës për zbatimin e të gjitha rregullave, detyrimeve apo udhëzimeve që burojnë nga akti i bashkëpronësisë dhe rregullat e tjera ligjore.

d) Qiramarrësi është i detyruar të respektojë rregullat e bashkëjetesës të miratuar nga asambleja e bashkëpronarëve.

KREU VIII ZGJIDHJA E KONFLIKTEVE DHE ANKIMIMI

Neni 35 Zgjidhja e konflikteve

1. Bashkëpronarët mundohen t'i zgjidhin konfliktet me mirëkuptim dhe kur nuk arrihet mirëkuptimi, sipas përkatësisë kryesia, administratori ose njëri prej bashkëpronarëve mund t'i drejtohet njërit prej organeve më poshtë:

a) Policisë bashkisë/komunës për mosrespektim të normave detyruese sipas nenit 34, kreu VII;

b) Inspektoratit vendor ndërtimor urbanistik për ndërhyrje të pamiratuara në pjesët a objektet e pronës së përbashkët;

c) Inspektorati shëndetësor për mosrespektim të kushteve higjieno-shëndetësore;

d) Policisë së Mbrojtjes nga Zjarri dhe Shpërthimet (PMNZSH) në nivel vendor për mos respektim të kushteve për mbrojtjen nga zjarri.

2. Kryesia si dhe çdo bashkëpronar, mund t'i drejtohet gjykatës për zgjidhjen e konflikteve që nuk kanë gjetur zgjidhje me mirëkuptim, ose kur masa e marrë nga njëri prej institucioneve si më sipër, konsiderohet jo e drejtë.

Neni 36 Ankimimi

Ankimi bëhet me shkrim, duke përcaktuar shkeljen e kryer, vendin e ndodhur dhe dëmin e shkaktuar, ku me dëm kuptohet edhe prishja e qetësisë, apo krijimi i shqetësimeve të tjera.

Neni 37 Njoftimet

- 1.** Organet e qeverisjes vendore dhe institucionet e tjera të përmendura në këtë krye bëjnë publike numrat e telefonave për t'u kontaktuar nga bashkëpronarët.
- 2.** Në rregulloren specifike të bashkëpronësisë që miraton asambleja e bashkëpronarëve vendosen dhe numrat e telefonit të urgjencave si më sipër.

VENDIM Nr.777, datë 24.9.2010

PËR MIRATIMIN E RREGULLAVE PËR KRYERJEN E INSPEKTIMIT, ÇËSHTJET, METODOLOGJINË, FREKUENCAT E PËR MËNYRËN E NJOFTIMIT DHE TË PROCEDURAVE QË NDJEK ADMINISTRATORI PËR ZBATIMIN E TYRE

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 37, pika 4 e 46, pika 1 të ligjit nr.10 112, datë 9.4.2009 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit", me propozimin e Ministrit të Punëve Publike dhe Transportit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

- 1.** Qëllimi i këtij vendimi është përcaktimi i çështjeve që janë subjekt i inspektimeve, i rregullave, i metodologjisë, i frekuencave dhe i mënyrës së

njoftimit për kryerjen e inspektimeve, lënien e detyrave e caktimin e afateve kohore, si dhe i procedurave që ndjek administratori për zbatimin e tyre.

2. Qëllimi i inspektimit është kontrolli i kushteve të përgjithshme të ndërtesës, identifikimi dhe zbulimi i defekteve e mangësive të sistemeve të kontrolluara dhe të elementeve të tjera që ekzistojnë në kohën e kontrollit, të cilat janë të dukshme dhe mund të konstatohen gjatë kryerjes së procedurës së inspektimit.

3. Inspektimi i përditshëm i gjendjes së pronës dhe objekteve në bashkëpronësi kryhet nga administratori, i cili është përgjegjës për respektimin e rregullores së administrimit të bashkëpronësisë dhe zbatimin e vendimeve që merr asambleja.

4. Inspektimi në fushën e ndërtimit kryhet nga Inspektorati Ndërtimor e Urbanistik, në nivel bashkie/komune, sipas kompetencave të përcaktuara për këto struktura, në përputhje me ligjet nr.9780, datë 16.7.2007 dhe nr.10 112, datë 9.4.2009 dhe sipas procedurave të përcaktuara në këtë vendim.

5. Kur gjatë kontrollit të objekteve në bashkëpronësi konstatohen defekte, prishje, dëmtime, që përbëjnë rrezik për shembje totale (si ndërhyrje në themele ose mure mbajtëse) apo të pjesëve të veçanta (si p.sh., ballkone apo pjesë suvaje), zënie të kalimeve apo vendparkimeve të përbashkëta, prani të faktorëve që përbëjnë rrezik për jetën e banorëve (si p.sh., pika të mbushjes së bombolave të gazit etj.) apo veprimtari që mund të bëhen shkak për prishje të qetësisë e rehatisë, për përhapje epidemie, për aroma të pakëndshme, dëmtim të shëndetit, a raste të ngjashme, inspektori rekomandon zgjidhjet, sipas procedurave të përcaktuara në këtë vendim dhe në ligje specifike, si ligji nr.9780, datë 16.7.2007 "Për inspektimin e ndërtimit".

6. Në sistemet dhe elementet që do të kontrollohen, ndërmjet të tjerave, përfshihen:

- a) themelet e ndërtesës, kur katet nën tokë janë të shfrytëzueshme;
- b) elementet strukturore, në rastet kur janë bërë ndërhyrje të miratuara nga asambleja e bashkëpronarëve dhe pa projekt;
- c) elementet e jashtme, si: suvatimi i jashtëm, lyerja e fasadës, shenja të rrjedhjeve të tubacioneve në fasada;
- ç) elemente të dëmtuara të sistemit të çatisë ose tarracës, që përbëjnë rrezik shembjeje;
- d) elementet e sistemit elektrik nga kuadri qendror deri te degëzimi në njësinë individuale;
- dh) elementet e impianteve të instaluar në ndërtesë duke përfshirë, por duke mos u kufizuar në:
 - sistemin e furnizimit me ujë;
 - shkarkimin e ujërave të zeza;
- e) depozita e ujit të pijshëm;
- ë) veprimtaria e njësive që nuk shërbejnë për banim.

7. Inspektimi nuk do të kryhet duke hyrë:

a) në ndonjë zonë ose për të kryer ndonjë procedurë që është e pasigurt dhe mund të jetë e rrezikshme për inspektorin ose personat e tretë;

b) në ndonjë zonë ose për të kryer ndonjë procedurë që mund të dëmtojë pronën në tërësi, sistemet e saj ose elemente të veçanta, njerëzit etj.

