

RELACION

PËR PROJEKTLIGJIN

“PËR DISA NDRYSHIME DHE SHTESA NË LIGJIN NR. 10112, DATË 9.4.2009,
“PËR ADMINISTRIMIN E BASHKËPRONËSISË NË NDËRTESAT E BANIMIT””

I. QËLLIMI I PROJEKTLIGJIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN.

Ky projektligj ka për qëllim përmirësimin e Ligjit nr. 10112, datë 9.4.2009, “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit” dhe krijimin e lehtësirave gjatë zbatimit në praktikë të ligjit, nisur nga problematikat e hasura nga qytetarët dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore.

Ky projektligj bën të mundur plotësimin e Ligjit nr.10112/2009 me disa ndryshime të domosdoshme, për sa i përket mënyrës së organizimit dhe kompetencave të organeve drejtuese, administrimit dhe menaxhimit të shërbimeve, duke synuar efektivitet dhe efikasitet gjatë implementimit të këtij ligji.

Njëkohësisht, bëjnë pjesë në fokusin e tij edhe ato organizma banimi të panjohura dhe të pakrijuara në momentin e konceptimit dhe draftimit, si për shembull parashikimi dhe administrimi i komplekseve të ndërtesave të banimit, përfshirja në objektin e ligjit të ndërtesave të banimit që përfshijnë edhe njësi shërbimi e administrative etj.

II. VLERËSIMI I PROJEKTLIGJIT NË RAPORT ME PROGRAMIN POLITIK TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, ME PROGRAMIN ANALITIK TË AKTEVE DHE DOKUMENTE TË TJERA POLITIKE.

Ky projektakt nuk është parashikuar në programin analitik të projektakteve, por është hartuar në kuadër të përmirësimit të legjislacionit në fushën e pasurive të paluajtshme, konkretisht të marrëdhënies juridike të bashkëpronësisë së detyrueshme, nisur edhe nga problematikat që janë hasur gjatë zbatimit të ligjit në fuqi.

III. ARGUMENTIMI I PROJEKTLIGJIT LIDHUR ME PËRPARËSITË, PROBLEMATIKAT, EFEKTET E PRITSHME.

Në Ligjin nr. 10112/2009 konstatohet mungesa e nocioneve, koncepteve dhe përkufizimeve ligjore, veçanërisht parashikimi dhe përcaktimi i regjimit juridik të ndërtesave me shtrirje

horizontale në formën e komplekseve të vilave të banimit, përveç ndërtesave me shtrirje vertikale në formën e pallateve, që njih ky ligj. Për këtë arsye, është vlerësuar që në përkufizimet e këtij ligji të shtohet edhe nocioni për komplekset e banimit, si dhe të rregullohet mënyra e administrimit të këtyre objekteve. Në këtë mënyrë, do të shmangen problematikat që janë hasur, me qëllim rregullimin e marrëdhënieve të bashkëpronësisë në këto objekte banimi.

Gjithashtu janë bërë ndryshime, të tilla si:

- Në objektin e ligjit janë përfshirë, krahas ndërtesave të banimit, edhe komplekset e ndërtesave të banimit, duke vendosur përkufizimin e komplekseve të ndërtesave të banimit;
- Saktësimi i konceptit të asamblesë së bashkëpronarëve, me qëllim evitimin e situatave të paqarta të verifikuara në praktikë, ku në një ndërtesë janë krijuar disa asamble bashkëpronarësh, bazuar në hapësirat ligjore të lejuara nga neni 2, pika 4 e ligjit aktual;
- Saktësimi se pronarët mund të marrin pjesë personalisht në mbledhjet e asamblesë apo të autorizojnë një përfaqësues të autorizuar dhe kjo për të mos pasur pengesa në formimin e kuorumit;
- Përcaktimi se vendimi i asamblesë së bashkëpronarëve mbi tarifën e administrimit është titull ekzekutiv. Kjo bëhet me qëllim lehtësimin e vendimmarrjes për procedura që kërkojnë të ndiqen me shpejtësi dhe efikasitet gjatë punës së përditshme të cilat me ligjin aktual kanë qënë penalizuese;
- Parashikimi i rregullimit ligjor për ndërtesat që paraqesin rrezik shembjeje;
- Heqja e emërtimeve që nuk janë në përdorim, të tilla si “komuna”, “inspektoriati ndërtimor dhe urbanistik” etj.

IV. VLERËSIMI I LIGJSHMËRISË, KUSHTETUTSHMËRISË DHE HARMONIZIMI ME LEGJISLACIONIN NË FUQI VENDAS E NDËRKOMBËTAR.

Projektligji “Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin nr. 10112, datë 9. 4.2009 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit”” është në përputhje me rendin juridik të brendshëm dhe Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë.