8. Çdo procedurë inspektimi fillon me nismën e organit inspektues, pas paraqitjes së kërkesës me shkrim nga kryesia e asamblesë së bashkëpronarëve ose të kërkesës së çdo pronari të interesuar dhe që ka shkak të ligjshëm mbi bashkëpronësinë përkatëse. Organet e inspektimit, në përmbushje të përgjegjësisë së tyre, mbështeten nga policia e bashkisë/komunës.

9. Inspektimi kryhet në bazë të planit të inspektimit. Njoftimi për kryerjen e inspektimit bëhet me shkrim nga inspektorati vendor, të paktën 10 (dhjetë) ditë përpara datës së caktuar për kryerjen e këtij inspektimi dhe i drejtohet administratorit/shoqërisë së administrimit e kryetarit të asamblesë së bashkëpronarëve.

10. Në njoftim përcaktohen:

a) lloji i sistemeve dhe elementeve, subjekt i kontrollit;

b) arsyeja e kontrollit;

c) data dhe ora e kryerjes së kontrollit;

ç) grupi dhe kohëzgjatja e inspektimit.

11. Një kopje e njoftimit vendoset në kutinë postare të administratorit dhe në mungesë të saj i dorëzohet në dorë, përkundrejt nënshkrimit, njërit prej subjekteve të mëposhtme:

a) administratorit;

b) kryetarit të asamblesë;

c) njërit prej bashkëpronarëve.

12. Inspektori duhet të identifikohet me dokument zyrtar, të lëshuar nga autoriteti përkatës.

13. Inspektorati vendor ndërtimor e urbanistik, me nismën e tij, kryen inspektimin për çështjet e mëposhtme:

a) kontrollin e themeleve sipas përcaktimit të shkronjës "a" të pikës 6 të këtij vendimi;

b) elementet e jashtme të fasadës, sipas përcaktimit të shkronjës "c" të pikës 6 të këtij vendimi;

c) veprimtarinë e njësive që nuk shërbejnë për banim, sipas përcaktimit të shkronjës "e" të pikës 6 të këtij vendimi.

14. Kontrolli i themeleve të ndërtesës kryhet vetëm një herë, me nismën e inspektoratit dhe më pas, me kërkesë të asamblesë ose të çdo bashkëpronari, i cili konstaton se në themele janë bërë ndërhyrje.

15. Kontrolli i elementeve të jashtme të fasadës dhe i veprimtarive të njësive që nuk shërbejnë për banim kryhet një herë në vit.

16. Inspektimi i gjendjes teknike të çështjeve sipas shkronjave "b", "ç", "d", "dh", "e" dhe "ë", të pikës 6 të këtij vendimi, bëhet nga inspektorati vendor, me kërkesë me shkrim të asamblesë, administratorit dhe çdo bashkëpronari, në çdo kohë, por jo më shumë se një herë në vit për të njëjtën çështje, përveç rasteve kur nga inspektori është lënë detyrë për riparimin e dëmit.

17. Inspektimi kryhet në prani të kryesisë së asamblesë të bashkëpronarëve dhe të administratorit dhe kur inspektimi është kërkuar nga njëri prej bashkëpronarëve, edhe në prani të tij.

18. Kur qëllimi i inspektimit është verifikimi i defekteve apo dëmeve që i janë shkaktuar pronës së përbashkët apo asaj individuale nga keqpërdorimi, mosfunksionimi apo defekte të pajisjeve të një bashkëpronari tjetër, sipas pikës 3 të nenit 32 të ligjit nr.10 112, datë 27.4.2009, gjatë aktit të inspektimit janë të pranishëm, përveç subjekteve të përcaktuara në pikën 16 të këtij vendimi, edhe pronari i dëmtuar dhe ai që pretendohet se ka shkaktuar dëmin.

19. Në rastet e ndërhyrjeve emergjente të parashikuara në ligjin nr.10 112, datë 27.4.2009, nuk zbatohet afati i njoftimit, i përcaktuar në pikën 9 të këtij vendimi. Konsiderohen raste emergjente, që kërkojnë ndërhyrje të menjëhershme, pa njoftim paraprak:

a) shpërthimi i ujërave të zeza, si rezultat i bllokimit të kanalizimit në njërin prej njësive individuale;

b) rrjedhja e furishme e ujit, si rezultat i bllokimit të tubacionit në njërin prej njësive individuale;

c) shpërthimi i zjarrit në njërin prej njësive individuale.

20. Për verifikimin e njërit prej rasteve të sipërpërmendura, inspektorati vendor, nëpërmjet administratorit, kryetarit të asamblesë apo njërit prej bashkëpronarëve që gjendet në objekt, kontakton me pronarin e njësisë ku mendohet se ka ndodhur bllokimi ose shpërthimi. Në rast se pas njoftimit pronari në fjalë nuk përgjigjet, grupi i inspektorëve, në prani të administratorit, kryesisë ose në mungesë të tyre, në prani të jo më pak se 3 (tre) bashkëpronarëve të tjerë, bën çeljen e detyruar të njësisë, duke mbajtur procesverbal për veprimet e kryera, i cili nënshkruhet nga të gjithë personat e pranishëm.

21. Gjendja e konstatuar gjatë inspektimit pasqyrohet në aktin e inspektimit. Mbajtja e aktit të inspektimit është i detyrueshëm në çdo akt kontrolli dhe nënshkruhet nga grupi i inspektimit, që kryen kontrollin dhe nga subjekti i kontrolluar, administratori. Një kopje e këtij akti i jepet subjektit të kontrolluar, administratorit.

22. Në aktin e inspektimit përcaktohen:

a) data e kryerjes së inspektimit;

b) arsyeja e inspektimit;

c) sistemet dhe elementet e inspektuara;

ç) përshkrimi i gjendjes së tyre, defekteve, të metave dhe rreziqeve të konstatuara;

d) masat dhe afati kohor për eliminimin e tyre.

23. Kryesia është e detyruar të thërrasë mbledhjen e asamblesë së bashkëpronarëve jo më vonë se 3 (tri) ditë pas datës së marrjes dhe shpalljes së aktit të inspektimit e të vendosë për procedurën që duhet ndjekur, si dhe të përcaktojë masën e financimit që detyrohet secili nga bashkëpronarët.

24. Asambleja autorizon shoqërinë administruese dhe/ose administratorin të marrin masat, për ndreqjen e të metave dhe riparimin e defekteve, brenda afatit të përcaktuar në aktin e inspektimit.

25. Shoqëria administruese/administratori është e detyruar të përfundojë brenda afatit të vendosur nga asambleja ndreqjet dhe rregullimet apo rinësimet e nevojshme, sipas detyrave të lëna nga akti i inspektimit.

26. Kur inspektori ndërtimor urbanistik vendor konstaton e vlerëson se ka vend për mbajtjen e plotësimin e procesverbalit përkatës, përveç aktit të inspektimit, ai përmbush detyrimet e tij ligjore, sipas ligjit nr.9780, datë 16.7.2007 "Për inspektimin e ndërtimit".

27. Nëse administratori ose shoqëria e administrimit nuk zbaton aktin e inspektimit për ndreqjen e të metave brenda afatit të përcaktuar, atëherë inspektori vendos gjoba e sanksione, në përputhje me ligjin nr.9780, datë 16.7.2007 "Për inspektimin e ndërtimit" dhe me nenin 42 të ligjit nr.10 112, datë 27.4.2009 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit".

28. Organet e qeverisjes vendore dhe inspektoratet vendore, të parashikuara në këtë vendim, bëjnë publike në vende të dukshme në njësitë vendore respektive, numrat e telefonit dhe adresat e institucioneve vendore, të ngarkuara për inspektim nga ky vendim.

29. Ngarkohen inspektoratet ndërtimore e urbanistike vendore, njësitë e qeverisjes vendore, asambletë e bashkëpronarëve dhe administratori/shoqëritë administruese për zbatimin e këtij vendimi. Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha

VENDIM
Nr.1011, datë 10.12.2010

PËR MIRATIMIN E FORMATIT TIP TË AKTIT TË BASHKËPRONËSISË

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 7, pika 2 e 46, pika 1 të ligjit nr.10 112, datë 9.4.2009 "Për administrimin e

bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit", me propozimin e Ministrit të Punëve Publike dhe Transportit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Miratimin e formatit tip të aktit të bashkëpronësisë, sipas aneksit A, bashkëlidhur këtij vendimi, i cili përbëhet nga tre fletë. Shpjegimet analitike për çdo fletë vendosen pas fletëve përkatëse të aneksit A.

2. Dokumentacioni, që i bashkëlidhet aktit të bashkëpronësisë për t'u regjistruar në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, përmban:

a) Dokumentacionin e nevojshëm për regjistrimin e pronës, ku përfshihen:

i) leja për sheshin e ndërtimit;

ii) leja e ndërtimit;

iii) procesverbali i kolaudit të objektit;

iv) leja e shfrytëzimit ose e banimit të objektit;

v) plani i vendosjes së objektit;

vi) dokumente të tjera që përcaktojnë dhe individualizojnë objektin e ndërtuar;

vii) çdo dokument tjetër, i kërkuar nga ZRPP-ja, në bazë të ligjit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme;

b) Rregulloren për krijimin dhe funksionimin e asamblesë së bashkëpronarëve dhe për administrimin e bashkëpronësisë së objektit në fjalë.

3. Për objektet e regjistruara në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, dokumentacioni përmban vetëm dokumentet e përcaktuara në shkronjën "b", të pikës 2, të këtij vendimi.

4. Akti i bashkëpronësisë ndryshon sa herë bëhen ndryshime ligjore në pronën e përbashkët ose në pronën individuale, e cila mund të ketë ndikim në shpërndarjen e kuotave të bashkëpronësisë dhe/ose në të drejtat e përdorimit. Raste të tilla janë, por pa u kufizuar:

a) shtesa kati ose shtesa anësore;

b) prishja e pjesshme e godinës;

c) bashkimi i dy njësive individuale ose ndarje e një njësie;

ç) vendosja e pajisjeve të ndryshme, si kaldaja, depo uji dhe e pajisjeve të ngjashme.

5. Në rastet kur ndryshimet në pjesët e përbashkëta a individuale (shtesa ose pakësime të sipërfaqeve) sjellin ndryshim të kuotave të pjesëmarrjes në bashkëpronësi, siç janë rastet e përmendura në shkronjat "a" dhe "b", të pikës 4, të këtij vendimi, në aktin e bashkëpronësisë pasqyrohen:

a) ndryshimi fizik i ndodhur, nëpërmjet planimetrive përkatëse;

b) kuotat e reja të pjesëmarrjes në bashkëpronësi për çdo bashkëpronar.

6. Në rastet kur ndryshimet në pjesët e përbashkëta a individuale sjellin vetëm ndryshim të të drejtave të përdorimit, së bashku me detyrimet për mirëmbajtje, siç janë rastet e përmendura në shkronjat "c" dhe "ç", të pikës 4, të këtij vendimi, në aktin e bashkëpronësisë reflektohet vetëm ndryshimi fizik në planimetrinë e katit, ku ka ndodhur ndryshimi.

7. Aktit të bashkëpronësisë i bashkëlidhet një kopje e rregullores, që përcakton procedurat e formimit e të funksionimit të asamblesë së pronarëve të njësive, e cila hartohet bazuar në rregulloren tip të administrimit të bashkëpronësisë, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

8. Për objektet, që regjistrohen për herë të parë, akti i bashkëpronësisë hartohet nga krijuesi i pronës dhe është pjesë përbërëse e dokumentacionit për regjistrimin e pronës.

9. Për objektet e banimit, të regjistruara në ZRPP, akti i bashkëpronësisë hartohet nga asambleja, sipas pikës 3, të nenit 8 të ligjit nr.10 112, datë 9.4.2009 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit" dhe regjistrohet brenda një viti nga hyrja në fuqi e këtij vendimi.