V. VLERËSIMI I SHKALLËS SË PËRAFRIMIT ME ACQUIS COMMUNAUTAIRE (PËR PROJEKTAKTET NORMATIVE)

Ky projektligj nuk synon përafrimin me *acquis* të BE-së.

VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTLIGJIT.

Ky projektligj përbëhet nga 21 nene.

Në nenin 1, janë dhënë përkufizimet e ndryshuara për nocione të tilla si asambleja e bashkëpronarëve, administratori, njësia, ndërtesa e banimit, pronari i njësisë, kompleksi rezidencial, duke synuar zgjerimin e fushës së zbatimit të ligjit, me qëllim përfshirjen e ndërtesave të banimit dhe komplekseve rezidenciale. Ky rregullim është i nevojshëm pasi në ligji aktual nr. 10112/2009 është hartuar duke pasur në fokus të tij rregullimin ligjor vetëm të ndërtesave të

banimit dhe në të mungon regjimi juridik i këtij lloji të bashkëpronësisë, që tashmë është mjaft i hapur dhe i zhvilluar në territorin e Republikës së Shqipërisë.

Në nenin 2, është rregulluar pronësia e përbashkët në komplekse rezidenciale, duke përfshirë në bashkëpronësi të gjithë elementët e përcaktuar në aktin e kalimit të pronësisë, që nuk i përkasin njësisë individuale dhe ata elementë në funksion dhe në përdorim të përbashkët të pronarëve të çdo njësie individuale, përderisa në akt nuk është cilësuar ndryshe, të tilla si: a) territori i kompleksit; b) impiante në funksion të kompleksit, si depo uji, kabina elektrike, pishina, sisteme vaditëse, ndriçimi, si dhe çdo sistem tjetër për përdorim të përbashkët; c) elementë natyrorë si pemë, parqe e hapësira të gjelbëruara.

Në nenin 3 është saktësuar se dokumentacioni i nevojshëm për regjistrimin e aktit të bashkëpronësisë duhet të jetë në përputhje me kërkesat e ligjit "Për kadastrën", duke qenë se është shfuqizuar ligji për regjistrimin e pasurive të paluajtshme.

Në nenin 4, qiramarrësit i është shtuar një e drejtë, përkatësisht e drejta e përfaqësimit në asamble, si të ishte vetë pronari, vetëm në rastet kur pronari ia ka dhënë këtë tagër në kontratën e qirasë apo akt tjetër.

Në nenin 5, është shtuar e drejta e pronarëve të njësisve për të marrë pjesë personalisht në mbledhje ose për të autorizuar një përfaqësues, i cili mund të jetë i ndryshëm nga qiramarrësi dhe në këtë mënyrë, sigurohet ushtrimi i të drejtave nga ana e zbatuesit të detyrimeve, si dhe funksionaliteti i vendimmarrjes së asamblesë, nëpërmjet votës së të gjithë bashkëpronarëve, për aq sa është e mundur.

Në nenin 6, është saktësuar se kopja e vendimit për zgjedhjen e kryesisë depozitohet pranë organeve të vetëqeverisjes vendore, të cilat krijojnë regjistrin e bashkëpronësisë, duke reflektuar emrat e anëtarëve të kryesisë dhe administratorit, si dhe adresën e ndërtesës së banimit.

Në nenin 7, janë qartësuar kompetencat e asamblesë së përgjithshme dhe në vijim (neni 8) është shtuar dispozita që rregullon kompetencat e veçanta të kryesisë, që përbën një risi në ligjin aktual. Kryesisë i caktohet kompetencat si: autorizimi i administratorit për të kërkuar lëshimin e urdhrit të ekzekutimit, si dhe për ndjekjen deri në fund të ekzekutimit, për mospagesën e tarifës së administrimit nga ndonjëri prej bashkëpronarëve; përdorimi i fondit rezervë ose autorizimi i administratorit për përdorimin e fondit rezervë; përfaqësimi i asamblesë së bashkëpronarëve në raport me të tretët për kryerjen e veprimeve juridike me qëllim administrimin e bashkëpronësisë; si dhe çdo detyrë tjetër të caktuar nga asambleja e bashkëpronarëve.

Në nenin 9, është rregulluar vlefshmëria e vendimeve të asamblesë së bashkëpronarëve në rast të mosarritjes së kuorumit, ku kjo e fundit mund të vendosë për çështjet e rendit të ditës nëpërmjet vendimit qarkullues, i cili konsiderohet i vlefshëm, nëse nënshkruhet nga shumica e bashkëpronarëve.

Në nenin 10, janë saktësuar format e administrimit të bashkëpronësisë, ku për shkak të shfuqizimit të nocionit "shoqëri administruese", është unifikuar nocioni "administrator", duke përfshirë personin fizik ose personin juridik.