10. Ngarkohen Ministria e Punëve Publike dhe Transportit, Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, krijuesi i ndërtesës së banimit në bashkëpronësi, si dhe asambleja e bashkëpronarëve për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI

Sali Berisha

SHPJEGIMI ANALITIK I FLETËS NR.1

1. Në pjesën e majtë përmban të dhënat si më poshtë:

a) Planimetrinë e parcelës ndërtimore, pozicionin e objektit ndërtimor, vend-parkime të hapura, si dhe çdo pajisje a objekt tjetër të instaluar në të, sipas lejes së dhënë nga njësia vendore përkatëse;

b) Zonën kadastrale dhe numrin e pasurisë truall, sipas dokumentit të pronësisë;

c) Një prerje vertikale e objektit, ku në formë skematike sqarohet ndarja e pronës individuale me ate të përbashkët

2. Pjesa e djathtë e fletës nr.1, përmban rubrikat si më poshtë:

a) Rubrika A titulli i fletës "elementet e bashkëpronësisë"

b) në rubrikën B, jepen:

i) Të dhëna metrike mbi sipërfaqen e pronësisë së parcelës ndërtimore;

ii) Sipërfaqja e zënë nga ndërtimi;

iii) Të dhëna për identifikimin e personit që ka hartuar planin e rilevimit dhe numrin e licencës;

c) Në rubrikën C paraqiten të dhënat topografike:

i) Zona kadastrale;

ii) Indeksi i hartës;

iii) Numri i pasurisë;

iv) Adresa e pasurisë;

v) Të dhëna për identifikimin e krijuesit të pronës;

d) Në rubrikën Ç jepet lista e hollësishme e të gjitha elementev e të bashkëpronësisë;

e) Rubrika D jep shpjegimin e shenjave të përdorura (legjendën);

f) Në rubrikën E shënohet data e dorëzimit të aktit të bashkëpronësisë dhe numri i fletës.

SHPJEGIMI ANALITIK I FLETËS NR.2

1. Fleta nr.2 është tip dhe përgatet veçmas për çdo kat. Në pjesën e majtë përmban të dhënat si më poshtë:

a) Planimetria e katit me të dhëna të mjaftueshme për identifikimin e pronës së përbashkët nga ato individuale si vend parkime, ose bokse parkimi, depo, magazina, njësi shërbimesh, njësi banimi, et

b) Planin e një njësie individuale, në një shkallë më të madhe, ku sqarohen mënyra se si dhe ku ndahet prona individuale me atë të përbashkët, e cila sqarohet në legjendën që ndodhet në rubrikën Ç të kësaj flete;

2. Pjesa e djathtë e fletës nr.2 përmban rubrikat si më poshtë:

a) Rubrika A - Titulli i fletës "Paraqitja grafike e elementeve të bashkëpronësisë të katit (n)", ku "n" merr vlera nga 0 deri në numrin që i korrespondon numrit të kateve të shfrytëzueshme nëntokë dhe atyre mbi tokë, duke i dhënë vlera negative [p.sh.(-1)] kateve nëntokë, vlerën "0" katit përdhe dhe vlera pozitive duke filluar nga (1);

b) Rubrika B jep të dhënat për identifikimin e personit që ka llogaritur kuotat e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, numrin e licencës përkatëse, datën dhe vendin për firmën e personit që e ka hartuar;

c) Rubrika C - Tabela e pjesëmarrjes në bashkëpronësi për çdo njësi prone individuale që ndodhet në secilin kat;

d) Rubrika Ç jep shpjegime mbi shenjat e përdorura në planimetri (legjenda);

e) Në rubrikën D shënohet data e dorëzimit të aktit të bashkëpronësisë dhe numrit, i fletës.

SHPJEGIMI ANALITIK I FLETËS NR.3

1. Fleta nr.3 hartohet për paraqitjen e bashkëpronësisë së tarracës që mbulon katin e fundit të objektit, kur në kontratën e shitjes nuk është parashikuar ndryshe. Pjesa e majtë e fletës përmban sipërfaqen e tarracës, daljet, oxhakët individualë të ajrimit, si dhe çdo element tjetër të vendosur dhe që mund të mos përbëjnë pasuri të patundshme si antena, depo uji e të ngjashme si këto.

2. Pjesa e djathtë e fletës nr.3 përmban rubrikat si më poshtë:

a) Rubrika A - Titulli i fletës: "Paraqitja e bashkëpronësisë së tarracës dhe të elementeve të saj";

b) Rubrika B jep të dhënat për identifikimin e personit që ka përgatitur aktin e bashkëpronësisë dhe llogaritur kuotat e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, numri e licencës përkatëse, datën dhe vendin për firmën e personit që e ka hartuar;

c) Rubrika C - Tabela e pjesëmarrjes në bashkëpronësi për çdo njësi prone individuale të objektit;

- d) Rubrika Ç jep shpjegime mbi shenjat e përdorura në planimetri (legjenda);
- e) Në rubrikën D shënohet data e dorëzimit të aktit të bashkëpronësisë dhe numri i fletës.

UDHËZIM

Nr.27, datë 20.12.2010

PËR LLOGARITJEN E TARIFËS SË ADMINISTRIMIT PËR NDËRTE SAT E BANIMIT NË BASHKËPRONËSI

Në mbështetje të nenit 102 pika 4 të Kushtetutës dhe të nenit 26 të ligjit nr.10 112, datë 9.4.2009 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit", Ministri i Punëve Publike dhe Transportit

UDHËZON:

**KREU I
TË PËRGJITHSHME**

- 1.** Tarifa e administrimit është detyrimi mujor në para i secilit bashkëpronar, për përballimin e shpenzimeve për administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës së banimit. Asnjë njësi banimi a shërbimi nuk përjashtohet nga pagesa e tarifës mujore edhe kur kjo njësi ka dalje më vete dhe nuk përdor elementet në dukje të bashkëpronësisë, si: hyrja kryesore, ashensori, depo uji, pompë, gjenerator a të tjera të ngjashme.
- 2.** Tarifa e administrimit për secilin bashkëpronar, si rregull, përcaktohet bazuar në shpenzimet e administrimit dhe në kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi të pronarëve të njëjësive dhe mund të korrektohet për njësitë e veçanta sipas pikës 1, për numrin e kateve dhe për masën e përdorimit të objekteve të veçanta, siç përcaktohen në këtë udhëzim.
- 3.** Tarifa mujore e administrimit llogaritet bazuar në buxhetin vjetor që miraton asambleja e bashkëpronësisë për administrimin dhe mirëmbajtjen e bashkëpronësisë, e cila pjesëtohet me 12.
- 4.** Në të gjitha rastet, buxheti vjetor duhet të përfshijë fondin rezervë dhe elementet minimale të paketës së administrimit dhe konkretisht:
 - 4.1.** pastrimin dhe higjienizimin periodik të bashkëpronësisë;
 - 4.2.** shërbimin e mirëmbajtjes dhe remontit të ashensorëve;
 - 4.3.** pagesën për administratorin/shoqërinë e administrimit; dhe
 - 4.4.** zbatimin e normave detyruese, si p.sh. pajisja e bashkëpronësisë me fikëse zjarri, lyrje shkallësh/hyrjeve etj.

**KREU II
SHPENZIMET PËR ADMINISTRATORIN/SHOQËRINË E ADMINISTRIMIT**

5. Shpenzimet për administratorin/shoqërinë e administrimit janë në varësi të zërave dhe orëve të punës që do të angazhohet dhe përcaktohet në kontratën që lidhet mes asamblesë dhe administratorit/shoqërisë së administrimit.

Në zërat e punës që mund të mbulohen nga administratori përfshihen, por nuk kufizohen vetëm në to, sa më poshtë:

6.1. Veprimtari administrative, si:

- 6.1.1.** informacion të rregullt për bashkëpronarët mbi përdorimin e tarifës së administrimit;
- 6.1.2.** përgatitja dhe paraqitja në mbledhjen e asamblesë e planit financiar për vitin e ardhshëm buxhetor;
- 6.1.3.** nëse autorizohet nga asambleja e bashkëpronarëve, të kërkojë lëshimin e urdhrit të ekzekutimit, sipas pikës 2 të nenit 27 të ligjit nr.10 112/2009, si dhe ndjekjen deri në fund të ekzekutimit, për mospagesën e tarifës së administrimit nga ndonjëri prej bashkëpronarëve;
- 6.1.4.** mbledhja, faturimi ose derdhja në llogari bankare të tarifave mujore të administrimit dhe mirëmbajtjes;
- 6.1.5.** përgatitja dhe shpërndarja e njoftimeve;
- 6.1.6.** organizimi i mbledhjeve;
- 6.1.7.** lidhja e kontratave me kompani pastrimi dhe mirëmbajtjeje, kur autorizohet nga asambleja;
- 6.2.** Veprimtari mbikëqyrjeje, si:
 - 6.2.1.** kontrolli i hyrje-daljeve në objekt;
 - 6.2.2.** mbikëqyrja e pastrimit dhe mirëmbajtjes;
 - 6.2.3.** kontrolli teknik dhe higjienik i pajisjeve dhe pjesëve të bashkëpronësisë, si sistemi i mbrojtjes kundër zjarrit, pompë uji, gjenerator, depozitë uji, sistemi i tubacioneve dhe shkarkimit të ujërave të shiut, ujit të pijshëm dhe ujërave të zeza, antena, citofoni, ndriçues, priza, çelësa, porta, brava, shkallët dhe parrmakët e shkallëve, tarraca, pusetat e të tjera si këto;
 - 6.2.4.** mirëmbajtja e ashensorit nga personi fizik/juridik i kontraktuar;
 - 6.2.5.** zbatimi i normave detyruese sipas nenit 34 të rregullores tip të administrimit të bashkëpronësive në ndërtesat e banimit.
- 6.3.** Veprimtari mirëmbajtje/riparimi, si:
 - 6.3.1.** zëvendësim i ndriçuesve të djegur, prizave, çelësave;
 - 6.3.2.** riparimi i pompës së ujit;
 - 6.3.3.** vajosje, grasatim, furnizim me karburant i gjeneratorit;
 - 6.3.4.** furnizimi me karburant i kaldajës;
 - 6.3.5.** zëvendësim i bravave të prishura;
 - 6.3.6.** etj.

KREU III

SHPENZIMET PËR MIRËMBAJTJE E PASTRIM

- 7.** Kostot për pastrim janë në varësi të:
 - 7.1.** madhësisë dhe formës e sipërfaqeve të mjediseve të përbashkëta, ku ndikon numri i kateve dhe thyerjet e planimetrisë;
 - 7.2.** zërave të punëve të pastrimit, si p.sh.: fshirje, larje e dysHEMEVE dhe shkallëve, pastrim i mureve, pastrimi i pluhurave, larje xhamash etj.;
 - 7.3.** frekuencës së pastrimit, p.sh. 1 herë në dy-tri ditë, 1 herë në javë etj.
- 8.** Për të përlllogaritur kostot e pastrimit, asambleja u referohet çmimeve që ofron tregu për shërbime të ngjashme, sipas standardeve që kërkohen, referuar 7.2 e 7.3.

9. Për të përzgjedhur ofertën fituese, asambleja mund t'i referohet kostos për njësi (lekë në orë ose lekë për m² sipërfaqe pastrimi), për standardet e kërkuara të pastrimit.

10. Shpenzimet për mirëmbajtje llogariten bazuar në disa parametra, ndër të cilët:

10.1. vjetërsia e objektit dhe e pajisjeve të tij;

10.2. numri dhe lloji i pajisjeve të përbashkëta që kërkojnë mirë mbajtje;

10.3. zbatimi i normave detyruese mbi mbrojtjen kundër zjarrit dhe mirëmbajtjen e ashensorëve;

10.4. zbatimi i standardeve të përcaktuara nga njësia vendore mbi mirëmbajtjen e fasadave;

10.5. cilësia e rifiniturave dhe pajisjeve;

10.6. etj.

11. Në tarifën e administrimit dhe të mirëmbajtjes përfshihen vetëm shpenzimet e nevojshme për mirëmbajtjen rutinë, dhe jo ato për mirëmbajtje të jashtëzakonshme ose për punime që synojnë rritjen e cilësisë së objektit dhe të pajisjeve në bashkëpronësi.

12. Me mirëmbajtje rutinë kuptohen punime të parashikuara, si lysterje e brendshme, pastrimi dhe zhbllokimi i tubacioneve, mirëmbajtja dhe furnizimi me karburant i gjeneratorit, e të ngjashme si këto.

13. Me mirëmbajtje të jashtëzakonshme ose punime për përmirësimin e cilësisë kuptohen, p.sh. ndërrimi i derës së jashtme, ndërrimi i pllakave të hyrjes, suvatimi i objektit, lysterja e fasadës, vendosje e ashensorit në objekte që nuk kanë një të tillë ose ndërrimi i atij ekzistues, e të ngjashme me këto.

KREU IV LLOGARITJA E TARIFËS MUJORE PËR ÇDO BASHKËPRONAR

14. Asambleja e bashkëpronarëve për llogaritjen e tarifës së administrimit për çdo bashkëpronar, bazohet në kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi dhe merr në konsideratë masën e përdorimit të elementeve të veçanta të bashkëpronësisë nga pronarët e çdo njësie individuale. Në shtojcën 1 jepet një shembull për llogaritjen e tarifës së administrimit për çdo bashkëpronar dhe sqarime mbi mënyrën e llogaritjes.

15. Me masë përdorimi, sipas pikës 14, kuptohet frekuenca e përdorimit të pajisjeve dhe e objekteve të instaluar në godinë. Kështu, bashkëpronarët e kateve përdhe, që nuk përdorin ashensorin, mund të përjashtohen nga kjo pagesë. Për njësitë që përdoren për shërbime, në varësi të aktivitetit të tyre, asambleja mund të miratojë një tarifë më të lartë. Për familjet që nuk banojnë për një kohë më të gjatë se 6 muaj në banesë, mund të reduktojë tarifën e administrimit dhe të mirëmbajtjes.