Në nenin 11, është rregulluar përgjegjësia e administratorit, i cili pas përfundimit të kontratës që lidh me kryesinë, është i detyruar t'i kthejë asaj të gjithë dokumentacionin tekniko – ligjor, të mbajtur gjatë administrimit të zakonshëm apo të jashtëzakonshëm, të kryer në ndërtesën në bashkëpronësi në ngarkim të tij.

Në nenin 12, është përcaktuar procedura që ndiqet për sanksionimin e administratorit, i cili gjatë përbushjes së veprimtarisë së tij, kryen veprime në kundërshtim me ligjin apo kontratën e lidhur mes palëve.

Në nenin 13, është parashikuar e drejta e kryetari të bashkisë për të kontraktuar administratorin, në rastin kur kryesia nuk kontraktton një të tillë brenda afatit ligjor, si dhe kurdoherë kur kryesia nuk ka arritur të zgjedhë administratorin.

Neni 14 i projektligjit ka për qëllim të saktësojë përbajtjen e pikës 2 të nenit 27 të ligjit nr. 10112, nisur nga fakti që mos kryerja e pagesave të detyrueshme për administrimin dhe mirëmbajtjen e pronës së përbashkët në objektet në bashkëpronësi, përbën edhe ngërçin thelbësor në funksionimin normal të bashkëpronësive, gjykohet i domosdoshëm qartësimi i përbajtjes së pikës 2 të nenit 27 të ligjit bazë, duke bërë referencë shkronjën "e" të nenit 510 të Kodit Civil

Në nenin 15, është parashikuar se pronari i njësisë mund të bëjë ndërtime në katin e fundit të një ndërtese në njësinë individuale pjesë e një kompleksi rezidencial, vetëm pasi ka marrë më parë miratimin me shumicë të cilësuar votash sipas Kodit Civil.

Në nenin 16, është shtuar rregullimi ligjor për ndërtesat në rrezik shembjeje, duke përcaktuar shkallën e dëmtimeve, ndërhyrjen e inspektoriatit vendore, kontraktimin e një subjekti privat, si dhe vendimmarrjen për shembjen e ndërtesës.

Në nenin 17, është riformuluar mënyra e bashkëpunimit mes asamblesë së bashkëpronarëve dhe njësisë së vetëqeverisjes vendore, e cila mund të kontribuojnë në financimin pjesor për ngritjen e një ndërtese të re, kur bashkëpronarët vendosin për ta shembur atë ose kur janë rastet e rrezikut të shembjes, me kusht që pjesë nga ndërtesa e re t'i kalojnë në pronësi këtyre njësisë, për t'ua dhënë në përdorim apo pronësi familjeve në vështirësi për strehim, pasi janë akomoduar bashkëpronarët sipas pjesëve takuese.

Në nenin 18, është shtuar procesi i financimit nëpërmjet fondeve të njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe administratorit për realizimin e punimeve të rindërtimit apo restaturimit të ndërtesës

në bashkëpronësi, kundrejt pagesës së shpenzimeve, sipas një plani të detajuar shlyerjeje. Propozimi i administrimit dhe autorizimit të tij për të aplikuar për financim pjesor nga bashkia përkatëse miratohet nga asambleja me votat e bashkëpronarëve që zotërojnë 75% të kuotave pjesëmarrëse në bashkëpronësi.

Në nenin 19, është cilësuar se shoqëria ndërtuese (sipërmarrësi) është garantori për zbatimin e rregullave në lidhje me ndërtesat e peregjistruara në zyrën përgjegjëse për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, por që përdoren nga porositësit e tyre, dhe në rast se subjekti falimenton, garatore do të bëhet njësisia e vetëqeverisjes vendore.

Në nenin 20, është rregulluar bashkëpunimi mes shoqërisë ndërtuese dhe administratorit, duke përcaktuar afatin 30 (tridhjetë) ditor për organizimin e mbledhjes për formimin e asamblesë së porositësve.

Në nenin 21, janë listuar emrëtimet që zëvendësohen dhe hiqen, me qëllim përshtatjen me terminologjitë e legjislacionin në fuqi.

VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E LIGJIT.

Ngarkohen për zbatimin e këtij projektligji Ministria e Drejtësisë, Ministria e Financave dhe Ekonomisë, Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë, Ministria e Brendshme, si dhe institucionet e linjës.

VIII. MINISTRITË, INSTITUCIONET DHE SUBJEKTET E TJERA QË KANË KONTRIBUAR NË HARTIMIN E PROJEKTLIGJIT.

Projektligji është përgatitur nga Ministria e Financave dhe Ekonomisë.

IX. RAPORTI I VLERËSIMIT TË TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE.

Ky projektligj nuk shoqërohet me efekte financiare shtesë në Buxhetin e Shtetit.

PROPOZUESIT:

MINISTRI I DREJTËSISË

**MINISTRI I FINANCAVE
DHE EKONOMISË**

MINISTRI I INFRASTRUKTURËS

MINISTRI I BRENDSHËM