16. Asambletë e bashkëpronarëve për të lehtësuar llogaritjen e tarifës së administrimit, mund të miratojnë një tarifë fikse për çdo bashkëpronar, pavarësisht nga shkalla e përdorimit, ose mund të ngarkojnë administratorin për të përcaktuar shkallën e përdorimit të elementeve të veçanta nga ana e pronarëve të njësive individuale, për elemente të veçanta të bashkëpronësisë, shkallën e amortizimit të tyre, si dhe të

sugjerojnë koeficientin ose kontributin e pjesëmarrjes për secilën njësi individuale në tarifën e administrimit.

17. Mbi bazën e pretendimeve të pronarëve të njësive të veçanta, administratori verifikon nëse ata përdorin ose jo pjesë a pajisje të veçanta, si: hyrje/dalje në objekt, aparat për matjen e konsumit të ujit dhe të energjisë elektrike për pjesët e përbashkëta, shkarkime të ujërave të zeza e tubacione të ujit të pijshëm, oxhaqe të dala jashtë ndërtesës, shkallë, ashensor etj.

18. Pas verifikimit, administratori/shoqëria administruese përgatit raportin e verifikimit dhe ia paraqet kryesisë së asamblesë së bashkëpronarëve, e cila duhet që brenda 30 ditëve të përgatitë edhe propozimin për tarifën e administrimit për secilin bashkëpronar dhe ta paraqesë për miratim në mbledhjen e asamblesë së bashkëpronarëve, e cila duhet të mbledhet brenda 10 ditëve.

19. Për efekt të llogaritjes së tarifës së administrimit, asambletë marrin në konsideratë edhe shtesat në lartësi apo ato anësore që mund të jenë bërë më pas.

20. Për depozita individuale të ujit, antena a pajisje të tjera, të vendosura në tarracat e përbashkëta nga bashkëpronarë të veçantë, asambleja e bashkëpronarëve ka të drejtë të vendosë që secili pronar i tyre të paguajë një tarifë mujore fikse në formën e një qiraje për përdorimin e tarracës së përbashkët. Të ardhurat do të përdoren nga ana e administratorit/shoqërisë administruese vetëm për mirëmbajtjen e tarracës.

21. Ngarkohen asambletë e bashkëpronarëve dhe administratorët/shoqëritë e administrimit për ndjekjen dhe zbatimin e këtij udhëzimi.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

MINISTRI I PUNËVE PUBLIKE DHE TRANSPORTIT

Sokol Ollidashi

SHPJEGIME MBI MËNYRËN E LLOGARITJES SË TARIFËS MUJORE PËR ÇDO BASHKËPRONAR

Në këtë shembull është supozuar një objekt në bashkëpronësi, që përbëhet nga 21 bashkëpronarë, në një godinë me 5 kate, të pajisur me ashensor. Është supozuar që asambleja e bashkëpronarëve ka miratuar buxhetin vjetor, të nevojshëm për mirëmbajtje dhe administrim, sipas tabelës nr.2. Buxheti vjetor, që përfshin zërat nga 1-4 dhe fondin rezervë, rezulton 507,100 dhe i ndarë për 12 muaj-42,258 lekë.

Në kolonën 4 të tabelës nr.1, për çdo bashkëpronar është llogaritur kuota e pjesëmarrjes së tij në bashkëpronësi, si raport i sipërfaqes së njësive të tij individuale me shumën e sipërfaqeve të të gjitha njësive individuale.

Tarifa mujore e pakorrigjuar për çdo bashkëpronar (kolona 5) llogaritet duke shumëzuar kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi (KPB) (kolona 4) me buxhetin mujor (tabela nr.2, rreshti 7, kolona 6).

Në kolonat në vijim të tabelës nr.1, për efekt krahasimi dhe me të njëjtën logjikë si më sipër, janë llogaritur pjesët përbërëse të tarifës mujore të çdo bashkëpronari sipas zërave të buxhetit.

Zërat që janë korrektuar në këtë shembull kanë të bëjnë me:

- 1.** masën e përdorimit të ashensorit nga kati përdhe, kati i parë dhe i dytë;
- 2.** ndotjen më të madhe që mund të sjellin katet përdhe, për shkak të aktivitetit të tyre, e cila reflektohet në rritjen e kuotës për pastrim;
- 3.** me nivelin më të lartë të përdorimit të pompës së ujit, gjeneratorit etj., si dhe me nivelin e ndotjes akustike që mund të shkaktojnë aktivitetet e kateve përdhe.

Konkretisht, lidhur me pikën 1, në këtë shembull kati përdhe është përjashtuar nga pagesa për mirëmbajtjen e ashensorit; kati i parë paguan 25 % të tarifës mujore; kati i dytë paguan 75% të tarifës mujore që ngelet pasi zbritet tarifa e katit të parë; kati i tretë dhe i katërt paguajnë të plotë tarifën që ngelet pasi janë zbritur tarifat e katit të parë e të dytë.

E njëjta logjikë është përdorur edhe për 2 e 3.

UDHËZIM

Nr.4728, datë 7.11.2011

PËR MIRATIMIN E KONTRATËS TIP TË ADMINISTRIMIT TË BASHKËPRONËSISË

Në mbështetje të nenit 102 pika 4 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë dhe nenit 20 pika 3 të ligjit nr.10 112, datë 9.4.2009 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit",

UDHËZOJMË:

1. Miratimin e kontratës tip sipas formatit bashkëlidhur.
2. Në kontratat individuale, palët mund të parashikojnë çdo përcaktim, i cili nuk përmbahet në kontratën tip, mjafton që mos të bjerë ndesh me standardet dhe përmbajtjen e Kodit Civil, ligjit nr.10 112, datë 9.4.2009 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit", dhe kontratës tip të miratuar me këtë udhëzim.
3. Ngarkohen asambljetë e bashkëpronarëve, administratorët dhe kryetarët e bashkive/komunave, për zbatimin e këtij udhëzimi.

MINISTËR I PUNËVE PUBLIKE DHE TRANSPORTIT
Sokol Olldashi

MINISTËR I DREJTËSISË
Eduard Halimi

KONTRATË TIP PËR ADMINISTRIMIN E BASHKËPRONËSISË

E lidhur sot në datë, ndërmjet:

Asamblesë së bashkëpronarëve e përfaqësuar nga kryesia e regjistruar në librin e administratorëve të njësisë vendore më datë , dhe autorizuar me vendim të asamblesë nr. , datë , për nënshkrimin e kontratës për administrimin e bashkëpronësisë, miratuar në parim nga asambleja e bashkëpronarëve, me vendim nr. , datë , konkretisht nga:

znj/z. , person me zotësi të plotë për të vepruar, identifikuar nga
pasaporta / letërnjoftimi nr. , lindur më në ,
znj/z. , person me zotësi të plotë për të vepruar, identifikuar nga

Adresa: Blv. "Dëshmorët e Kombit", Tiranë, Shqipëri, Tel: +355 4 226629 Fax: +355 4 228430
bashkiatirane@tirana.gov.al

8474

pasaporta /letërnjoftimi nr. , lindur më në ,

znj/z. , person me zotësi të plotë për të vepruar, identifikuar nga

pasaporta /letërnjoftimi nr. , lindur më në ,

të gjithë banues në adresën , që këtej e tutje do

quhen shkurtimisht "Porositësi";

ose

Kryetarit të bashkisë/komunës , përfaqësuar me prokurë nga

me nr. identiteti ,

banues në , i cili vepron në emër të bashkëpronësisë me nr. pasurie , adresë , , sipas kërkesës

me shkrim dhe të noterizuar, të paraqitur nga:

znj./z. . , me pasaportë/letërnjoftimi nr

znj./z. . , me pasaportë/letërnjoftimi nr

znj./z. . , me pasaportë/letërnjoftimi nr

znj./z. . , me pasaportë/letërnjoftimi nr

të gjithë bashkëpronarë, që zotërojnë % të bashkëpronësisë dhe

- Administratorit, z. , person fizik, me nr. NIPT-i, identifikuar nga

pasaporta/ letërnjoftimi nr. , lindur në , banues në

/regjistruar me nr. _____, datë _____, në librin e administratorëve pranë bashkisë/komunës .

ose

- Shoqërisë administruese, përfaqësuar nga përfaqësuesi ligjor znj/z. ,

identifikuar nga nr.NIPT-i , me seli dhe adresë në

regjistruar me nr._____, datë _____, në librin e administratorëve pranë bashkisë/komunës .

që këtej e tutje do quhet shkurtimisht "Sipërmarrësi"

Baza ligjore: Neni 850 e vijues të ligjit nr.7850, date 29.7.1994 "Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë" dhe ligji nr.10 112, datë 9.4.2009 "Për administrimin e bashkëpronësive në ndërtesat e banimit".

Neni 1

Objekti i kontratës

Porositësi dhe sipërmarrësi bien dakord që sipërmarrësi të administrojë pronën e përbashkët siç përshkruhet në vijim të kësaj kontrate me afatet dhe kushtet e përcaktuara në këtë kontratë dhe të kontaktojë rregullisht me personin e autorizuar nga porositësi.

Neni 2

Detyrimet e sipërmarrësit

1. Sipërmarrësi merr përsipër:

a) të kontrollojë derdhjen, në numrin e llogarisë bankare, e tarifës së administrimit nga çdo bashkëpronar sipas kuotës së miratuar nga asambleja dhe brenda datës së përcaktuar dhe të informojë porositësin sa herë shkelet afati, mbi bashkëpronarët që nuk kanë kryer pagesën e tarifës;

b) të informojë një herë në katër muaj dhe në fund të vitit, përpara mbledhjes vjetore të asamblesë së bashkëpronarëve mbi përdorimin e tarifës së administrimit, sipas planit dhe zërave të miratuar, si dhe për çdo shpenzim të kryer jashtë parashikimeve;

c) të hartojë projekt-buxhetin për vitin e ardhshëm buxhetor dhe t'ia paraqesë atë porositësit, 15 ditë përpara mbledhjes vjetore të asamblesë;

d) të mbajë e ruajë faturat e shpenzimeve të kryera dhe t'ia paraqesë porositësit së bashku me raportin financiar të fundvitit;

e) të regjistrojë ashensorin pranë autoritetit të mbikëqyrjes së tregut dhe të mbikëqyrë mirëmbajtjen e ashensorit nga personi fizik/ a juridik i kontraktuar nga administratori/kryesia;

f) të mbikëqyrë cilësinë dhe frekuencën e pastrimit sipas kontratës së lidhur mes porositësit dhe personit fizik a juridik dhe ta informojë atë sa herë vëren shkelje të kushteve të kontratës; ose

g) të realizojë pastrimin sipas cilësisë, standardeve dhe frekuencës të specifikuara më poshtë:

i) fshirje dhe larje e dysHEMEVE të korridoreve me/pa solucion pastrimi, shesh pushimeve, hyrjes dhe shkallëve çdo ____ ditë;

ii) larje e xhamave të mjediseve të përbashkëta çdo muaj;

iii) fshirje e pluhurave të parmakëve e të shkallëve, kutive postare, etj., çdo muaj;

iv) tjetër .

h) të mirëmbajë pompën e ujit dhe të sigurojë riparimin e shpejtë të defekteve;

i) të furnizojë në kohë me lëndë të parë ngrohjen qendrore dhe të sigurojë mirëfunksionimin e sistemit;

j) të mbikëqyrë sistemin mbrojtjes kundra zjarrit, të sigurojë mirëmbajtjen e tij dhe të riparojë dëmet që mund t'i jenë shkaktuar;

k) të kontrollojë gjendjen e tarracës, të tubacioneve të shkarkimit të ujërave të shiut dhe të sigurojë pastrimin e piletave të shkarkimit;

l) të kontrollojë gjendjen e ndriçimit të shkallëve, korridoreve e shesh pushimeve, të zëvendësojë poçet e djegur, ndriçuesit e thyer dhe çelësat e prishur;

m) të kontrollojë mbi praninë e insekteve a kafshëve të dëmshme për shëndetin dhe që mund të përbëjnë risk për përhapjen e sëmundjeve, të higjienizojë mjediset e përbashkëta, kur vërehet prania e tyre, si dhe të verë në dijeni porositësin dhe të njoftojë inspektoratin shëndetësor, nëse edhe pas dezinfektimit vazhdon prezenca e tyre;

n) të mos lejojë asnjë person të paautorizuar nga porositësi të ndërhyjë në depozitën e përbashkët të ujit;

o) të mbikëqyrë respektimin e normave detyruese të përcaktuara në rregulloren e bashkëpronësisë, miratuar me vendimin nr. ____, datë të asamblesë së bashkëpronarëve;

p) t'i drejtohet gjykatës për lëshimin e urdhrit të ekzekutimit, sipas pikës 2 të nenit 27 të ligjit nr.10 112/2009 si dhe të ndjekë deri në fund të ekzekutimit, për mospagesën e tarifës së administrimit nga ndonjëri prej bashkëpronarëve, kur një kërkesë e tillë i paraqitet me shkrim nga porositësi;

2. Sipërmarrësit i ndalohet të kontraktojë, paguajë apo të hyjë në marrëdhënie të tjera me të tretë, nëse më parë nuk ka marrë autorizimin nga porositësi.

3. Për riparimin e defekteve, pagesa e të cilave nuk përfshihet në tarifën e administrimit, sipërmarrësi njofton menjëherë porositësin dhe kontrakton për shërbimin, vetëm pasi ka marrë miratim me shkrim nga porositësi për kryerjen e riparimit dhe shumën e pagesës.

4. Porositësi nuk mbart detyrime financiare kundrejt sipërmarrësit për punime të kryera a pajisje e mallra të blera, ose porositura nga sipërmarrësi, të cilat tejkalojnë tarifën mujore të administrimit dhe për të cilën nuk është marrë më parë miratimi me shkrim nga porositësi.

Neni 3

Detyrimet e porositësit

1. Porositësi merr përsipër:

a) të paguajë në shumën prej lekë brenda datës të çdo muaji sipërmarrësin;

b) brenda 5 ditëve nga nënshkrimi i kësaj kontrate:

i) të njoftojë adresën, numrin e telefonit, dhe kontakte të tjera të personit që do të mbajë kontakte me sipërmarrësin (kujdestari);

ii) emrin/emrat e personave të ngarkuar me mbikëqyrjen e punës së sipërmarrësit;

iii) listën emërore të bashkëpronarëve (përfaqësuesi i tij);

iv) llojin e aktivitetit që zhvillohet në secilën njësi individuale;

v) kuotat e pjesëmarrjes në bashkëpronësi të secilit bashkëpronar.

c) të bëjë me dije sipërmarrësin për çdo vendim që merr asambleja e bashkëpronarëve e cila ndikon në shërbimin që ofron sipërmarrësi;

Neni 4

Paga dhe afati i pagesës

Porositësi do t'i paguajë sipërmarrësit shumën prej për realizimin e punës. Pagesa do të jetë mujore dhe do të bëhet pranë bankës , me adresë: , numër llogarie: , në emër të "Asambleja e bashkëpronarëve të pallatit nr. , hyrja , lagja , qyteti/fshati".

Pagesa e parë do të bëhet më datën që i korrespondon 30 ditëve kalendarike nga data e fillimit të punës të sipërmarrësit.

Neni 5

Garancia

Sipërmarrësi është dakord të ngurtësojë si garanci për porositësin shumën e barabartë me pagesën mujore prej lekë, në bankën , me adresë: , numër llogarie: , në emër të ..

Porositësi është dakord të ngurtësojë, si garanci për sipërmarrësin, shumën e barabartë me pagesën mujore prej lekë, në bankën , me adresë , numër llogarie: , në emër të "Asambleja e bashkëpronarëve të pallatit nr. , hyrja , lagja , qyteti/fshati

Garancia parashikon zhdëmtimin e dëmeve që mund ti kenë shkaktuar palët njëra-tjetrës. Për të shfaqur një pretendim nën garancinë, pala e dëmtuar duhet të njoftojnë palën tjetër brenda një muaji nga pagesa e fundit.

Neni 6

Forca madhore

1. Palët në këtë kontratë nuk mbajnë përgjegjësi për mospërmbushjen e detyrimeve në kohë, kur ndodhen në kushtet e forcës madhore.

2. Në kushtet e forcës madhore, palët në këtë kontratë duhet të njoftojnë menjëherë njëra-tjetrën. Sipërmarrësi duhet të vazhdojë të zbatojë detyrimet e tij sipas kontratës dhe të kërkojë të gjitha mjetet e nevojshme për zbatimin e detyrimeve, deri në masën që nuk pengohet nga Forca Madhore.

Neni 7

Kohëzgjatja e kontratës

1. Kontrata lidhet për një periudhë një vjeçare dhe, rinovohet automatikisht në heshtje për një periudhë tjetër një vjeçare, nëse asnjëra nga palët nuk njofton përfundimin e saj me anë të një shkrese të paktën tre muaj përpara përfundimit të afatit të kontratës.

2. Nëse midis palëve ka mosmarrëveshje dhe pala dëmtuese ka shkaktuar dëm material, pala e dëmtuar njofton me postë palën dëmtuese duke specifikuar në detaje shkeljet e kësaj

kontrate. Në rast se pala dëmtuese, brenda 30-ditëve pas marrjes së njoftimit, nuk kthen përgjigje, atëherë pala e dëmtuar ka të drejtë të kërkojë zgjidhjen e kontratës, bazuar në aktet ligjore në fuqi.

3. Për pasojat juridike, që lindin në të gjitha rastet e zgjidhjes së parakohshme të kontratës qoftë nga njëra apo dhe nga tjetra palë, do të zbatohen dispozitat e nenit 868 e në vijim, të Kodit Civil, për kontratën e sipërmarrjes.

Neni 8 Komunikimi

Gjithë komunikimet në lidhje me këtë marrëveshje duhet të jenë me shkrim dhe duhet të dërgohen në adresat e mëposhtme:

Sipërmarrësi - personi i kontaktit: Emër, mbiemër

Adresa, Shqipëri Tel./Fax.: email:

Porositësi - personi i kontaktit: Emër, mbiemër

Adresa, Shqipëri Tel./Fax.:

Neni 9 Zgjidhja e mosmarrëveshjeve

Në rast mosmarrëveshje në lidhje me interpretimin dhe ekzekutimin e kësaj kontrate, palët do të zgjidhin ato me mirëkuptim, në të kundërt palët do t'i drejtohen Gjykatës së Rrethit Gjyqësor .

Neni 10 Të ndryshme

1. Kontrata hyn në fuqi në momentin e nënshkrimit të saj nga palët. Kjo marrëveshjeje është hartuar në 3 (tre) kopje në gjuhën shqipe. Secila kopje ka të njëjtën vlerë ligjore.

PËR POROSITËSIN

Emër, mbiemër.....

Funksioni

PËR SIPËRMARRËSIN

Emër, mbiemër.....

Funksioni

Datë:

Vendi: