

**RELACION**

**PËR PROJEKTLIGJIN**

**“PËR ADMINISTRIMIN E BASHKËPRONËSISË NË NDËRTESA”**

**I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN**

Ministri i Shtetit për Pushtetin Vendor është angazhuar në përgatitjen e këtij projektvendimi në përputhje me fushën e veprimtarisë shtetërore që ka në kompetencë të përcaktuar me vendimin nr.557, datë 04.10.2023 të Këshillit të Ministrave, “*Për përcaktimin e fushës së përgjegjësisë shtetërore të Ministrit të Shtetit për Pushtetin Vendor*”.

Objekt i këtij projektligji është:

* Mënyra e organizimit të administrimit të objekteve në bashkëpronësi të detyrueshme: strukturat vendimmarrëse (asambleja e bashkëpronarëve, kryesia), kompetencat e tyre dhe procedurat përkatëse për vendimmarrje.
* Rregullimi tërësor i mënyrës se si administrohen dhe mirëmbahen objektet në bashkëpronësi të detyrueshme në ndërtesa (pallate, komplekse etj.), pavarësisht destinacionit të përdorimit të njësisë banimi, (banimi, shërbimi ose administrate).
* Administrimi financiar i objekteve në bashkëpronësi, duke përfshirë rregulla për administrimin e fondeve, përgjegjësitë e strukturave përkatëse si dhe mekanizmat ligjor për ekzekutimin e detyrimeve monetare.
* Rregullat për administratorët dhe shoqëritë administruese, duke përfshirë kriteret dhe procedurat për ushtrimin e veprimtarisë, përzgjedhjen nga bashkëpronarët, marrëdhëniet kontraktuale që lidhen për ofrimin e shërbimitnë administrim dhe/ose mirëmbajtje.
* Rolin e bashkive në mbikëqyrjen e standardeve të administrimit dhe të mirëmbajtjes, procedurat e ndërhyrjes së bashkisë për garantuar përputhshmërinë me këto standarte, krijimin e librit të bashkëpronësisë, një regjistër elektronik me të gjitha të dhënat e nevojshme, si dhe kryerja e procedurave për ndërmjetësim dhe zgjidhjen e mosmarrëveshjeve.
* Përfshirja e masave sanksionuese në rast mospërmbushje të detyrimeve ligjore që lidhen me administrimin dhe mirambajtjen e objekteve.

**Qëllimi kryesor** i këtij projektligji është krijimi i një sistemi sistemi të balancuar, të qëndrueshëm dhe funksional për administrimin dhe mirëmbajtjen e objekteve në bashkëpronësi në ndërtesa, që siguron në të njëjtën kohë respektimin e të drejtës të pronës të bashkëpronarëve, dhe përmbushjen e interesit publik për administrim dhe mirëmbajtje të tyre, për të garantuar harmoni dhe paqe sociale në komunitet, zhvillim ekonomik dhe social të qëndrueshëm dhe siguri në qëndrueshmërinë e ndërtesave.

Qëllimet dhe objektivat e këtij projektvendimi janë në përputhje me Programin e Qeverisë 2021-2025.

**II. VLERËSIMI I PROJEKTAKTIT NË RAPORT ME PROGRAMIN POLITIK TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, ME PROGRAMIN ANALITIK TË AKTEVE DHE DOKUMENTEVE TË TJERA POLITIKE**

Ky projektligj është pjesë e programit të Përgjithshëm Analitik të Projektakteve për vitin 2024 si dhe është në përputhje me “Programin e Qeverisë 2021-2025”. Gjithashtu, ky projektligji është në përputhje me synimet e objektivit 11 të Kuadrit i ri Bashkëpunimi Shqipëri-OKB, në fuqi prej vitit 2022, ku thuhet se: “*11.3 Deri në vitin 2030, rritja e urbanizimit gjithëpërfshirës dhe të qëndrueshëm dhe kapacitetit për planifikim dhe menaxhim pjesëmarrës, të integruar dhe të qëndrueshëm të vendbanimeve njerëzore në të gjitha vendet”.*

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

Ministri i Shtetit për Pushtetin Vendor sipas VKM nr.557, datë 04.10.2023 të Këshillit të Ministrave, “*Për përcaktimin e fushës së përgjegjësisë shtetërore të Ministrit të Shtetit për Pushtetin Vendor*” bashkërendon punën për hartimin e politikave dhe përgatitjen e akteve ligjore dhe nënligjore të lidhura me veprimtarinë e njësive të vetëqeverisjes vendore (pika 2), si dhe kryen edhe funksione dhe veprimtari të tjera brenda fushës së përgjegjësisë apo që nuk i janë ngarkuar specifikisht një organi apo institucioni tjetër shtetëtor, por që kanë të bëjnë me vetëqeverisjen vendore (shkronja f).

Që nga hyrja në fuqi e Ligjit nr.10112, datë 09.04.2009 “*Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit*” kanë kaluar rreth 15 vite. Ky ligj nuk ka qenë objekt ndryshimesh ligjore që prej miratimit të tij. Zbatimi i këtij ligji lidhet ngushtësisht edhe me parashikimet në nenet 209-221 të Kodit Civil. Sa më sipër, përbën specifikë të tij, pasi ndërthur elementë të të drejtës së pronës private dhe lirisë në administrimin e saj në bashkëpronësi me garantimin e interesit publik për sigurimin e harmonisë dhe paqes sociale, zhvillimin ekonomik dhe social të qëndrueshëm, si dhe sigurinë e ndërtesave në vetëvete.

Gjatë kësaj periudhe, zhvillimet urbane, planifikimi dhe zhvillimi i territorit si dhe lëvizjet/ndryshimet demografike në vend kanë sjellë sfida të reja që diktojnë rishikim tërësor të këtij ligji. Sektori i ndërtimit, i cili është lidhur ngushtë me turizmin dhe energjinë, ka shënuar një rritje të konsiderueshme në vitet e fundit. Në zonat bregdetare, përveç banesave kolektive dhe shtëpive në pronësi private, ndërtimet e reja janë konceptuar dhe kryer në formën e komplekseve rezidenciale apo fshatrave turistike ku bashkëjeton një komunitet i madh rezidentësh, me larmi hapësirash të përbashkëta (parqe, shatervan, kënde lojrash etj.). Edhe në qytetet e mëdha, ka filluar një trend që shkon drejtë konceptimit dhe ndërtimit të zonave rezidenciale dhe jo më vetëm një godine banimi në kuptimin më tradicional dhe historik (pallat). Tirana është qyteti ku reflektohet më mirë ky realitet që gërsheton ndërtimet e periudhës para rënies së sistemit të komunizmit (pallatet e vjetra), ndërtimet pas vitit 1991 si dhe ato të dhjetë vjeçarit të fundit me komplekse rezidenciale/fshtra banimi (sidomos në zonat jashtë qendrës së Tiranës). Kjo situatë në terren me këtë larmishmëri ndërtimesh dhe ndërthurjesh duhet të gjejnë rregullim edhe në legjislacion.

Gjithashtu ndryshimet klimaterike dhe efektet që kanë sjelle edhe në vendin tonë (stuhi, përmbytje, tërmet etj.) kanë vënë pushtetin qëndror dhe lokal përpara sfida të reja në politikbërjen për gjetjen e balancës së duhur midis ruajtjes së interesit publik dhe respektimit të të drejtës private të pronës. Nevoja për rishikim lidhet, jo vetëm me realitetin vendas por edhe me zbatimin e axhendës së zhvillimit të qëndrueshëm dhe detyrimeve ndërkombëtare[[1]](#footnote-1) të marra përsipër nga Republika e Shqipërisë[[2]](#footnote-2).

Ky ligj, pavarësisht qëllimeve fillestare të ligjvënësit, për të rregulluar në mënyrë tërësore dhe efektive çështjet e administrimit të objekteve në bashkëpronësi, për shumë arsye, nuk ka gjetur zbatimin që synohej në praktikë. Vlen të theksohet që zbatimi i rregullimeve për administrimin e objekteve në bashkëpronësi lidhet me elementë të identitetin kulturor dhe vlerën kulturore të të jetuarit në komunitet, si dhe mirëqenien sociale të komunitetit në tërësi. Këto elementë kanë karakter socialo-ekonomik dhe jo ligjor, ç’ka në praktikë ka vështirësuar zbatimin e tij.

Nga bashkitë në vend, vetëm Bashkia e Tiranës ka arritur të krijojë një strukturë të veçantë dhe funksionale për të mbështetur zbatimin e këtij legjislacioni. Të gjithë bashkitë e tjera në vend, për arsye burimesh njerëzore dhe financiare, boshllëqet ligjore apo për mosprioritizim të këtij aspekti nuk kanë arritur që të krijojnë eksperiencë në zbatimin e këtij legjislacioni. Pavarësisht kësaj, ato janë përballur me mbulimin e kostove për riparimin e dëmeve në objektet në bashkëpronësi që janë shkaktuar për arsye të ndryshme. Për rrjedhojë, kjo ka passjellë një larmi problemesh në mënyrën si administrohen objektet në bashkëpronësinë në ndërtesat e banimit/komplekseve rezidenciale.

Për të gjitha arsyet e listuara më sipër ka lindur nevoja për rishikimin e Ligjit nr.10112, datë 09.04.2009 për të siguruar që legjislacioni t’i përgjigjet në mënyrën e duhur nevojave dhe sfidave të sotme dhe të ardhme të qytetarëve, turistëve dhe investitorëve vendas dhe të huaj në lidhje me administrimin e hapësirave në bashkëpronësi në godinat/rezidencat e banimit.

Parimet mbi të cilat është bazuar rishikimi i ligjit, përveç parimeve të Kodit Civil, kanë qenë edhe: (a) Mbrojtja mjedisore; (b) Efektiviteti ekonomik; (c) Përfshirja sociale dhe pjesëmarrja; (ç) Transparenca (d) Përshtatshmëria kulturore.

Nga pikëpamja teknike, nisur nga fakti që Ligji në fuqi ndryshohet më shumë se 50% në përmbajtjen e tij nga ndryshimet që propozohen nëpërmjet këtij projektligji[[3]](#footnote-3), propozohet një ligj tërësisht i ri. Duke qenë se jemi përpara një rishikimi tërësor, projektligj përmban përmirësime sistematike dhe të natyrës gjuhësore, përkundrejt ligjit që shfuqizohet.

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

Baza ligjore mbi të cilën është hartuar ky projektligj është nenet 78 e 83 pika 1 të Kushtetutës.

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

Ky projektvendim nuk ka për qëllim përafrimin me *Acquis Communautaire.*

**VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT**

Nga pikëpamja teknike, ky projektligj përmban 51 nene.

**Kreu I** përmban dispozitat e përgjithshme.

**Neni 1** i referohet qëllimit të ligjit që lidhet me krijimin e një kuadri ligjor tërësor për administrimin e objekteve në bashkëpronësi, duke vendosur rregullave të qarta për marrëdhënien midis subjekteve, të drejtave dhe detyrimet e tyre, në përputhje me të drejtën e pronës, parimet e ekonomisë së tregut si dhe duke patur parasysh interesin publik. Kështu, nënpika a) nënkupton parimet dhe rregullat për mirëmbajtjen dhe administrimin e hapësirave të përbashkëta në mënyrë që të sigurohet një administrim i drejtë dhe i qëndrueshëm i këtyre pasurive në përputhje me interesin publik. Nënpika b) lidhet me subjektet e përfshira në bashkëpronësi dhe përcakton marrëdhëniet mes tyre, si dhe me palët e treta. Kjo përfshin identifikimin e të drejtave dhe detyrimeve që secili subjekt ka ndaj bashkëpronësisë dhe ndaj njëri-tjetrit, duke krijuar një kornizë të qartë ligjore për bashkëpunimin dhe zgjidhjen e mosmarrëveshjeve. Nënpika c) lidhet me aspekte të mospërmbushjes së detyrimeve ligjore, duke parashikuar sanksione specifike. Kjo shërben si një mekanizëm për të siguruar që të gjithë subjektet e përfshira të respektojnë detyrimet e tyre, duke mbrojtur interesin publik dhe për të parandaluar mosrespektimin e këtyre dispozitave.

**Neni 2** rendit termat e përdorur në tekst dhe kuptimet e tyre. Përkufizimet, sipas rastit, bazohen dhe janë të harmonizuara me nocionet e përmendura në Kodin Civil duke i konteksualizuar në përputhje me objektin dhe qëllimin e ligjit.

Në nënpikën 1 sqarohet kuptimi i **“Kuotë e pjesëmarrjes në bashkëpronësi”**; Termi kuotë përmendet në dy nene të Kodit Civil (neni 213 dhe 214 (3)). Përkufizimi ka për qëllim të përcaktojë konceptin dhe funksionin e “kuotës” duke sqaruar mënyrën se si ajo llogaritet dhe përdoret në marrëdhëniet mes pronarëve të njësive brenda një prone të përbashkët. Kjo do të thotë që secili pronar zotëron një pjesë të pandashme të pronës së përbashkët, e cila nuk mund të ndahet nga prona individuale.

Kuota shërben për të përcaktuar masën e pjesëmarrjes së çdo pronari në shpenzimet e përbashkëta dhe në proceset e vendimmarrjes. Kuota e çdo njësie llogaritet në raport me sipërfaqen (në m²) të njësisë individuale krahasuar me sipërfaqen totale të të gjitha njësive. Kjo llogaritje synon të krijojë një sistem të drejtë për ndarjen e shpenzimeve dhe votimit, duke e lidhur atë me madhësinë e çdo njësie. Më tej, pjesa në pronën e përbashkët është e lidhur ngushtë me njësinë individuale dhe nuk mund të shitet ose tjetërsohet veçmas nga njësia.

Nënpika 2 lidhet me parimin e përcaktuar në nenin 209 të Kodit Civil mbi **“Objektet në bashkëpronësi të detyrueshme”.** Objektet duhet të parashikohen shprehimisht në aktin e pronësisë për çdo bashkëpronar. Lista e objekteve në bashkëpronësi përcaktohet në mënyrë jo ezauruese në Kodin Civil; parashikimet e tij plotësohen nga parashikimet e këtij ligji (neni 5 më poshtë).

Nënpika 3 përkufizon **bashkëpronarët** në frymën e parashikimeve të nenit 199 të Kodit Civil. Në kontekstin e këtij ligji, kjo nënkupton personat që zotërojnë të paktën një njësi të veçantë në ndërtesë dhe që për këtë arsye kanë pjesë në bashkëpronësinë e detyrueshme të objekteve të përbashkëta. Pra, të gjithë personat që zotërojnë një njësi në ndërtesë janë automatikisht bashkëpronarë të objekteve të përbashkëta.

Nënpika 4 lidhet me “**Asamblenë e bashkëpronarëve”**. Vetë Kodi Civil në nenin 212 përmban një përkufizim sipas të cilit “*Asambleja përbëhet nga pronarët e secilit kat ose njësie të ndarë të çdo kati, të cilët kanë në bashkëpronësi objektet e përbashkëta të ndërtesës*”. Përkufizimi në projektligj, pa ndryshuar thelbin e parashikimit në Kod, e plotëson atë duke e konteksualizuar sipas realitetit të zhvillit urban dhe planifikimit të territorit (shiko përkufizimin e “Ndërtesë”).

Nënpika 5 “**Tarifa e administrimit”** nënkupton detyrimin mujor që çdo bashkëpronar mbart për të paguar për mbulimin e shpenzimeve të administrimit dhe mirëmbajtjes së ndërtesës. Tarifa përfshin koston e shërbimeve dhe mirëmbajtjes për hapësirat e përbashkëta si shkallët, ashensorët, ndriçimi etj., dhe çdo mjedis tjetër i përbashkët që kërkon mirëmbajtje të vazhdueshme.

Nënpika 5 dhe 6 përkufizojnë respektivisht kush konsiderohet **“Administrator”** dhe **“Shoqëri administruese”**. Kështu, administrator konsiderohet çdo person fizik që është regjistruar në librin e bashkëpronësisësë të mbajtur nga bashkia, për të ushtruar detyrën e administrimit të ndërtesave sipas këtij ligji dhe akteve përkatëse nënligjore. Administratori sipas ligjit ka një sërë përgjegjësish të rëndësishme, të lidhura ndër të tjera me zbatimin e vendimeve të asamblesë apo kryesisë si dhe për mirëmbajtjen e përditshme të ndërtesës. Për rrjedhojë, për tu konsideruar i tillë, personi duhet të regjistrohet pranë bashkisë. Ndërkohë, që “**Shoqëri administruese”** nënkupton personin juridik (shoqëri private, organizuar sipas ligjit për shoqëritë tregtare), regjistruar gjithashtu në regjistrin përkatës të bashkisë. Shoqëritë administruese kanë përgjegjësi të ngjashme me administratorët individualë, por veprojnë në nivel më të gjerë dhe mund të kenë një gamë më të plotë shërbimesh.

Sipas përkufizimit në nënpikën 8 **“Krijuesi i pronës”** ështësubjekti (institucion shtetëror, person juridik, person ose grup personash fizikë që veprojnë së bashku) që investon dhe krijon pronën e përbashkët. Krijuesi është përgjegjës për regjistrimin fillestar të pronësisë dhe ofrimin për shitje ose kalimin e pronës individuale për herë të parë tek bashkëpronarët. Projektligji parashikon të drejta dhe përgjegjësi për e investitorit fillestar për pronën.

**Nënpika 9** i referohet termit **“Njësi”**. Ky term përfshin një pjesë të individualizueshme të e ndërtesës (si apartament, zyrë, dyqan, vilë, shtëpi etj.) që është në pronësi individuale dhe përfshihet në kuotën e pjesëmarrjes në pronën e përbashkët. Trajtimi i njësisë si një pasuri e paluajtshme, me të drejta të barabarta me çdo pasuri tjetër, synon të sigurojë që pronarët të kenë të njëjtat të drejta pronësore si për çdo pronë tjetër, pavarësisht nëse janë persona fizik apo juridik, dhe pavarësisht destinacionit të njësisë (banim, shërbim apo administrativ).

**Nënpika 10** sqaron nocionin “**Ndërtesë”.** Kodi Civil në nenet 209-221 përdor termin ndërtesë duke specifikuar nënkategoritë brenda tij. Termi “ndërtesë” në Kod reflekton realitetin urban dhe të zhvillimit të territorit që ka ekzistuar në kohën e miratimit të tij (1994) me pallate banimi, me hyrje dhe kate. Që prej këtij viti, realiteti i planifikimit, zhvillimit të territorit dhe urban ka ndryshuar tërësisht me ndërtimin e komplekseve multifunksional, rezidencial, fshtra rezidencial apo turistik etj. Për këtë arsye, lipset të përkufizohet ky term në frymën e realitetit të kohës në mënyrë që t’i përgjigjet më mirë nevojave të qytetarëve në të gjithë territorin e vendit, pavarësisht llojit të ndërtesës ku ata jetojnë. Terminologjia e këtij neni është në harmoni me klasifikimin që njeh legjislacioni për planifikimin e territorit. Përfshirja e komplekseve multifunksional, rezidenciale apo të ngjashëm, në këtë përcaktim krijon një kuadër më të qartë rregullator edhe për këtë kategori, duke parashikuar të drejta dhe detyrime të njëjta për pronarët që jetojnë në këtë kategori ndërtese, sikurse ata që jetojnë në pallate.

**Nënpika 11** përkufizon kush konsiderohet **“Pronar i njësisë”** dhe përfshin si individët, ashtu edhe personat juridikë. Kjo pasi në shumë godina, apartamentet (njësitë) nuk janë më në pronësi vetëm të individëve, por edhe të subjekteve tregtare (Shpk. ose Sh.A). Send i paluajtshëm sipas Kodit mund të jetë edhe në pronësi të personit fizik/juridik, fituar në një nga format e parashikuara në nenin 193 të Kodit Civil dhe/ose ligje specifike. Ky përkufizim ndihmon për të identifikuar subjektet që kanë të drejta dhe detyrime ndaj pronës së përbashkët.

**Nënpika 12** saktëson kuptimin e **“Kryesisë”.**  Kryesia përkufizohet në harmoni me nenet 212, paragrafi i dytë dhe 213 fjalia e parë e Kodit Civil. Kryesia është konceptuar si strukturë me karakter ekzekutiv; kompetencat detajohen në nenin 20 të këtij projektligji.

**Nënpika 13** detajon autorizimin ligjor për miratimin e aktit nënligjor **“Rregullorja e administrimit të ndërtesave”.**

**Nënpika 14** saktëson konceptin **“Akti i bashkëpronësisë”**. Ky dokument është thelbësor për përcaktimin e bashkëpronarëve dhe objekteve në bashkëpronësi. Ky akt hartohet nga krijuesi i pronës (që mund të jetë një investitor ose një grup personash që zhvillojnë pronën) dhe përfshihet si pjesë përbërëse e kontratës së shitblerjes, dhurimit ose këmbimit të truallit me njësitë e banimit. Sa më sipër është dokument i detajuar që përshkruan objektet në pronësi të përbashkët dhe shërben si bazë për mbrojtjen e të drejtave të bashkëpronarëve. Akti regjistrohet në ASHK, duke e formalizuar dhe dhënë vlefshmëri ligjore për të gjithë bashkëpronarët e ardhshëm të njësive. Rezulton që aktualisht regjistrohet vetëm sipërfaqja tërësore në bashkëpronësi pa u evidentuar saktë objektet se cilat janë. Për rrjedhojë nuk ekziston një dokument që liston të gjithë pronarët që kanë në bashkëpronësi objektet/sipërfaqen si dhe të gjithë elementët përbërës. Në mungesë të këtij dokumenti edhe Administratori e ka të vështirë të evidentojë pronarët për efekt të ekzekutimit të detyrimeve sipas ligjit. Sipas ligjit, ASHK është institucioni kompetent për regjistrin e pronave të paluajtshme që mund të lëshojë një dokument të tillë për administratorin.

**Nënpika 14** përkufizon **“Inspektoriatin bashkiak”** në linjë me parashikimet e Ligjit 139/2015 “Për njësitë e vetëqeverisjes vendore” si dhe legjislacionin për inspektimet.

**Nënpika 15** përkufizon **“Kartelën e bashkëpronësisë”** si një regjistër të dhënash krijohet, ruhet dhe përditësohet për çdo ndërtesë. Kartela përmban informacion të detajuar për karakteristikat kryesore të pronës dhe mënyrën e administrimit të saj. Aty përfshihen të dhëna mbi aktin e bashkëpronësisë, duke përshkruar objektet dhe mjediset në pronësi të përbashkët, informacion për ndërtesën, si viti i ndërtimit, tipologjia dhe numri i njësive që ndodhen brenda saj, formën e administrimit të bashkëpronësisë, tarifën e administrimit si dhe të dhëna për organet (asambleja dhe kryesia). Një element tjetër i rëndësishëm është edhe pasqyrimi i përputhshmërisë me standardet e administrimit të përcaktuara nga ligji, për të siguruar që administrimi i ndërtesës të jetë në përputhje me ligjin. Duke qenë një regjistrër dinamik, çdo ndryshim në të dhënat duhet reflektuar dhe përditësuar. Sa më sipër, siguron një regjistër të qartë dhe të plotë me të gjitha të dhënave për ndërtesën dhe administrimin e saj, për ta bërë informacionin të aksesueshëm për bashkëpronarët dhe autoritetet publike. Në të njëjtën kohë, garantohet jo vetëm transparencë por edhe më shumë përgjegjshmëri në administrim duke e bërë kartelën një burim autoritar për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve ose informimin e bashkëpronarëve për çështje të ndryshme. Kartela ndihmon gjithashtu për të monitoruar respektimin e frekuencës dhe standardeve të mirëmbajtjes dhe administrit të parashikuara në këtë ligj, për të siguruar një menaxhim të qëndrueshëm dhe të sigurtë të pronës së përbashkët.

**Neni 3** parashikon fushën e zbatimit të këtij ligji.Rregullimet e këtij projektligjishtrihen në ndërtesat që kanë dy ose më shumë pronarë dhe që përdoren për banim ose për aktivitete të përziera (njësi shërbimi, tregtie ose administrate).Nëpërmjet këtij rregullimi, sigurohet që në të gjitha ndërtesat, pavarësisht destinacionit të përdorimit të njësisë, nga pikëpamja e detyrimeve ligjore zbatohen të njëjtat rregulla dhe standarte ligjore për administrimin dhe mirëmbajtjen e objekteve në bashkëpronësi.

**Neni 4,** në paragrafin e parërregullon kuptimin e pronësisë individuale në kontekstin e këtij ligji në përputhje me Kodin Civil dhe kuadrin ligjor në fuqi.Dispozita përcakton kufijtë/vijën ndarëse midis pronësisë individuale dhe asaj në bashkëpronësi. Ndarja e pronës individuale lidhet me kritere të matshme teknike (sipërfaqja e brendshme etj.) që identifikojnë pronën. Ky përkufizim përfshin elementet që ndodhen brenda njësisë dhe që i shërbejnë vetëm asaj, si dritaret, dyert dhe shkallët e brendshme. Evidentimi i kufirit ndarës është shumë i rëndësishëm; kjo nënkupton përcaktimin e pozicionit gjeografik të pasurive kufitare në raport me njëra tjetrën. Përjashtohen nga koncepti i pronësisë individuale muret mbajtëse dhe pjesët strukturore të ndërtesës, të cilat janë të domosdoshme për stabilitetin dhe funksionimin e përgjithshëm të ndërtesës, dhe për këtë arsye konsiderohen pjesë e objekteve në bashkëpronësi. Përcaktimi i qartë i pronësisë individuale për secilin bashkëpronar, është i rëndësishëm për të shmangur konfliktet dhe për të qartësuar të drejtat dhe kufijtë e përdorimit.

Paragrafi i dytë i kësaj dispozite saktëson aspekte që lidhen me detyrimin e pronarit të njësisë individuale për të kryer ndryshim në destinacionin të tij në përputhje me parashikimet ligjore (procedura pranë bashkisë dhe ASHK-së). Ndryshimi i destinacionit të njësisë është një aspekt që nuk prek vetëm pronarin e njësisë, por edhe pronarët e tjerë në ndërtesë, në kushtet kur ky ndryshim passjell shfrytëzim në masë më të madhe të objekteve në bashkëpronësi (kështu njësitë e shërbimit si zyra apo administratë kanë përdorim më të madh të ashensorit se njësitë që përdoren për banim).

**Neni 5** detajon objektet në bashkëpronësi. Neni 209 i Kodit[[4]](#footnote-4) jep një përkufizim jo shterrues të objekteve të përbashkëta të ndërtesave. Shkronja a) në këtë nen, pasi liston objektet, parashikon edhe klauzolën *“si edhe të gjitha ato objekte të ndërtesës, që kanë karakter të tillë dhe shërbejnë për përdorim të përbashkët*„. Prandaj, Ligji mund t’i detajoj më tej këto objekte, duke patur parasysh tendencat e zhvillimit urban/planifikimit të territorit dhe kontekstin e realitetit vendas. Nga pikëpamja teknike ky nen ruan formulimin e nenit 5 në Ligjin 10112/2009 duke shtuar edhe elementë të tjerë që përbëjne objekte në bashkëpronësi në komplekset rezidenciale të tilla si: ambiente sportive, shtylla ndricimi, rrugët e brendshme të kompleksit, lulishtet, parqet, kënd lojrash dhe çdo hapësirë tjetër në funksion të kompleksit. Në rastin e ndërtesave të vjetra (pallate), janë përfshirë edhe instalimeve të jashtme të tilla si pompa apo rezervuarve të ujit.

Në të gjitha rastet, objektet e lartpërmendura konsiderohen në bashkëpronësi të detyrueshme të tyre, përveçse kur akti i pronësisë parashikon ndryshe (neni 209 i Kodit Civil).

**Neni 6 “Bashkëpronësia e njësive”** synon të përcaktojë **kuadrin ligjor që zbatohet në rastin e bashkëpronësisë së njësisë.** Marrëdhënie ndërmjet bashkëpronareve rregullohen sipas Kodit Civil, ligjin për administrimin e bashkëpronësisë dhe rregullores së administrimit të ndërtesave.Kodi Civil parashikon rregullat e përgjithshme të bashkëpronësisë, duke përcaktuar të drejtat dhe detyrimet e bashkëpronareve.

**Kreu II “Regjistrimi i aktit të bashkëpronësisë” përmban 2 nene.**

**Neni 7** i projektligjit i referohet **“Përmbajtjes së aktit të bashkëpronësisë”**. Në paragrafin e parë të këtij neni, në linjë me përkufizimin në nenin 2, pika 13 (shiko më sipër), në këtë nen detajohet elementët përbërës të aktit. Ky detajim përbën në vetëvete detyrim ligjor për krijuesin e pronës dhe ASHK-në. Të dhënat e listuara kanë karakter teknik, por edhe ligjor. Kështu shkronjat a)-ç) lidhen me përshkrimin e pronës,planimetrinë; ndërkohë që shkronja d) lidhet me të dhëna faktike mbi numrin e njësive në ndërtesë; ndërsa, shkronjat dh)-ë) përmbajnë të dhëna me karakter ligjor.

Nëpërmjet regjistrimit në ASHK- për çdo ndërtesë do të ekzistojë një status i qartë ligjor mbi bashkëpronësinë e objekteve të detyrueshme.

Në paragrafin e dytë parashikohet autorizimi ligjor për Këshillin e Ministrave të miratojnë një format tip të aktit të bashkëpronësisë për të siguruar njëtrajtshmëri dhe uniformitet në zbatimin e ligjit nga të gjithë aktorët e përfshirë.

**Neni 8** i referohet **“Regjistrimit”** duke parashikuar në paragrafin e parë jo vetëm detyrimin për regjistrim sipas parashikimeve të nenit 7, për të gjitha ndërtesat në territorin e Republikës së Shqipërisë, por edhe vendin se ku duhet përmbushur ky detyrim. Kështu akti regjistrohet në zyrën përkatëse të kadastrës ku ndodhet ndërtesa.

Paragrafi i dytë lidhet me mënyrën se si regjistrohet për herë të parë ndërtesa (duke përfshirë njësitë dhe objektet në bashkëpronësi të detyrueshme). Për rrjedhojë, njësia me kuotën përkatëse regjistrohen më vete dhe përbëjnë pjesë të veçantë pasurie të paluajtshme. Fjalia e dytë në po atë paragraf saktëson gjurmueshmërinë e ndryshimit të pronësisë dhe kalimin e njësisë nga krijuesi tek pronari individual.

Paragrafi i tretë lidhet me detyrimin e asamblesë së bashkëpronarëve për të regjistruar në kadastër aktin e bashkëpronësisë; për këtë qëllim mund të autorizohet kryesia. Përgatitja e aktit të bashkëpronësisë do të kryhet nga subjekte të licensuara sipas legjislacionit për disiplinimin e punimeve. Shpenzimet në këtë rast përballohen nga bashkëpronarët.

Paragrafi i katërt parashikon mundësinë e mbështetjes së bashkëpronarëve me të ardhura të pakta që përfitojnë ndihmë ekonomike sipas ligjit, për tu mbështetur nga bashkia. Kjo ndihmë mund të marrë trajta të ndryshme, sipas vlerësimit dhe mundësive/kapaciteteve të bashkisë. Kështu, mund të parashikohen financime apo asistencë nëpërmjet stafit teknik për përmbushjen e detyrimeve ligjore.

**Kreu III “Të drejtat dhe detyrimet e pronavëre e të përdoruesve të njësive” përmban 5 nene.**

**Neni 9** liston të **“Drejtat e pronarit të njësisë”** përkundrejt bashkëpronarëve të tjerë, në bashkëpronësi të detyrueshme.

Qëllimi i kësaj dispozite është të mbrojë të drejtat e pronarëve individualë të njësisë dhe të sigurojë që ata të kenë akses në informacion, apo vendimmarrje në lidhje me objektet në pronësi të përbashkët. Dispozita ofron në të njëjtën kohë edhe një kornizë për mënyrën e bashkëjetesës ndërmjet pronarëve, duke parandaluar abuzimet dhe siguruar transparencë në administrim.

Shkronja a) lidhet me moscënimin objekteve, përdorimin dhe gëzimin e tyre. Pronari ka të drejtë të kërkojë nga bashkëpronarët e tjerë dhe përdoruesit e njësive të mos dëmtojnë përdorimin dhe gëzimin e objekteve të përbashkëta. Nëse ndodhin dëme, pronari ka të drejtë të kërkojë dëmshpërblim. Kjo dispozitë siguron që çdo pronar të ketë një përdorim të qetë dhe të pacënuar të objekteve në bashkëpronësi, duke mbrojtur të drejtat e tij nga veprimet e tjera që mund të shkaktojnë dëme.

Shkronja b) lidhet me pjesëmarrjen në vendimmarrje në përputhje me Kodin Civil dhe parashikimet e këtij projektligji. Nëpërmjet këtij parashikimi sigurohet që çdo pronar të ketë një zë në vendimet që prekin objektet në bashkëpronësi, duke e bërë administrimin më “demokratik” dhe transparent.

Shkronja c) lidhet me të drejtën për informacion mbi vendimet. Pronari ka të drejtë të informohet nga asambleja ose administratori/shoqëria e administrimit për vendimet e marra kur ai nuk është prezent. Në këtë mënyrë, sigurohet transparencë dhe qasje në informacion për të gjithë pronarët, duke i lejuar atyre të kuptojnë vendimet që ndikojnë në objektet në bashkëpronësi.

Shkronja ç) ka të bëj me informimin për tarifën e administrimit dhe përdorimin përkatës. Pronarët duhet të dinë se si shpenzohen paratë e tyre dhe të kenë besim në procesin e administrimit.

Shkronja d) ka të bej me informimin për mospagesën e tarifës nga pronarët e tjerë.

Sa më sipër, siguron që pronarët të jenë të vetëdijshëm për detyrimet financiare të tjerëve, duke promovuar një ndjenjë përgjegjësie dhe transparence.

Shkronjë dh) lidhet me të drejtën për propozime për administrimin. Kjo inkurajon pjesëmarrjen aktive dhe kontributin e pronarëve në administrimin e objekteve në bashkëpronësi, duke lejuar një qasje më gjithëpërfshirëse për përmirësimin e kushteve të bashkëjetesës dhe shërbimeve që duhet të kryhen.

**Neni 10** lidhet me “**Detyrimet e pronarit të njësisë”.** Nëpërmjet kësaj dispozitë krijohet një kornizë e qartë ligjore e detyrimeve/përgjegjësive të pronarëve (të njësisë) në funksion të harmonisë së bashkëjetesës dhe administrimit efikas të objekteve në pronësi të të gjithëve. Në thelb, çdo pronar njësia mbart detyrimin të kontribuojë për një administrim të qëndrueshëm dhe efikas dhe të përmbushë detyrimet që rrjedhin nga ligji.

Shkronja a) lidhet me respektimin e normave të etikës dhe të bashkëjetesës. Pronari duhet të respektojë rregullat dhe normat e përcaktuara në rregulloren e administrimit të ndërtesave, duke kontribuar në një atmosferë të qetë dhe harmoni sociale. Rregullorja e administrimit është akt nënligjor normativ i detyrueshëm për të gjithë pronarët objekt i këtij ligji.

Shkronja b) i referohet detyrimit për të mos penguar bashkëpronarët e tjerë. Pronari duhet të lejojë bashkëpronarët e tjerë të shfrytëzojnë objektet e përbashkëta pa pengesa. Sa më sipër, lidhet me ruajtjen e marrëdhënieve pozitive mes tyre.

Shkronja c) lidhet me detyrimin për të paguar tarifën e administrimit. Edhe nëse pronari nuk banon në njësinë e tij ose e ka dhënë me qira, ai/ajo mbetet përgjegjës për pagesën e tarifës së administrimit. Sa më sipër, lidhet me domosdoshmërinë për të siguruar financimin e duhur për mirëmbajtjen e vazhdueshme dhe administrimin e pronës, duke garantuar që shërbimet e nevojshme të vazhdojnë pa ndërprerje dhe në cilësinë e kërkuar nga ligji.

Shkronja ç) lidhet me lejimin e inspektimeve dhe riparimeve. Edhe pse ky parashikim përbën ndërhyrje në pronën individuale, ajo lidhet me inspektime apo riparime të pronës së përbashkët. Kjo ndërhyrje e parashikuar në ligj lidhet me interesin e tij dhe të bashkëpronarëve të tjerë për të ruajtuar/mirëmbajtur objektet në bashkëpronësi për parandaluar dëme më të mëdha në të ardhmen. Interesi që gjërat të zgjidhen në kohën e duhur dhe mënyrën e duhur është interes i përbashkët i të gjithë bashkëpronarëve; ky interes përligj edhe ndërhyrjen në njësinë e pronarit për inspektim apo riparime.

Shkronja d) lidhet me detyrimin për t’i përmbushur detyrimet ligjore. Përmbushja e detyrimeve të listuara në këtë nen, dhe në tërësi parashikimet e këtij projektligji janë të domosdoshme për krijimin dhe funksionimit e bashkëjetesës, të jetuarit në komunitet si dhe mirëqenien sociale të komunitetit në tërësi.

Mospërmbushja e detyrimeve ligjore shoqërohet me pasoja ligjore. Mbikqyrja e përmbushjes së detyrimeve nga pronarët/bashkëpronarët në funksion të bashkëjetesës në komunitet, paqes sociale dhe sigurisë të jetesës është detyrë e bashkive (inspektoriatit bashkiak) si entitete më *pranë* qytetarëve.

Pavarësisht se pronarët e njësive në ndërtesa kanë lirinë të vetëorganizohen në marrëdhëniet e tyre në sferën e të drejtës private, ky vetëorganizim nuk mund të jetë absolut dhe prandaj duhet të kryhet në përputhje me mbrojtjes së interesit publik. Interesi publik në këtë rast lidhet me sigurimin e harmonisë dhe paqes sociale, zhvillimin social dhe ekonomik të qëndrueshëm, si dhe sigurinë e ndërtesave. Në themel të sa më sipër qëndron premisa se pronësia individuale mbi pjesë të pandara të një pasurie është pazgjidhshmërisht e lidhur me përgjegjësinë për përdorimin dhe mirëmbajtjen e hapësirave të përbashkëta sipas ligjit në funksion të ruajtjes së interesit publik.

Parashikimet në paragrafin e dytë lidhen me qartësimin e pasojave ligjore në rast të mospërmbushjes së detyrimeve. Mospërmbushja nuk ka vetëm efekt midis bashkëpronarëve (në kuadër të vetërregullimit), por shkon përtej, për sa kohë cënohet interesi publik i paqes sociale, sigurisë së jetesës dhe bashkëjetesës në komunitet. Nëpërmjet këtij mekanizimi inkurajohet përmbushja e detyrimeve me qëllim ruajtjen e një sistemi të drejtë dhe të disiplinuar të administrimit të objekteve në bashkëpronësi.

**Neni 11** rregullon të **drejta dhe detyrimet e krijuesit si pronar i njësisë.** Kështu për sa kohë ai/ajo është ende pronar i njësisë, ai/ajo ka kuotën pjesëmarrëse në bashkëpronësi. Kjo kuotë pjesëmarrje i jep krijuesit të drejtën për të marrë pjesë në vendimmarrjet e parashikuara në ligj në lidhje me objektet në bashkëpronësi. Në të njëjtën kohë, ai mbart edhe detyrimet e parashikuara në ligj si çdo pronar tjetër njësie në ndërtesë. Sa më sipër, garanton barazi në administrim dhe financimin e administrimit. Kjo dispozitë siguron që krijuesi i pronës të mos përjashtohet nga përgjegjësitë financiare dhe të administrimit të objekteve, duke iu shmangur asaj dhe rënduar pozitën e pronarëve të tjerë.

**Neni 12** rregullon **“Të drejtat dhe detyrimet e qiramarrësve”.** Kjo dispozitë reflekton sfidat që hasen në administrim kur banorët që jetojnë në njësi janë qiramarrësit dhe jo pronari i saj. Kjo dispozitë siguron që qiramarrësit të respektojnë rregullat dhe normat e bashkëpronësisë, duke kontribuar në ruajtjen e paqes dhe harmonisë sociale brenda bashkëpronësisë.

Paragrafi i parë parashikon parimin ku në të gjitha rastet, si pronarët ashtu edhe qiramarrësit duhet të respektojnë rregullat e administrimit të bashkëpronësisë. Ata mund të marrin pjesë në mbledhjet e asamblesë pa të drejtë vote, përveç kur pronari u jep autorizim të veçantë (prokurë) për të përfaqësuar dhe votuar në emër të tij. Duke lejuar që qiramarrësit të marrin pjesë në mbledhjet e asamblesë me autorizim, dispozita siguron që edhe në mungesë të pronarit, të ketë përfaqësim në procesin e vendimmarrjes, në përputhje me interesat e tij.

Paragrafi i dytë reflekton parimin e lirisë kontraktore midis palëve (neni 660 i Kodit Civil) në rastin e kontratës së qirasë. Kështu, nëse nuk parashikohet ndryshe në kontratë, përgjegjësia për pagesën e shpenzimeve të administrimit mbetet tek pronari i njësisë. Në rast se kontrata e qirasë parashikon që qiramarrësi do të mbulojë këto shpenzime, pronari duhet ta njoftojë administratorin për këtë transferim të detyrimit.

Paragrafi i tretë lidhet me përgjegjësinë e pronarit për detyrimet e papërmbushura. Nëse qiramarrësi nuk përmbush detyrimet e administrimit sipas kontratës së qirasë (që ia kalon atij këtë përgjegjësi), përkundrejt bashkëpronarëve të tjerë, pronari i njësisë mbetet përgjegjës për përmbushjen e këtyre detyrimeve, për aq kohë sa është njoftuar nga administratori për mosplotësimin e tyre. Në këtë mënyrë garantohet që detyrimet financiare të njësisë të mbulohen në mënyrë të vazhdueshme.

**Neni 13** përcakton **detyrimet e pronarëve të njësive** **që nuk përdoren**. Kjo dispozitë reflekton sfidat dhe nevojat që lindur duke qenë se shumë pronar nuk e përdorin njësisë (për arsye të ndryshme si emigrim etj.) dhe nuk marrin pjesë në administrimin e ndërtesës. Në të njëjtën linjë me parashikimet e tjera në këtë projektligj edhe kjo dispozitë synon të sigurojë kontribut të vazhdueshëm nga të gjithë bashkëpronarët në mirëmbajtjen e bashkëpronësisë.

Paragrafi i parë lidhet me parimin që detyrimi për të kontribuar në administrimin dhe mirambajtjen e ndërtesës mbetet i vlefshëm, pavarësisht *nëse* dhe *si* shfrytëzohet njësia. Brenda lirisë të vetërregullimit që gëzon asambleja e bashkëpronarëve, një detyrim i tillë mund të zvogëlohet/reduktohet. Përsa kohë nuk ka një dakortësi të tillë, vlen parimi ligjor për të përmbushur detyrimet njësoj si çdo pronar i njësie tjetër brenda ndërtesës.

Paragrafi i dytë lidhet me detyrimin për mbajtjen e kontakteve. Kjo lidhet jo vetëm me lehtësimin e komunikimit, por dhe garantimin e pagesave. Pronari i njësisë duhet të japë të dhënat e nevojshme për komunikimin, të caktojë një person për mbajtjen e kontakteve, ose të bëjë pagesat drejtpërdrejt ose përmes një personi të autorizuar.

Paragrafi i tretë rregullon ndërhyrjet për riparime urgjente. Në raste urgjente, duhet të jetë e mundur hapja e njësisë për të siguruar që riparimet e domosdoshme të mos shtyhen, me qëllim mbrojtjen e objekteve në bashkëpronësi dhe integritetin/qëndrueshmërinë/strukturën e ndërtesës. Objektet në bashkëpronësi nuk duhet të dëmtohen për shkak të njësive të papërdorura.

Nëse nevojitet ndërhyrje në këtë njësi, për shkak të riparimeve në objektet në bashkëpronësi, pronari duhet të njoftohet 10 ditë përpara për të hapur njësinë. Dispozita detajon ndërveprimin midis organeve (kryesisë) dhe inspektoriatit bashkiak. Bashkëpronarët janë përgjegjës për kostot e riparimit sipas kuotave të tyre, dhe çdo dëm i shkaktuar gjatë hapjes mbulohet nga të gjithë bashkëpronarët, përveç kur provohet se pronari ka qënë në dijeni të problemit dhe nuk është paraqitur me dashje.

**Kreu IV “Asambleja e bashkëpronarëve” përmban 8 nene.**

**Neni 14** lidhet me kryerjen e hapit të parë në funksion të administrimit të objekteve në bashkëpronësi në ndërtesë, atë të **konstituimit të asamblesë së bashkëpronarëve.** Nëpërmjet kësaj dispozite krijohet baza për të siguruar që çdo pronar është i përfaqësuar në administrimin e objekteve dhe që ekziston një organ përgjegjës për marrjen e vendimeve. Vendimet në këtë organ merren në mënyrë kolegjiale sipas parashikimeve të Kodit Civil dhe këtij projektligji. Në thelb të dispozitës qëndron parimi i bashkëpunimit, mirëkuptimit, kujdesit për pronën e përbashkët dhe pjesëmarrjes aktive të pronarit për aspekte që prekin administrimin e objekteve për të cilat ai është bashkëpronar.

Paragrafi i parë lidhet me thirrjen e mbledhjes konstituese nga krijuesi; Brenda 30 ditëve nga momenti kur pronarët që zotërojnë së paku një të tretën e kuotave të pjesëmarrëse në bashkëpronësi, e kanë fituar pronësinë e tyre, krijuesi i ndërtesës ka detyrimin të thërrasë mbledhjen për konstituimin e asamblesë së bashkëpronësisë. Në linjë edhe me parashikimet në nenin 11 të projektligjit, asambleja përbëhet nga pronarët e njësive si dhe krijuesin e ndërtesës, për sa kohë është ende pronar i një apo më shumë njësive në ndërtesë.

Paragrafi i dytë rregullon rastin kur mbledhja e asamblesë nuk është thirrur ende.

Në këtë rast, çdo bashkëpronar ka të drejtë të kërkojë mbledhjen e saj. Në rast të një refuzimi, projektligji parashikon një mekanizëm zhbllokues nëpërmjet përfshirjes së administratorit të njësisë administrative (nenet 65, 66 të Ligjit 139/2015 “Për vetëqeverisjen vendore” ndryshuar). Ky i fundit, *ex lege* merr rolin dhe organizon mbledhjen e asamblesë së bashkëpronarëve duke garantuar kështu plotësimin e detyrimeve ligjore.

Paragrafi i tretë saktëson llojin e vendimeve që merren në mbledhjen konstituese (pavarësisht nëse ajo mblidhet sipas paragrafit 1 apo 2 të këtij neni). Në mbledhjen fillestare, asambleja zgjedh kryesinë, cakton tarifën e administrimit, dhe përcakton mandatin e kryesisë. Kjo dispozitë përmban edhe detyrimin për të regjistruar të dhënat në kartëlen e bashkëpronësisë.

**Neni 15** rendit **kompetencat e veçanta të asamblesë së bashkëpronarëve.** Neni 214 i Kodit Civil rendit kompetenca të cilat nuk janë të natyrës ezauruese.Kompetencat që renditen më poshtë plotësojnë ato të nenit 214 të Kodit.Në frymën e Kodit, asambleja është organi më i lartë vendimmarrës i pronarëve të një ndërtesë. Aspektet thelbësore të administrimit të ndërtesës (çështjet financiare, administrative dhe strategjike) janë prerogativë e asamblesë.

Shkronja a) lidhet me administrimin financiar dhe tarifat; Shkronja b) rregullon detyrimin për miratimin e paketës së administrimit për çdo vit. Kjo paketë duhet të hartohet në përputhje me detyrimet ligjore mbi përputhshmërinë për standarte të ndryshme teknike; Shkronja c) rregullon të drejtën për të përcaktuar mënyrën se kush do ta administrojë ndërtesën (person fizik apo shoqëri tregtare); Shkronja ç) rregullon të drejtën për t’i deleguar organit ekzekutiv (kryesisë) për negociimin dhe nënshkrimin e kontratës me administratorin/shoqërinë administruese; Shkronja dh) rregullon të drejtën për të lejuar shfrytëzimin/përdorimin e hapësirave në bashkëpronësi për aktivitete tregtare në dobi të të gjithë bashkëpronarëve (për shembull, vendosja e antenës nga shoqëri të telekomunikaconit në tarracën e ndërtesës, apo vendosjen e tabelave reklamuese, apo pajisje/makineri të ndryshme në hollin e ndërtesës). Sa më sipër, është në funksion të gjenerimit të të ardhurave dhe përmirësimit të situatës për administrimin e bashkëpronësisë; Shkronja e) lidhet me miratimin e fondit rezervë, duke përcaktuar rastet kur përdoret. Në këtë rast, autorizohet kryesia si organ ekzekutiv për të disponuar në përputhje me vullnetin e asamblesë dhe parashikimet e ligjit; Shkronja ë) i referohet vendosjes së paneleve diellore dhe instalimeve për qëllime eficiencës energjetike ose menaxhimit të ujit dhe mbetjeve në objektet në bashkëpronësi; këto janë vendime që duhet të merret nga bashkëpronarët; Shkronja f) lidhet me miratimin e ndryshimeve në pamjen e jashtme të objekteve në bashkëpronësi ose njësisë në pronësi individuale pjesë e një kompleksi, apo kati i fundit i njësisë individuale pjesë e kompleksit; Shkronja g) lidhet me delegimin e kompetencave tek kryesia, sipas rastit.

**Neni 16 rregullon rregullat për mënyrën e thirrjes dhe zhvillimit e mbledhjeve të asamblesë së bashkëpronarëve**, duke përfshirë njoftimin, kuorumin dhe kryesimin e mbledhjes. Qëllimi i kësaj dispozite është të sigurojë pjesëmarrje të gjerë dhe përfaqësim në vendimmarrje, si dhe mekanizëm zhbllokues në rastin e mungesës së kuorumit, për të siguruar kryerjen e rregullt të mbledhjeve. Sa më sipër, garanton transparencë, organizim të strukturuar të asamblesë dhe proces të formalizuar të vendimmarrjes dhe dokumentimit. Dispozita përfshin elementë bashkëkohor për zhvillimin e takimeve të asamblesë, sidomos kur bëhet fjalë për komplekse me numer të madh njësish.

Paragrafi i parë lidhet me modalitetet e njoftimit për zhvillimin e mbledhjes duke përfshirë afatin dhe mënyrën e njoftimit. Dispozita parashikon fleksibilitet në mënyrën e zhvillimit të mbledhjes duke parashikuar si mbledhje fizike ashtu edhe nëpërmjet mjeteve të komunikimit elektronik. Në raste të jashtëzakonshme, lejohet që mbledhja të thirret brenda ditës duke kryer njoftimin përveçse nëpërmjet afishimit edhe me mjete alternative të njoftimit për të kontaktuar të gjithë bashkëpronarët.

Paragrafi i dytë rregullon aspekte që lidhen me arritjen e kuorumit. Neni 213 paragrafi 2 i Kodit Civil parashikon kuorum prej 2/3 e tërësisë së kuotave të pranishëm apo përfaqësuar. Në rast se nuk arrihet ky kuorum, mbledhja shtyhet dhe zhvillohet brenda 3 ditëve ku mjafton prezanca e shumicës së thjeshtë të kuotave pjesëmarrëse.

Paragrafi i tretë parashikon modalitet e drejtimit të mbledhjeve. Mbledhja kryhesohet nga kryetari i zgjedhur nga vetë anëtarët me dakortësi. Dispozita parashikon detyrat e kryetarit që lidhen me rregullshmërinë e mbledhjes dhe aktet e miratuara në të.

**Neni 17** rregullon aspekte që lidhen me **vlefshmërinë e vendimeve** të asamblesë së bashkëpronarëve, duke përcaktuar procedurat për marrjen e vendimeve, shpalljen e tyre dhe rrugën ligjore për kundërshtimin e tyre. Parashikimet në këtë dispozitë rrisin transparencën duke siguruar që çdo bashkëpronar të jetë i informuar për vendimet që ndikojnë në bashkëpronësinë. Kushti për të arritur një shumicë të caktuar krijon qartësi ligjore në funksion të llojit të vendimmarrjes.

Paragrafi i parë në përputhje me dispozitat e Kodit Civil parashikon kushtet për vlefshmërinë e vendimeve; si rregull, vendimet e asamblesë janë të vlefshme kur merren me shumicën e thjeshtë të votave të anëtarëve, përveç kur ligji ose Kodi Civil kërkojnë një shumicë të cilësuar.

Paragrafi i dytë parashikon detyrimin për njoftimin dhe shpalljen e vendimeve. Vendimet u komunikohen bashkëpronarëve ose përfaqësuesve të tyre të autorizuar dhe shpallen në një vend të dukshëm në ndërtesë. Sa më sipër garanton që të gjithë bashkëpronarët të jenë të informuar për vendimet e marra.

Paragrafi i tretë parashikon të drejtën për ankimim gjykatë kundër vendimeve të asamblesë. Këtë të drejtë e gëzon çdo bashkëpronar, në përputhje me afatet ligjore. Kjo siguron që çdo bashkëpronar që ndihet i cënuar në të drejtat e tij nga vendimet e asamblesë, t’ia nënshtroj atë shqyrtimit gjyqësor. Në thelb, ky parashikim krijon balancë të arsyeshme midis të drejtës për të marrë vendime kolektive dhe mbrojtjes së të drejtave individuale si bashkëpronar sipas ligjit.

**Neni 18** rregullon aspekte që lidhen me **zgjedhjen e kryesisë.** Në përputhje me parashikimet e Kodit Civil (neni 212 paragrafi i dytë), dispozita rregullon zgjedhjen, përbërjen dhe mandatin e kryesisë. Qëllimi është parashikimi i një strukture që siguron përfaqësim të interesave të asamblesë, ka përbërje të balancuar që i lejon operacionalitet dhe efikasitet në veprimtari, dhe që i nënshtrohet rotacionit në përbërje pas një periudhe kohore.

Paragrafi i parë reflekton parashikimet e Kodit Civil sipas të cilës kryesia është organ që merr jetë nga vetë asambleja që zgjedh nga gjiri i saj disa anëtar në kryesi.

Paragrafi i dytë përcakton një numër minimal dhe maksimal për përbërjen e kryesisë. Duke qënë një organ ekzekutiv që duhet t’i përgjigjet me dinamizës sfidave të administrimit, vlerësohet që përbërja të jetë e tillë që të mundësojë operacionalitet dhe të evitojë vështirësitë në organizim/ marrjen e vendimeve.

Paragrafi i tretë lidhet me afatin e mandatit dhe të drejtën për rizgjedhje të anëtarit. Me përcaktimin e mandatit dhe të drejtës së rizgjedhjes, dispozita garanton që kryesia të ketë përvojë dhe të ruajë vazhdimësinë. Projektligji parashikon detyrimin për të pasqyruar levizjet në anëtarësinë e kryesisë në kartelën e bashkëpronësisë. Gjithashtu, përditësimi i kartelës në rast ndryshimesh është në funksion të transparencës mbi organizimin dhe funksionimin e bashkëpronësisë.

**Neni 19** rregullon aspekte që lidhen me **mbledhjen e kryesisë.** Dispozita përfshin aspekte që lidhen me mënyrën e thirrjes dhe zhvillimit e mbledhjeve të kryesisë, duke përfshirë njoftimin, kuorumin dhe kryesimin e mbledhjes. Nga pikëpamja teknike kjo dispozitë reflekton për aq sa është e mundur, parashikimet në nenin 16 të këtij projektligji. Ngjashmërisht me këtë dispozitë, edhe ky nen ka për qëllim të sigurojë pjesëmarrje të gjerë dhe përfaqësim në vendimmarrje, si dhe mekanizëm zhbllokues në rastin e mungesës së kuorumit, për të siguruar kryerjen e rregullt të mbledhjeve. Sa më sipër garanton transparencë, organizim të strukturuar të kryesisë dhe proces të formalizuar të vendimmarrjes dhe dokumentimit. Dispozita përfshin elementë bashkëkohor të zhvillimit të takimeve të kryesisë, sidomos kur ka numër të madh anëtarësh.

Paragrafi i parë lidhet me modalitetet e njoftimit për zhvillimin e mbledhjes duke përfshirë afatin dhe mënyrën e njoftimit. Dispozita parashikon fleksibilitet në mënyrën e zhvillimit të mbledhjes duke parashikuar si mbledhje fizike ashtu edhe nëpërmjet mjeteve të komunikimit elektronik. Në raste të jashtëzakonshme, lejohet që mbledhja të thirret brenda ditës duke kryer njoftimin përveçse nëpërmjet afishimit edhe me mjete alternative të njoftimit për të kontaktuar të gjithë anëtarët.

Paragrafi i dytë rregullon aspekte që lidhen me arritjen e kuorumit. Dispozitat saktëson rastet kur kryesia përbëhet me më shumë se 3 anëtar. Në rast se nuk arrihet ky kuorum, mbledhja shtyhet dhe zhvillohet brenda 3 ditëve ku mjafton prezanca e shumicës së zakonshme të kuotave pjesëmarrëse. Përbërja me tre apo më pak anëtar prezumohet më e thjeshtë për efekt të organizimit dhe kryerjes së mbledhjes. Në këtë aspekt, ligji lejon vetërregullim për efekt të numrit të vogël të anëtarëve.

Paragrafi i tretë parashikon modalitet e drejtimit të mbledhjeve. Mbledhja kryhesohet nga kryetari i zgjedhur nga vetë anëtarët me dakortësi. Dispozita parashikon detyrat e kryetarit që lidhen me rregullshmërinë e mbledhjes dhe aktet e miratuara në të.

**Neni 20** rendit **kompetencat e veçanta të kryesisë**. Dispozita ofron një kornizë të qartë të kompetencave të kryesisë duke patur parasysh rolin ekzekutiv të saj. Sa më sipër, përbën një ndryshim nga parashikimet aktuale në Ligjin nr.10112/2009. Në ligjin aktual, forma e ndërveprimit midis asamblesë - kryesisë - administratorit nuk ka rezultuar eficiente në praktikë edhe për shkak të paqartësisë mbi kompetencat e kryesisë. Nisur nga sa më sipër, një pjesë e kompetencave të asamblesë, si për shembull shkronjat dh) dhe ë) në Nenin 17 (të ligjit aktual), është vlerësuar se duhet të kalohen tek kryesia.

Specifikisht në paragrafin e parë, në shkronjën a) parashikohet kompetenca për të miratuar vendimin për të ndrequr dëmin që një bashkëpronar ka pësuar nga veprimet e pakujdesshme të një bashkëpronari tjetër. Ky mekanizëm synon mbrojtjen e pronës dhe ndrequr dëmet e shkaktuara. Ligji parashikon një afat për dëmtuesin për të ndrequr dëmin dhe rivendosur në gjendjen e mëparshme. Me kalimin e këtij afati, vendimi i kryesisë merr formën e një titulli ekzekutiv sipas parashikimeve të Kodit të Procedurës Civile; Kompetenca në Shkronjën b) lidhet me të drejtën për të autorizuar administratorin/shoqërinë administruese për të kërkuar lëshimin e urdhërit të ekzekutimit në rast të mos pagesës së tarifës së administrimit nga bashkëpronarët; Kompetenca në Shkronjën c) me të drejtë për të autorizuar administratorin ose shoqërine administruese të kryej procedurat sipas ligjit për vënien në hipotekë ligjore mbi njësinë e pronarit, kur kjo është e domosdoshme për të siguruar pagesën e tarifës së administrimit dhe mirëmbajtjes së pashlyer për të paktën 6 muaj ose kur detyrimi i pronarit të njësisë arrin vlerën 0.5% të vlerës së njësisë mbi të cilën vendoset hipoteka. Kompetenca në shkronjë ç) lidhet me përdorimin e fondeve rezervë. Në këtë kontekst, kryesia mund të veprojë vetë ose të autorizojë administratorin/shoqërinë administruese; Kompetenca në Shkronjën d) lidhet me të drejtën për përfaqësim në marrëdhënie me të tretët, duke ndërmarrë veprime juridike që kanë të bëjnë me administrimin e pronës. Nëpërmjet këtij parashikimi synohet lehtësimin e ndërveprimit me të tretët; Kompetenca në Shkronjën e) lidhet me miratimin e planit për përdorimin e hapësirave të përbashkëta në përputhje me orientimet e vendimit të asamblesë së bashkëpronarëve; pra, pasi asambleja është shprehur mbi lejimin e shfrytëzimit/përdorimit të hapësirave në bashkëpronësi për aktivitete tregtare, kryesia vepron duke ndërmarrë hapat e nevojshëm për materializimin e mënyrës së shfrytësimit si dhe autorizon administratorin/shoqërinë administruese për lidhjen e kontratës; Kompetenca në Shkronjën ) parashikon mundësinë për të kryer edhe detyra të tjera të caktuara nga asambleja.

Paragrafi i dytë rregullon përmbushjen e detyrimeve për njoftimin e ndryshimeve në kartelën e bashkëpronësisë. Kryesia mund ta përmbushë vetë këtë detyrim ose të autorizojë administratorin/shoqërinë administruese për depozitimin e të dhënave që duhet të ndryshohen/përditësohen.

**Neni 21 rregullon vlefshmërinë e vendimeve të kryesisë.**

Paragrafi i parë ka të bëj me rastet kur kryesia ka më shumë se tre anëtarë, duke përcaktuar se parimi i marrjes së vendimeve është shumica e thjeshtë e votave të anëtarëve, përveç rasteve kur në ligj parashikohet ndryshe.

Paragrafi i dytë rregullon detyrimin për njoftimin dhe shpalljen e vendimeve. Vendimet u komunikohen të gjithë bashkëpronarëve ose përfaqësuesve të tyre të autorizuar dhe shpallen në një vend të dukshëm në ndërtesë. Sa më sipër, garanton që të gjithë bashkëpronarët të jenë të informuar për vendimet e marra nga kryesia.

**Kreu V “Administrimi i bashkëpronësisë” përbëhet nga 7 nene.**

**Neni 22** parashikon **format e administrimit të bashkëpronësisë,** kushtet sipas të cilave mund të ushtrohet veprimtaria dhe detyrimet ligjore që lidhen me të. Në thelb të kësaj dispozite qëndron cilësia e shërbimeve që jepen dhe mundësia e bashkëpronarëve për të kuptuar më mirë ofertat në treg, cilësinë e shërbimeve që ofrohen dhe përgjegjshëri në administrim. Nga ana tjetër, edhe ofruesit e shërbimeve duhet t’i ofrojnë ato në përputhje me dispozitat ligjore duke evituar kështu deformime të tregut.

Paragrafi i parë përmban autorizimin për kryesisë që, në emër të asamblesë së bashkëpronësve, të lidhe kontratën me shoqëri administrimi ose me administrator (person fizik) që mund të jetë një nga bashkëpronarët apo një person tjetër i jashtëm. Ligji ofron mundësinë për të përzgjedhur midis formave të ndryshme të ofrimit të shërbimeve të administrimit. Të dyja këto forma aplikohen aktualisht në treg. Por, ky treg mbetet ende kryesisht informal. Një pjesë e vogël e administratorëve janë të regjistruar si persona fizikë apo si shoqëri me përgjegjësi të kufizuara, që paguajnë detyrimet tatimore. Nisur nga kjo premisë, parashikimet në këtë nen përmbajnë rregullime me qëllim adresimin e sfidave dhe efekteve të prodhuara.

Paragrafi i dytë i referohet mënyrës së si duhet të operojë shoqëria e administrimit. Kështu, shoqëria duhet të caktojë administrator që është i regjistruar në regjistrin e administratoëve, pjesë e kartelës të bashkëpronësisë (shiko nenin 39 të këtij projektligji). Në këtë mënyrë, veprimtaria në fushën e administrimit të objekteve në bashkëpronësi mund të ushtrohet vetëm pas regjistrimit jo vetëm të shoqërisë por edhe individit që cakton shoqëria. Ky rregull synon të krijojë një nivel më të lartë përgjegjshmërie për administratorin dhe shoqërinë, duke lehtësuar gjurmueshmërinë e aktiviteteve të tij.

Paragrafi i tretë rregullon aspekte që lidhen me statusin fiskal të administratorit. Një nga aspektet e operimit në kushte informale lidhet me detyrimin për regjistrim si person fizik. Duke qenë se shumë nga bashkëpronarët veprojnë edhe si administrator, shpesh herë ata janë persona në pension, skema aktuale fiskale është jo atraktive. Sa më sipër, passjell jo vetëm një deformim të tregut por edhe pamundësi objektive për ata për të vënë në ekzekutim detyrimet e bashkëpronarëve për pagesën e tarifës. Për këtë arsye, dispozita aktuale mundëson pajisjen me numër unik indentifikimi të gjeneruar nga sistemi tatimor, por duke ruajtuar një status të veçantë të ngjashëm me atë të shitësit ambulant apo fermerit[[5]](#footnote-5), pa u ngarkuar me detyrime fiskale. NIPT-i shërben për të lehtësuar ndërveprimin e administratorit me operatorët në treg (nënshkruan kontrata, hap konto bankare, lëshon fatura).

Paragrafi i katërt parashikon një afat minimal për vlefshmërinë e kontratës nënshkruar me administratorin/shoqërinë administruese për një periudhë minimale 3-vjeçare, me mundësi rinovimi, nëse vlerësohet se shërbimi është kryer sipas kushteve kontraktuale. Ndërrimi shpesh i administratorit përbën gjithashtu një sfidë që adresohet nëpërmjet këtij parashikimi. Dispozita garanton stabilitet dhe një periudhë të mjaftueshme për të zhvilluar dhe mbajtur një administrim efektiv të objekteve.

Paragrafi i pestë përcakton shprehimisht detyrimin për regjistrim në librin e bashkëpronësisë të bashkisë, në juridiksionin e të cilës ushtrohet veprimtaria si dhe certifikim nga kjo e fundit.Ministri përgjegjës për pushtetin vendor miraton udhëzuesin për procedurat që duhet të ndjekin bashkitë, kriteret për regjistrimin dhe certifikimin e administratorëve dhe shoqërive të administrimit si dhe rastet kur bashkitë mund t’i heqin ata nga libri.Aktualisht nuk ekzistojnë rregullime ligjore që lidhen me trajnimin dhe certifikimin e administratorëve. Kjo mungesë e rregulloreve të unifikuara për trajnim dhe certifikim shkakton një varietet në cilësinë dhe standardet e ofruara nga administratorët, duke krijuar pasiguri për bashkëpronarët dhe duke ndikuar në cilësinë e administrimit të objekteve. Nëpërmjet këtij rregullimi adresohet ky hendek, duke vendosur dispozita të qarta për trajnimin dhe certifikimin e administratorëve/shoqërisë administruese. Duke unifikuar standardet e trajnimit dhe certifikimit nëpërmjet ligjit, do të garantohet nivel i njëjtë profesionalizmi dhe llogaridhënie për të gjithë administratorët në të gjithë territorin.

**Neni 23** rregullon **përgjegjësitë e administratorit ose të shoqërisë administruese.** Dispozita parashikon përgjegjësitë/detyrat duke i dhënë atij rol operacional. Nëpërmjet kësaj dispozite përcaktohen përgjegjësi që sigurojnë një administrim efektiv, të përgjegjshëm dhe në përputhje me standardet ligjore për administrimin e pronës së përbashkët. Në këtë dispozitë renditen detyrime të qarta për kryerjen e shërbimeve të administrimit/mirëmbajtjes që ndihmojnë në mbrojtjen e interesave të të gjithë bashkëpronarëve.

Në paragrafin e parë, në Shkronjë a) parashikohet detyrimi për të zbatuar vendimet e asamblesë dhe kryesisë; Shkronja b) lidhet me ndërmarrjen e veprimeve të nevojshme për mirëmbajtjen e bashkëpronësisë, që sipas rastit mund të nënkuptoj edhe të drejtën për të nënshkruar kontrata, nëse ka autorizim nga kryesia për këtë gjë; Shkronja c) parashikon ndërrmarrjen e të gjitha veprimeve/masave të nevojshme sipas parashikimeve ligjore për përputhshmërinë me standartet e administrimit. Shërbimet e nevojshme për një mirëmbajtje të vazhdueshme të objekteve në bashkëpronësi duhet të kryhen me përgjegjësi dhe profesionalizëm. Këto shërbime përfshijnë një gamë të gjerë masash për aspekte të ndryshme si mbrojtja nga rreziqet shëndetësore apo të zjarrit etj. Administratori/shoqëria administruese duhet të ketë informacion mbi standartet teknike për këto shërbime, entitet që i ofrojnë, afatet, kostot e nevojshme si dhe çdo informacion tjetër që lidhet me to; Shkronja ç) lidhet me ndërmarrjen e veprimeve për mbledhjen, faturimin apo kontrollin e derdhjes së tarifave në llogarinë bankare. Administratori është përgjegjës për gjurmueshmërinë e kryerjes së pagesës; Shkronja d) rregullon përgjegjësinë për mbajtjen e buxhetit për mirëmbajtjen/riparimet, në emër të asamblesë. Në ushtrimin e kësaj detyre, duhet të sigurohet transparencë dhe gjurmueshmëri e shpenzimeve; Shkronja dh) parashikon kontrollin e kostove dhe të pagesave të të gjitha faturave në emër të asamblesë apo kryesisë; Shkronja e) parashikon mbajtjen e librit të llogarive të asamblesë dhe atyre bankare; Shkronja ë) parashikon detyrimin për përgatitjen e raportit për gjendjen financiare, katërmujore dhe vjetore dhe raportimin në mbledhjen vjetore të asamblesë; Shkronja f) parashikon 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; Shkronja g) lidhet me përgjegjësinë për kontrollin e zbatimit të rregullave të bashkëjetesës sipas këtij ligji; Shkronja gj) parashikon detyrimin për regjistrimin e ashensorit pranë strukturave përgjegjëse të mbikëqyrjes së tregut; Shkronja h) parashikon këshillimin nga asambleja ose kryesia, kur është e nevojshme; Shkronja i) përmban detyrimin për depozitimin e çdo të dhëne apo ndryshimi në librin e bashkëpronësisë; Shkronja j) parashikon detyrimin për krijimin, përditësimin dhe ruajtjen e kartës së bashkëpronësisë dhe të gjitha akteve, procesverbaleve apo dokumenteve që lidhen me administrimin e bashkëpronësisë.

Shkronja k) rregullon përgjegjësinë për të siguruar dhe marrë oferta për shërbime që lidhen me administrimin e bashkëpronësisë nga subjekte të specializuara, duke u bazuar në kriteret ligjore dhe standartet e miratuara nga institucionet kompetente dhe i paraqet ato për miratim nga kryesia; Shkronja m) parashikon detyrimin për të siguruar aksesin e çdo operatori në infrastrukturën e ndërtesës, me qëllim ofrimin e rrjetit me shpejtësi të lartë të komunikimeve elektronike; Shkronja n) parashikon detyrimin për siguruar që shërbimet e miratuara të kryhen në përputhje me specifikimet dhe afatet e përcaktuara në kontratat përkatëse.

Një sërë detyrash të renditura më sipër ndihmojnë në ruajtjen e cilësisë dhe funksionalitetit të objekteve, duke e bërë ambientin më të sigurt dhe më të përshtatshëm për banorët. Administratori ka përgjegjësi për të mbajtur standarde të caktuara administrimi.

Paragrafi i dytë parashikon detyrimin për të dorëzuar të gjithë dokumentacionin që lidhet me administrimin pas përfundimit të kontratës. Kjo përbën një problematikë pasi kjo nuk ka qenë shprehimisht e parashikuar në ligj si detyrim i tij. Përgjegjësitë e administratorit nuk përcaktojnë qartë situatën e ndërrimit të administratorit dhe kalimit të përgjegjësive dhe dokumentacionit tek administrimi i ri.

Përmbushja e këtij detyrimi është e rëndësishme pasi siguron kontinuitet dhe ruajtje të informacionit mbi administrimin e pronës, duke parandaluar humbjen e të dhënave dhe sigurimin e dokumentacionit të plotë për administratorin pasues.

Paragrafi i tretë përcakton se kryesia mbikëqyr punën e administratorit/shoqërisë administruese.

Paragrafi i katërt parashikon autorizimin ligjor për miratimin e udhëzimit të përbashkët të ministrit përgjegjës për çështjet e pushtetit vendor dhe atë të drejtësisë për të rregulluar formatin tip të kontratës që përban përgjegjësitë e detajuara të tij. Miratimi nëpërmjet një akti të tillë synon të unifikojë procedurat dhe standardet e administrimit për të gjithë, duke siguruar që administratorët të punojnë në përputhje me standarde të qarta dhe të miratuara zyrtarisht.

**Neni 24** rregullon aspekte të veprimtarisë së **shoqërisë administruese.** Shoqëritë administruese mund të ofrojnë një gamë të gjerë shërbimesh që shkojmë përtej atyre me karakter tërisht të administrimit të përditshëm të ndërtesës. Parashikimet në këtë dispozitë synojnë të garantojnë ofrimin e shërbimeve të mirëmbajtjes dhe administrimit në mënyrë profesionale dhe të sigurt. Në të njëjtën kohë mekanizimi mbikqyrës mbi shoqërinë duhet të ketë një formë tjetër duke qenë se ato ofrojnë një gamë të gjerë shërbimesh në krahasim me administratorin (person). Bashkia ushtron funksione mbiqyrëse mbi veprimtarinë që ushtrojnë këto shoqëri (përputhshmërie ligjore), kryesisht apo me kërkesë të çdo interesuari, për të mbrojtur të drejtat e bashkëpronarëve dhe për të siguruar cilësi/siguri në administrimin e bashkëpronësisë.

Paragrafi i parë parashikon mundësisë për tëofruar edhe shërbime mirëmbajtjeje, për aq kohë sa ato përmbushin kërkesat për kualifikime të posaçme sipas ligjit dhe posedojnë personelin e nevojshëm për kategorinë përkatëse të veprimtarisë. Kështu shoqëritë që ushtrojnë aktivitet në fushën e ndërtimit mund të ushtrojnë edhe aktivitet si shoqëri administruese në përputhje me dispozitat e këtij ligji. Lista e shërbimeve që mund të ofrohen nuk është shterruese.

Kërkesa për kualifikime specifike për personelin siguron që vetëm individët e certifikuar sipas legjislacionit në fuqi dhe me kompetencë e nevojshme të angazhohen në detyra që kanë të bëjnë me sigurinë dhe qëndrueshmërinë e ndërtesës. Ky aspekt rrit standardet për cilësinë e shërbimeve të ofruara dhe siguron që çdo veprimtari mirëmbajtjeje të kryhet nga personel i kualifikuar, duke mbrojtur kështu interesat e bashkëpronarëve dhe të sigurisë publike.

Paragrafi i dytë përcakton masat disiplinore që merren në rast se këto subjekte kryejnë veprime në kundërshtim me ligjin, gjatë kryerjes së detyrave të tyre. Sanksioni kryesor lidhet me heqjen nga lista e subjekteve të miratuara për administrim. Heqja nga lista passjell edhe ndalimin për ushtrimin e veprimtarisë në fushën e administrimit të bashkëpronësive, duke parandaluar shkeljet e mëtejshme. Më tej dispozita parashikon edhe përgjegjësi përkundrejt asamblesë së bashkëpronësve. Ky parashikim siguron që subjekti të përmbushë detyrimet e tij ndaj bashkëpronësve edhe pas largimit, duke ndihmuar në zgjidhjen e çështjeve të pazgjidhura apo në proces dhe për të mbrojtur interesat financiare dhe juridike të bashkëpronarëve.

**Neni 25** rregullon **kontraktimin e një subjekti administrues.** Nëpërmjet këtyre rregullave vendosen parakushte që duhet të merren parasysh nga bashkëpronarët në përzgjedhjen e tyre. Këto parakushte lidhen me kualifikimin dhe regjistrimin e tyre pranë bashkisë dhe aksesin që kanë bashkëpronarët në këtë informacion. Në të njëjtën kohë kjo dispozitë vendos një standard për përgatitjen profesionale të administratorëve dhe përcakton procedura që rrisin përgjegjësinë dhe llogaridhënien në sektorin e administrimit të objekteve në bashkëpronësi. Nëpërmjet këtyre parashishikeve garantohet që vendimet për përzgjedhjen e administratorit të bazohen në informacione dhe vlerësim të plotë të kritereve.

Paragrafi i parë sanksionon detyrimin e bashkive për të publikuar listën e administratorëve dhe shoqërive të administrimit të regjistruar brenda juridiksionit të tyre, duke e afishuar këtë listë në vende publike apo në faqen zyrtare të bashkisë, si dhe duke e njoftuar bashkëpronarët përmes mjeteve të ndryshme të komunikimit. Në këtë mënyrë, bashkitë sigurojnë që të gjithë bashkëpronarët të kenë njohuri mbi subjektet e autorizuara që mund të ofrojnë shërbime të administrimit, duke krijuar një lidhje të besueshme midis ofruesve të shërbimeve dhe përfituesve. Më tej, vetëm subjektet e regjistruara pranë bashkisë do të mund të ofrojnë shërbime; në këtë formë bashkia shërben edhe si një filtër kontrolli.

Paragrafi i dytë përcakton se administratorët apo shoqëritë e administrimit duhet të kalojnë një proces trajnimi dhe certifikimi të organizuar nga bashkia përpara se të fillojnë aktivitetin e tyre të administrimit. Standardizimi i shërbimeve të administrimit është thelbësor në kuadër të ushtrimit të veprimtarisë. Administratorët duhet të kenë njohuritë dhe kompetencat e nevojshme për të kryer detyrat e tyre, duke përfshirë administrimin e financave, mirëmbajtjen e pronës, përmbushjen e afateve ligjore etj. Ligji autorizon ministrinë që mbulon çështjet vendore për të përcaktuar rregullat për listimin dhe heqjen e administratorëve nga lista, si dhe për vendosjen e penaliteteve. Parashikimet e lartpërmendura krijonë kuadër të qartë procedural për subjektet, duke kontribuar në rritjen e përgjegjshmërisëë dhe profesionalizmit të tyre.

Paragrafi i tretë rregullon mënyrën e ofertimit dhe përzgjedhjes së subjekteve nga bashkëpronarët. Ata duhet të paraqesin një ofertë të detajuar të shërbimeve, duke përfshirë cilësinë, kohën e realizimit dhe çmimet. Ky veprim u jep bashkëpronarëve një pasqyrë të plotë të opsioneve që kanë në dispozicion dhe ndihmon në krahasimin e cilësisë dhe kostove të shërbimeve. Kryesia është organi që shqyrton dhe vlerëson ofertat e paraqitura.

Paragrafi i katërt lidhet me parashikimin në nenin 214, pika 4 të Kodit Civil. Sipas të cilit: “*Asambleja...emëron, kur çmohet e domosdoshme, kujdestarin e ndërtesës, duke caktuar kompetencat dhe pagën e tij*”. Nocioni i administratorit të ndërtesës është përfshirë për herë të parë në vitin 2009. Administratori si subjekt i parashikuar në ligj përbën tashmë detyrim ligjor për të bashkëpronarët. Ndërkohë që emërimi i kujdestarit, mbetet në vlerësimin e asamblesë që përcakton kompetencat dhe pagën e tij. Për sa më sipër ekzistenca e “kujtestarit” nuk përbën detyrim ligjor, por vetëm një opsion. Ndërkohë, që sipas projektligjit çdo ndërtese me më shumë se dy njësi duhet të administrohet nga një administrator i regjistruar në bashki.

**Neni 26** rregullon aspekte që lidhen me **moskontraktimin e një subjekti administrues.** Kjo dispozitë përmban mekanizëm ndërhyrje kur bashkëpronarët nuk marrin përgjegjësitë e tyre për administrimin e pronës së përbashkët (asambleja e nuk kostituohet sipas ligjit apo nuk merr vendim për formën e administrimit brenda afatit të dispozitës tranzitore). Ky parashikim siguron që, edhe kur mungon organizimi ose vendimmarrja e bashkëpronarëve, bashkia të ketë të drejtën të ndërhyjë për të garantuar shërbimet minimale të administrimit dhe mirëmbajtjes së pronës, duke shmangur pasojat e mospërmbushjes së përgjegjësive nga bashkëpronarët (rrezik shëndeti apo jete për banorët).

Edhe pse nuk ekzistojnë shifra të sakta mbi nivelin e administrimit të ndërtesave nga subjekte administrues në të gjithë territorin, niveli i administrimit të tyre mbetet ende nën nivelet e dëshiruara. Për të adresuar këtë hendek, vlerësohet e nevojshme përfshirja e bashkisë që me ndërhyrjen e saj garanton administrimin në nivelin e nevojshëm, për të shmangur degradimin e pronës dhe për të ruajtur mirëqenien dhe sigurinë e banorëve.

Paragrafi i parë parashikon të drejtën e kryetarit të bashkisë për të kontraktuar një subjekt administrues nga lista e subjekteve të regjistruara në bashki, nëse vërtetohet një nga dy rastet e lartpërmendura. Dispozita përfshin detyrimin e administratorit të njësisë për të informuar kryetarin e bashkisë mbi moskontraktimin e një subjekti administrues. Administratori i njësisë bazuar në kompetencat që i njeh ligji nr.139/2015, i ndryshuar “*mbikëqyr territorin për zbatimin e ligjit në të gjitha fushat në kompetencën e bashkisë dhe njofton strukturat kompetente të bashkisë në rast të konstatimit të veprimeve në kundërshtim me ligjin*” (neni 66, pika 1, shkronja b). Ky mekanizëm komunikimi siguron që kryetari i bashkisë të informohet zyrtarisht për mungesën e vendimmarrjes nga ana e bashkëpronarëve, duke ndërhyrë në kohë për të evituar pasoja që mund të vijnë nga mungesa e administrimit (siguria e ashensorëve, etj.).

Paragrafi i dytë rregullon procesin e përzgjedhjes së administratorit ose shoqërisë administruese nga ana e bashkisë, duke kërkuar që kjo përzgjedhje të bëhet në mënyrë transparente dhe të bazuar në kritere objektive, të miratuara nga Këshilli Bashkiak. Në këtë mënyrë sigurohet që përzgjedhja të jetë objektive, për të shmangur favorizimet apo përzgjedhjet arbitrare si dhe për të garantuar cilësinë e nevojshme të shërbimit. Kriteret objektive të miratuara nga Këshilli Bashkiak mund të përfshijnë përvojën, kapacitetet profesionale, çmimet e ofruara dhe elementë të tjerë që sigurojnë që zgjedhja e subjektit administrues të jetë në përputhje me nevojat specifike të bashkëpronësisë.

Paragrafi i tretë parashikon një afat kohor të limituar për ushtrimin e kësaj kompetence me të drejtën e rizgjatjes, deri sa asambleja e bashkëpronarëve të konstituohet ose kryesia të zgjedhë një administrator apo shoqëri administruese; ndërhyrja e kryetarit të bashkisë mbetet një masë tranzitore që ndërmerret në kushte të caktuara. Kjo periudhë kohore kufizon ndërhyrjen e bashkisë për të garantuar një administrim minimal vetëm për periudhën e domosdoshme, ndërsa u jep bashkëpronësve mundësinë që të marrin përgjegjësinë mbi administrimin e pronës. Dispozita gjithashtu parashikon që kryetari i bashkisë mund të delegojë kompetencat e tij tek administratori i njësisë në raste të veçanta. Sa më sipër është në përputhje edhe me nenin 66, shkronja h) të ligjit 139/2015.

Paragrafi i katërt parashikon të drejtën e bashkisë që shpenzimet e kryera për këtë procedurë të jashtëzakonshme t’ia kërkoj bashkëpronarëve. Për këtë qëllim akti i lëshuar nga bashkia që përmban shpenzimet e shërbimeve të kryera përbën titull ekzekutiv në përputhje me nenin 510 të Kodit të Procedurës Civile. Nëse bashkëpronarët nuk shlyejnë vullnetarisht detyrimin për shpenzimet, akti mund të ekzekutohet nga zyra e përmbarimit, duke siguruar që bashkia të rimarrë kostot e mbuluara gjatë administrimit të përkohshëm.

**Neni 27** rregullon **standartet e administrimit.** Nëpërmjet kësaj dispozite vendosen standarde ligjore të detyrueshme për administrimin e të gjitha ndërtesave në territorin e Republikës. Vendosja e këtyrë standarteve është thelbësore për të mbrojtur interesin publik që lidhet me sigurinë, shëndetin dhe mirëqenien e banorëve; gjithashtu këto standarte garantojnë menaxhim të qëndrueshëm dhe funksional të pronave të përbashkëta. Bashkia në këtë rast nuk vetë ka rol mbikqyrës për realizimin e tyre por edhe rol akti si ndërhyrës për të garantuar realizimin e përputhshmërisë me këtë standarde. Në çdo ndërtesë duhet të garantohet realizimi i këtyre standardeve.

Paragrafi i parë rendit të gjitha standartet bazë dhe të domosdoshme për administrimin e ndërtesave. Shkronja a) i referohet ruajtjes së higjienës dhe shëndetit publik. Kjo nënkupton sigurimin e kushteve sanitare për të shmangur ndotjen dhe rreziqet për shëndetin publik. Shkronja b) lidhet me mbrojtjen kundër zjarrit. Kjo nënkupton përmbushjen e standardeve të sigurisë nga zjarri përmes instalimeve dhe mirëmbajtjes së sistemeve mbrojtëse kundër zjarrit, duke përfshirë instalimet detektuese dhe shuarëse. Shkronja c) i referohet mirëmbajtjes fizike e mjediseve të përbashkëta: Kjo përfshin mirëmbajtjen e brendshme, fasadave dhe zonave rrethuese që janë pjesë e objekteve në bashkëpronësi, si dhe të sjelljes qytetare në këto mjedise. Shkronja ç) lidhet me vendosjen dhe mirëmbajtjen e ashensorëve. Përmbushja e këtij standardi lidhet me funksionimin e sigurt të ashensorëve për banorët dhe për të shmangur rreziqet për jetën/shëndetin nga përdorimi i pajisjeve të dëmtuara ose të pashërbyera. Shkronja d) përfshin ruajtjen e sistemeve bazë (uji, ngrohja, ftohja, ventilimi). Këto sisteme ndikojnë drejtpërdrejt në mirëqënien dhe shëndetin e banorëve dhe prandaj duhet siguruar që të jenë funksional sipas standarteve (pastrim/kontroll i depozitave të ujit etj.). Shkronja e) lidhet me ndërtimin dhe mirëmbajtjen e infrastrukturës së brendshme për rrjetet e komunikimeve elektronike. Sa më sipër nënkupton vendosjen dhe administrim të pikës së aksesit për komunikimet elektronike, duke përfshirë internetin dhe shërbimet e tjera sipas rastit..

Paragrafi i dytë parashikon rolin e bashkisë për përmbushjen e këtyre standarteve. Bashkia ka rol mbikqyrës; nëpërmjet këtij roli garantohet plotësim/përputhshmëri me parashikimet ligjore, duke parandaluar dëme apo ngjarje që mund të shkaktohen nga mungesa e mirëmbajtjes.

Paragrafi i tretë i jep bashkisë rol aktiv në përmbushjen e këtyre standarteve. Kështu, bashkia urdhëron kryerjen e shërbimeve nga një subjekt tjetër i përzgjedhur nga lista e subjekteve që ofrojnë këto shërbime. Administrimi i ndërtesës (sipas standareve të renditura) nuk duhet të lihet pas dore në rast të mosveprimit nga ana e bashkëpronarëve. Bashkia është përgjegjëse për të krijuar dhe përditësuar këtë listë subjektesh.

Paragrafi i katërt parashikon që shpenzimet për kryerjen e shërbimeve nga subjektet e kontraktuara nga bashkia do të përllogariten mbi bazën e një metodologjie të miratuar nga Këshilli Bashkiak. Kjo metodologji siguron që transparencë në përllogaritjen e kostove si dhe ruajtjen e shpenzimeve brenda normave që zbatohen në treg, duke evituar abuzivizëm. Kështu, edhe pse shërbimet kryhen nga një shoqëri jo e përzgjedhur nga bashkëpronarët, ligji i mbron ata nga kostot e panevojshme nëpërmjet përllogaritjes së drejtë dhe transparente.

Paragrafi i pestë parashikon se në rastet kur shpenzimet e kryera nga bashkia për administrimin e ndërtesës nuk përmbushen vullnetarisht nga bashkëpronarët, akti i bashkisë që i liston ato përbën titull ekzekutiv sipas Kodit të Procedurës Civile. Kjo i jep bashkisë të drejtën për të ekzekutuar detyrimet përmes zyrës së përmbarimit, duke vendosur kështu një detyrim të drejtpërdrejtë financiar për bashkëpronarët. Sa më sipër synon të shmang barrë financiare mbi fondet e bashkisë; bashkëpronarët duhet mbajnë përgjegjësi financiare për këto standarte.

**Neni 28** rregullon aspekte që lidhen me **paketat e administrimit**.

Përcaktimet në këtë nen vendosin procedura dhe afate për miratimin e paketës dhe elementë përmbajtësor të saj. Në thelb qëndron nevoja për të standartizuar paketën e administrimit në funksion të administrimit të rregullt dhe të qëndrueshëm të ndërtesës. Procedura është ndërtuar në funksion të kontrollit të kostove dhe transparencës. Nga ana tjetër, asambleja ka lirinë të përcaktojë në paketën e administrimit një gamë më të gjerë shërbimesh, por ato që janë listuar në këtë nen duhet të përfshihen dhe përmbushen çdo vit. Nisur nga rëndësia, vendimmarrja mbi paketën është prerogative e asamblesë së bashkëpronarëve.

Paragrafi i parë jep jo vetëm përkufizimin (përmbajtjen) e paketësë së administrimit, por parashikon edhe periodicitetin e miratimit nga asambleja. Kjo paketë përfshin të gjitha shërbimet që duhen kryer për të siguruar një administrim dhe mirëmbajtje të ndërtesës në përputhje me standardet ligjore dhe nevojat e përditshme të banorëve. Asambleja e rishikon/përshtat çdo vit paketën e administrimit në përputhje me nevojat dhe gjendjen e ndërtesës.

Paragrafi i dytë detajon elementët e vendimit, të tilla si shërbimet e domosdoshme, duke specifikuar çmimet për secilin shërbim. Lista e shërbimeve të mirambajtjes lidhet dhe me afatet kohore që janë të përcaktuara në aktet nënligjore të nxjerra në zbatim të këtij ligji. Në thelb të kësaj dispozite është transparenca e shpenzimeve, në mënyrë që bashkëpronarët të kenë një pasqyrë të qartë të kostove për çdo shërbim. Duke krijuar një liste të detajuar minimizohen edhe mundësitë për përdorim të gabuar të fondeve.

Paragrafi i tretë përmban detyrimin që shërbimet që janë të listuara tek standardet e administrimit (neni 27) të jenë pjesë përbërëse e paketës. Gjithashtu, ligji përcakton edhe një sërë shërbimesh të tjera si të domosdoshme për tu llogaritur në paketën e administrimit. Ligji rendit shërbimet e pastrimit dhe higjienizimit të zonave të përbashkëta; mirëmbajtja dhe remonti i ashensorëve; zbatimin e standardeve të administrimit; por edhe pagesën për shoqërinë administruese/administratorin.

**Kreu VI “Administrimi i buxhetit të bashkëpronësisë” përmban 5 nene.**

**Neni 29** rregullon mënyrën se si llogaritet dhe **përcaktohet tarifa e administrimit**.

Dispozita parashikon kritere objektive për përcaktimin e tarifës së administrimit. Kjo është thelbësore për ndarjen e drejtë të shpenzimeve; dispozita synon të sigurojë që çdo bashkëpronar të paguajë në përpjesëtim të drejtë me përfitimet dhe përdorimin e objekteve në bashkëpronësi.

Paragrafi i parë bazohet në parimin e vetërregullimit dhe dakortësisë brenda asamblesë duke patur parasysh shpenzimet për paketën e administrimit (neni 28) dhe kuotën e pjesëmarrjes. Kjo do të thotë që secili bashkëpronar kontribuon në mbulimin e shpenzimeve të përbashkëta në përpjesëtim kuotën që zotëron në pronën e përbashkët. Pronarët e njësive mund të bien dakord midis tyre për korrektim të shpenzimeve për numrin e katëve dhe masën e përdorimit të objekteve të veçanta. Kjo pasi disa objekte mund të përdoren në mënyrë disproporcionale nga disa bashkëpronarë dhe prandaj tarifa mund të rritet ose zvogëlohet në përputhje me përdorimin. Në thelb synohet shpërndarje e drejtë dhe proporcionale të shpenzimeve të administrimit, duke mbajtur parasysh madhësinë e njësisë dhe faktorë të tjerë që ndikojnë në përdorimin dhe shfrytëzimin e infrastrukturës së përbashkët.

Paragrafi i dytë parashikon një mekanizëm për rastin kur nuk arrihet dakordësi për përcaktimin e tarifës së administrimit. Në këtë rast, aplikohet tarifa e referencës e miratuar nga këshilli bashkiak. Tarifa e referencës llogaritet në bazë të zonës dhe tipologjisë së ndërtesës; tarifa varion në përputhje me koston e përgjithshme të shërbimeve në secilin zonë të bashkisë. Tipologjia e ndërtesës është gjithashtu faktor i rëndësishëm në përcaktimin e tarifës (si për shembull pallat pa/me ashensor, ndërtesa ku predominon përdorimi i banimit, ndërtesa me shërbime tregtare etj.).

Paragrafi i tretë autorizon ministrin që mbulon çështjet vendore të miratojë një udhëzues për llogaritjen e tarifës së administrimit.

**Neni 30** rregullon aspekte të pagesën së tarifës së administrimit dhe ekzekutimin e detyrimeve monetare. Qëllimi i kësaj dispozite është të krijojë përgjegjshmëri midis bashkëpronësve në mënyrë që të kryhen pagesave në kohë për shërbimet e administrimit, parandalimin e vonesave si dhe lehtësimin e procesit të ekzekutimit të detyrimeve. Vjelja e tarifës dhe vonesat në lëshimin e titujve ekzekutiv nga gjykatat, janë ngritur si shqetësim në kuadër të diskutimeve për hartimin e projektligjit. Për këtë arsye, ligji parashikon mekanizëm penalizues për mospagesë për të inkurajuar bashkëpronarët të kryejnë pagesat në kohë.

Paragrafi i parë lidhet me mënyrën dhe kohën e pagesës së tarifës dhe penalitetet për vonesat. Asambleja vendos mbi format dhe afatet e pagesës, duke i përshtatur ato me nevojat dhe preferencat e bashkëpronarëve. Në rast të vonesës së pagesës nga ana e një bashkëpronari, vendoset një penalitet prej 30% të tarifës për çdo muaj vonesë. Penaliteti synon të nxisë bashkëpronarët të respektojnë afatet e pagesës, duke shmagur situata të mospagesës së administratorit/shoqërisë së administrimit që ndikojnë në tërësi në administrimin e objekteve. Penaliteti ndihmon në kompensimin e çdo humbjeje potenciale që vjen si pasojë e mosdisponueshmërisë së fondeve në kohën e duhur.

Paragrafi i dytë përcakton që, nëse bashkëpronari nuk paguan tarifën dhe kamatat e prapambetura brenda tre muajve, kryesia bën një përllogaritje të vlerës së detyrimeve të papaguara, përfshirë tarifën dhe kamatëvonesat. Ky akt përmbledh vlerën e plotë të detyrimeve që ka bashkëpronari.

Paragrafi i tretë parashikon që vendimet e asamblesë për detyrime monetare, si rrjedhojë e mospagesës së tarifës së administrimit apo për dëmshpërblime të tjera, përbëjnë titull ekzekutiv sipas Kodit të Procedurës Civile.

**Neni 31** rregullon **fondin rezervë**. Dispozita përcakton krijimin, përdorimin dhe qëllimin e këtij fondi. Ky fond ka efekt të trefishtë: siguron burim financiar për emergjenca, ruan stabilitetin financiar në funksion të administrimit/mirëmbajtjes së ndërtesës si dhe e bën administrimin transparent dhe më të planifikuar.

Paragrafi i parë përcakton që fondi rezervë të krijohet në një llogari bankare në emër të asamblesë së bashkëpronësve, bazuar në tarifat mujore ose pagesat vjetore të bashkëpronarëve. Qëllimi është të sigurojë që fondi rezervë të jetë i veçuar dhe i dedikuar për qëllime të posaçme.

Paragrafi i dytë specifikon që fondi rezervë përfshin tre zëra, secili me një qëllim të qartë përdorimi. Fondi i emergjencës: përdoret kur është e nevojshme të kryhen riparime ose mirëmbajtje urgjente për të shmangur dëme të mëdha apo të pariparueshme në pronën e përbashkët. Kjo siguron burim financiar në rastet kur veprimi i shpejtë është i domosdoshëm për të mbrojtur pronën. Fondi i mirëmbajtjes dhe përmirësimeve përfshin shpenzimet për përmirësimet e zakonshme dhe rinovimet cilësore të ndërtesës, dhe lidhet me ruajtjen dhe përmirësimin e kushteve të saj. Ky zë mbulon shpenzime të mëdha mirëmbajtjeje siç janë riparimet e fasadës, ndryshimet strukturore dhe investimet për cilësi më të lartë. Fondi në para përdoret për të mbuluar shpenzimet e administrimit në rastet kur një ose më shumë bashkëpronarë nuk paguajnë tarifën e administrimit. Ky zë parandalon ndërprerjen e shërbimeve të rëndësishme për ndërtesën për shkak të vonesave në pagesa nga disa bashkëpronarë.

Ndarja e lartpërmendur ndihmon në një menaxhim më të strukturuar dhe transparent të burimeve financiare.

Paragrafi i tretë specifikon që, kur një bashkëpronar paguan tarifën e prapambetur të administrimit, shuma përkatëse derdhet në fondin rezervë të asamblesë së bashkëpronësve. Kjo praktikë siguron që fondet të rikuperohen dhe të rritet likuiditeti i fondit rezervë.

Në paragrafin e katërt parashikohet se 4 në rast se njësia shitet apo tjetërsohet në çdo formë tjetër sipas ligjit, pjesa takuese e fondit e depozituar nga pronari i njësisë kalon tek blerësi apo personi që e përfiton dhe bëhët pronari i njësisë. Në këtë rast, shitësi apo personi që tjetërson pronën nuk ka të drejtë të kërkojë kthimin e shumës së depozituar në fondin rezervë.

**Neni 32** rregullon **njësitë specifike.** Dispozita adresonpërgjegjësinë e pronarëve të njësive specifike që përdorin pjesë të kufizuara të objekteve në bashkëpronësi në mënyrë që edhe ata të kontribuojnë për mirëmbajtjen e elementeve strukturore/funksionale të ndërtesës. Qëllimi është vendosja e kufijve dhe përcaktimi i detyrime edhe për këto njësi.

Paragrafi i parë përcakton që pronarët e njësive që përdorin vetëm disa pjesë të ndërtesës si ashensorin apo shkallën hyrëse, janë të detyruar të zbatojnë ligjin, përsa i përket objekteve në bashkëpronësi të detyrueshme si themelet, kanalizimet, ndriçimi, instalimet, tarracat dhe elemente të tjera të infrastrukturës së përbashkët. Për mirëmbajtjen e tyre ata kanë përgjegjësi të kontribuojnë. Është thelbësore që elementet kritike dhe të përbashkëta të ndërtesës të mirëmbahen në mënyrë të vazhdueshme, me kontributin e të gjithë pronarëve, duke përfshirë ata që nuk i përdorin të gjitha objektet e tjera në bashkëpronësi. Në thelb të këtij detyrimi qëndron garantimi i integritetit dhe qëndrueshmërisë strukturore dhe funksionale të ndërtesës në tërësi.

Paragrafi i dytë përcakton që këto njësi duhet të marrin pjesë në asamblenë e bashkëpronësve, pasi ata janë pjesë e saj për sa kohë bashkëjetojnë në pronësinë e përbashkët për elemente të domosdoshme. Duke detyruar njësitë specifike të marrin pjesë në asamblenë, dispozita synon të sigurojë që të gjitha palët të përfshihen në procesin e vendimmarrjes dhe të kontribuojnë për nevojat/problematikat e përbashkëta të ndërtesës.

Paragrafi i tretë parashikon autorizimin për Këshillin e Ministrave që në vendimin për rregulloren e administrimit të bashkëpronësisë të parashikojë rregulla të përgjithshme mbi marrëdhënien midis bashkëpronarëve të njësisë specifike dhe të tjerëve.

**Neni 33** rregullon **kreditimin për bashkëpronësitë**. Qëllimi i kësaj dispozite është të sigurojë një mundësi financimi për bashkëpronarët nëse ata dëshirojë dhe vendosin të përmirësojnë dhe rinovojnë objektet në bashkëpronësi ndërtesës (për shembull vendosja e paneleve diellore), pa pasur nevojë për kontribute të menjëhershme nga secili bashkëpronar.

Sipas parashikimeve në paragrafin e parë asambleja e bashkëpronarëve mund të marrë kredi nga bankat për të financuar projekte restaurimi, rikonstruksioni apo përmirësimi të objekteve në bashkëpronësi, duke përdorur aktin e bashkëpronësisë si kolateral (garanci) në favor të bankës kreditore. Sa më sipër kërkon që 90 përqind e bashkëpronarëve të japin pëlqimin e tyre për këtë veprim. Nisur nga rëndësia e këtij vendimi financiar, ligji kërkon pothujase konsensus të të gjithë bashkëpronarëve.

Paragrafi i dytë autorizon Këshillin e Ministrave të përcaktojë me vendim procedurat dhe mënyrën e hipotekimit të aktit të bashkëpronësisë.

**Kreu VII “Mirëmbajtja e bashkëpronësisë dhe e njësive individuale” përmban 5 nene.**

**Neni 34** rregullon **mirëmbajtjen e bashkëpronësisë dhe të njësive individuale.** Në këtë dispozitë parashikohen detyrimet e bashkëpronarëve për mirëmbajtjen e objekteve në bashkëpronësi. Administrimi i përditshëm në përputhje me standardet ligjore është i pamjaftueshëm nëse nuk shoqërohet me masa për mirëmbajtjen periodike të objekteve. Kodi Civil ka përcaktuar kategoritë (natyrën) e mirëmbajtjeve (neni 214).

Paragrafi i parë saktëson se kjo kategori shërbimi, nisur nga speficikat teknike, duhet të kryhet nga subjekte private ose shoqëria e administrimit. Në të gjitha rastet duhet siguruar përputhshmëria me standardet ligjore (periodiciteti, termat teknik etj.). Më tej, dispozita saktëson që për kostot e mirëmbajtjes, bashkëpronarët kontribuojnë financiarisht në përpjesëtim me kuotën e pjesëmarrjes së tyre në bashkëpronësi. Ky parim zbatohet njësoj si për kontributin financiar për administrim ashtu edhe për të mirëmbajtjes.

Paragrafi i dytë rregullon detyrimet e pronarit në lidhje me mirëmbajtjen e njësisë. Në këtë rast, shpenzimet bien mbi pronarit; por në kryerjen e punimeve për mirëmbajtje, pronari duhet të mos

cenoj, dëmtoj ose rrezikojë pronën e përbashkët ose pronën e bashkëpronarëve të tjerë. Synimi i këtij parashikimi është të saktësoj përgjegjësinë individuale për mirëmbajtjen e njësisë edhe përkundrejt pronave të tjera.

Paragrafi i tretë parashikon detyrimet e pronarit të njësisë në rast se elementë të objekteve në bashkëpronësi dëmtohen për shkak të mosfunksionimit, keqpërdorimit apo dëmtimeve nga të tjerët. Kështu pronari duhet të lejoj inspektimin dhe ndërhyrjen për të zgjidhur problemin, nëse është njoftuar me shkrim. Kjo kategori dëmtimesh duhet të riparohen pa vonesë dhe veprimet e pronarit ndihmojnë në ruajtjen e sigurisë dhe funksionalitetit të pronës së përbashkët.

Paragrafi i katërt rregullon rastin kur pronari refuzon lejen për kryer inspektimin, riparimin ose zëvendësimin në njësinë e tij; në këto kushte, asambleja ka të drejtë të autorizojë kryesinë për të kërkuar ndërhyrjen e policisë bashkiake dhe të inspektoratit për të siguruar aksesin në njësi. Sa më sipër, lidhet me domosdoshmërinë e punimeve për të parandaluar dëmtime të mëtejshme për objektin në bashkëpronësi (edhe të pronarit që refuzon lejen).

Paragrafi i pestë parashikon të drejtën e pronarit për t’iu drejtuar gjykatës duke qenë se cënohet prona (njësia) e tij. Sipas dispozitës ankimi nuk pezullon kryerjen e inspektimit dhe të riparimit. Rrjedhimisht, veprimet e mirëmbajtjes do të kryhen edhe në këtë rast, duke shmangur ndalimin e riparimeve. Në këtë rast, mbrojtja e interesave kolektive të bashkëpronarëve (cilësia dhe siguria e ndërtesës) prevalon mbi interesin e pronarit të njësisë për moscënim të pronës.

**Neni 35** rregullon **rinesimin dhe përmirësimin e pasurisë së përbashkët**. Nëpërmjet kësaj dispozite përcaktohen rregullat dhe kushtet për kryerjen përmirësimeve dhe rinesimeve (rinovimeve) në objektet në bashkëpronësi. Ato janë të nevojshme për të siguruar interesin publik (pra jo vetëm interesin e bashkëpronarëve) për mirëmbajtjen, funksionalitetin dhe qëndrueshmërie e ndërtesës. Terminologjia në këtë nen bazohet në termat e përdorur në Kodin Civil: mirëmbajtje, riparime dhe përmirësime të zakonshme; përmirësime të mëdha ose rinësime cilësore. Kodi i ndan përmirësimet në disa kategori; në varësi të rëndësisë dhe kompleksitetit të ndërhyrjes, kërkohet edhe një proces vendimmarrës përkatës.

Paragrafi i parë parashikon rastet e përmirësimeve të zakonshme. Kjo nënkupton ndërhyrje që synojnë të përmirësojnë komoditetin dhe funksionimin e përditshëm të pronës; në këtë rast, vendimi i asamblesë merret me shumicën e kuotave pjesëmarrëse (neni 214, paragrafi 3 i Kodit). Këto ndërhyrje mund të klasifikohet si të lehta, pa kompleksitet dhe kosto të lartë, duke qenë se nuk kërkojnë edhe konsensus të lartë të bashkëpronarëve.

Paragrafi i dytë i referohet përmirësimeve të mëdha ose rinovimet e pronës. Këtu përfshihen ndërhyrje më të ndërlikuara dhe të kushtueshme, si lyerja e fasadës, mirëmbajtja e çatisë, instalimi i sistemeve qendrore për ngrohje dhe ftohje, apo vendosja e ashensorëve. Në këto raste, asambleja duhet të shprehet me vendim nga të paktën 75% e kuotave pjesëmarrëse. Ky nivel konsensusi i bashkëpronarëve lidhet me natyrën e investimeve dhe kostot që e shoqërojnë.

Paragrafi i tretë rregullon rastet e rinovimeve cilësore dhe ndërhyrjet strukturore. Këto ndërhyrje lidhen me qëndrueshmërinë strukturore të ndërtesës, si riparimet e kornizës së ndërtesës ose ndërhyrje të tjera që prekin sigurinë e saj; në këtë rast, mund të zbatohet procedurë specifike, në përputhje me legjislacionin e ndërtimit dhe standardet teknike. Nëse në raundin e parë nuk arrihet shumica e kërkuar prej 75% e kuotave pjesëmarrëse, organizohet një raund i dytë votimi ku mjafton shumica e thjeshtë. Ky mekanizëm zhbllokues synon të sigurojë që këto ndërhyrje të rëndësishme të realizohen në kohë, pasi lidhen me sigurinë ndërtesës.

Paragrafi i katërt saktëson që ndërhyrjet në objekte që janë monument kulture, përveç plotësimit të kushteve që lidhen me standardet teknike të ndërtimit, duhet të plotësojë edhe kushtet në legjislacionin e posaçëm për trashëgiminë kulturore.

**Neni 36** rregullon **ndryshimin e njësive nga pronarët**. Dispozita përmban një rregullim të balancuar midis interesit të pronarit të njësisë për ta përmirësuar atë, me interesin e të gjithë bashkëpronarëve dhe interesin publik për ruajtjen e integritetit struktural dhe pamjen kolektive të ndërtesës.

Sipas paragrafit të parë, pronari i njësisë mund të kryej ndërhyrje në njësinë e tij, me kushtin që të mos cënoj qëndrueshmërinë strukturore dhe integritetin struktural të ndërtesës, rrjetin inxhinjerik dhe njësitë e tjera. Kjo përbën një kufizim për pronarët, përsa kohë ndërhyrjet prekin dhe ndikojnë negativisht në ndërtesë.

Paragrafi i dytë rregullon ndryshimet në pamjen e jashtme të objekteve në bashkëpronësi ose të njësisë në pronësi individuale pjesë e një kompleksi, pasi është marrë miratimi i shumicës së thjeshtë të votave nga asambleja e bashkëpronarëve. Në thelb të kësaj dispozite qëndron rëndësia e ruajtjes së uniformitetit vizual dhe harmonisë estetike të ndërtesës, duke shmangur ndryshime që mund të ndikojnë në vlerën ose pamjen e saj. Për sa i takon ndërtime mbi katin e fundit të ndërtesës, pronari i njësisë mund t’i kryej ato, pasi ka marrë miratimin e shumicës së cilësuar të votave (75%) nga asambleja. Ky është një kusht ligjor që duhet të përmbushet bashkë me kushtet e tjera që lidhen me lejimin e punimeve teknike të ndërtimit. Bashkia duhet të vlerësoj si pjesë të dokumentacionit edhe vendimin e asamblesë; në rast se edhe pse nga pikëpamja teknike shtesa mund të bëhet dhe lejohet nga bashkia, pa vendimin për miratimin e dhënë nga asambleja e bashkëpronarëve, ky ndërtim nuk mund dhe duhet të kryhet.

**Neni 37** rregullon rastet e **dëmtimeve të pronës së përbashkët ose të njësive individuale të tjera.**

Nëpërmjet kësaj dispozite rregullohet përgjegjësia e pronarit të njësisë në rast se ai/ajo shkakton dëmtime në objektet në bashkëpronësi ose në njësi tjetër. Në një ndërtesë, pronarët ndajnë përgjegjësinë për mirëmbajtjen e objekteve në bashkëpronësi. Prandaj, në rast se një pronar apo dikush që vepron në emër të tij (si një qiramarrës apo kontraktues) shkakton dëm në këto hapësira, ky pronar mban përgjegjësi për riparimin e dëmit të shkaktuar. Për shembull, dëmtimet mund të përfshijnë dëme në rrjetet e përbashkëta si rrjeti hidraulik ose elektrik etj.

**Neni 38** rregullon **sigurimin e objekteve në bashkëpronësi të detyrueshme.**

Në thelb të kësaj dispozite qëndron ekzistenca e mbrojtjes financiare dhe reduktimi i rreziqeve për objektet në bashkëpronësi. Nëpërmjet sigurimit ruhet vlera e pronës dhe garantohet siguria e përgjithshme të ndërtesës. Në kushte e ndryshime klimaterike dhe situatave të ndryshme që kanë ndodhur vitet e fundit si përmbytje, tërmet etj., lipset zbatimi i një qasje më të drejtë për sa i takon mbulimit e dëmeve. Në të gjitha rastet e lartpërmendura, kostot për riparimet janë mbajtur nga bashkia dhe/ose pushteti qëndror.

Në paragrafin e parë ndahet qartë përgjegjësia e pronarit të njësisë dhe asamblesë së bashkëpronarëve. Pronari i çdo njësie është përgjegjës për sigurimin e pronës individuale kundër dëmeve që mund të prekin njësinë (si për shembull dëmtimet nga ujërat, zjarri etj.). Ndërkohë, asambleja e bashkëpronarëve mban përgjegjësinë për sigurimin e detyrueshëm të pronës së përbashkët. Metodologjia e llogaritjes së tarifës së sigurimit miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave. Metodologjia synon të sigurojë transparencë dhe balancë të drejtë në përcaktimin e kostove të sigurimit, duke marrë parasysh tipologjinë e ndërtesës, zonën ku ndodhet ajo dhe faktorë të tjerë që mund të ndikojnë në rrezikun e siguruar. Më tej, lipset të detajohen kushtet dhe kriteret ligjore për përfitimin e masave mbështetëse për shtresat në nevojë. Këto masa synojnë të lehtësojnë barrën financiare të sigurimit për individët dhe familjet me të ardhura të ulëta, duke siguruar përfshirje dhe mbrojtje të barabartë për të gjithë pronarët e njësive, pavarësisht nga gjendja ekonomike e tyre.

**Kreu VIII përmban 8 nene.**

**Neni 39** rregullon aspekte që lidhen me **librin e bashkëpronësisë.** Nëpërmjet librit krijohet në çdo bashki një regjistër që përmban informacionin e nevojshëm dhe që garanton transparencë, siguri ligjore dhe akses për palëve të interesuara.

Në paragrafin e parë parashikohet detyrimin për bashkitë që të krijojnë dhe administrojnë librin e bashkëpronësisë për të gjitha ndërtesat në territorin e tyre. Në thelb, libri është një regjistër i centralizuar në nivel bashkie, që përmban të dhëna të ndryshme që ofrojnë një pasqyrë të qartë mbi çdo aspekt ligjor, administrativ dhe teknik të objekteve në bashkëpronësi. Nëpërmjet këtij regjistri bashkia ka informacion tërësor mbi ndërtesat dhe është në gjendje të ushtroj më mirë kontrollin mbi territorin e saj.

Në paragrafin e dytë parashikohet efekti ligjor i këtyre të dhënave. Regjistri krijon jo vetëm transparencë për të gjithë aktorët (bashkëpronarët, pronarët e rinj apo institucionet financiare), por edhe siguri juridike mbi të drejtat dhe detyrimet në lidhje me pronën e përbashkët. Më tej, parashikohet që të dhënat dhe dokumentet shoqëruese të regjistrohen dhe të ruhen në formë elektronike, për të mundësuar akses të lehtë dhe gjurmueshmëri të të dhënave.

Në paragrafin e tretë parashikohet që bashkia mundëson akses në të dhënat e librit të bashkëpronësisë për kryesinë ose administratorin ose shoqërinë administruese bazuar në një kërkesë me shkrim.

Në paragrafin e katërt parashikohet që Këshilli i Ministrave duhet të miratoj rregullat për mënyrën e krijimit dhe administrimit të librit, si dhe për procedurat e dorëzimit të dokumenteve të nevojshme, formatin e këtyre dokumenteve dhe përmbajtjen e të dhënave që regjistrohen. Duke qenë se regjistri përmban shumë të dhëna, nga burime të ndryshme që duhen integruar, është e nevojshme parashikimi i rregullave të ndërveprimit midis aktorëvë të ndryshëm si ASHK, bashki, administrator/shoqëri administruese.

**Neni 40** rregullon **zgjidhjen e mosmarrëveshjeve për administrimin e bashkëpronësisë.** Në thelb të kësaj dispozite qëndron parimi se bashkitë janë entitete *pranë* qytetarëve dhe adresa e parë ku ata “trokasin”. Në këtë frymë, bashkia mund të shërbejë edhe për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve midis subjekteve të këtij ligji, duke ofruar një zgjidhje administrative efektive dhe të drejtë, jashtëgjyqësore. Procedura administrative synon të zgjidhë mosmarrëveshjet duke shmangur konfliktet e zgjatura dhe të shtrenjta në gjykatë dhe lehtësuar zgjidhjen e çështjeve përmes dialogut dhe ndërmjetësimit.

Paragrafi i parë parashikon krijimin e Komitetit për Ndërmjetësim dhe Zgjidhjen e Mosmarrëveshjeve, pranë çdo bashkie; kjo është strukturë përgjegjëse për ndërmjetësimin dhe zgjidhjen e mosmarrëveshjeve. Funksionimi i këtij Komiteti ofron një procedurë jashtëgjyqësore.

Paragrafi i dytë specifikon përbërjen me tre anëtarë të Komitetit. Përbërja me prurje të ndryshme garanton përfaqësim gjithëpërfshirës dhe me njohuri në aspektin teknik dhe juridik.

Paragrafi i tretë saktëson që vendimet e Komitetit merren bazuar në një qasje që synon harmoninë sociale, duke u bazuar në dispozitat e Kodit Civil dhe të ligjit për administrimin e objekteve në bashkëpronësi në ndërtesë. Në të gjitha rastet, vendimet e Komitetit janë të ankimueshme në gjykatën administrative të shkallës së parë brenda 30 ditëve, duke siguruar kështu akses në drejtësi nëpërmjet vlerësimit gjyqësor në përputhje me Kushtetutën. Dispozita parashikon që në rast se vlera e mosmarrëveshjes është më të vogël se 20 fishi i pagës minimale në shkallë vendi, vendimi i gjykatës administrative të shkallës së parë merr formë të prerë dhe është i paankimueshëm. Në këtë rast, vendimi përbën një titull ekzekutiv sipas Kodit të Procedurës Civile. Vetëm nëse vlera e tejkalon këtë limit, atëhere mund të paraqitet ankim në Gjykatën e Apelit Administrativ.

Paragrafi i katërt saktëson natyrën *ad hoc* të Komitetit që mblidhet sa herë është e nevojshme.

Paragrafi i pestë autorizon Këshillin e Ministrave për të miratuar rregulla më të detajuara për organizimin, funksionimin, procedurat dhe llojet e vendimeve të Komitetit.

**Neni 41** rregullon **inspektimet** në fushën e administrimit të objekteve në bashkëpronësi. Dispozita parashikon rregullat se si do të mbikqyret zbatimi i dispozitave të këtij ligji nga bashkia, rastet e inspektimeve dhe masat përkatëse që do të merren. Bashkia ka përgjegjësinë e saj për tu siguruar që pronarët (qytetarët) të jetojnë në një ambiente të sigurt dhe të mirëmbajtur.

Paragrafi i parë, parashikon se inspektoriati bashkiak, me kërkesë të çdo qytetari apo edhe kryesisht kryen inspektime mbi zbatueshmërinë e parashikimeve të këtij ligji. Në këtë mënyrë, bashkia siguron që ndërtesat në territorin e saj janë të administruara dhe të mirëmbajtura sipas ligjit dhe që bashkëpronarët përmbushishin detyrimet që lidhen ruajtjen e qëndrueshmërisë dhe sigurisë së pronës.

Paragrafi i dytë specifikon veprimtarinë e inspektoriatit në kuadër të inspektimit. Inspektori nxjerr akt që përmban gjendjen e përgjithshme të ndërtesës dhe masat e nevojshme që duhet të merren. Ky akt publikohet në një vend të dukshëm në ndërtesën e inspektuar dhe i dërgohet kryesisë së bashkëpronësisë dhe administratorit/shoqërisë administruese. Kjo transparencë në publikimin e rezultateve të inspektimit ndihmon që bashkëpronarët të jenë në dijeni të problemeve dhe të marrin masa të nevojshme për të adresuar mangësitë.

Paragrafi i tretë parashikon detyrimin e asamblesë për të vepruar në përputhje me gjetjet nga inspektimi. Përgjegjësia për adresimin e mangësive bie mbi bashkëpronarët dhe veprimet për të korrigjuar problemet nuk duhet të zvarriten.

Paragrafi i katërt autorizon Këshillin e Ministrave për miratimin e rregullave për aspekte të inspektimit, metodologjinë, frekuencën e kryerjes së tyre, mënyrën e njoftimit, detyrat që inspektori lë pas çdo inspektimi, afatet për përmbushjen e tyre dhe procedurat që duhet të ndjekë administratori për zbatimin e tyre.

**Neni 42** rregullon përgjegjësinë e bashkisë kur ajo vetë është bashkëpronare e një apo disa njësive në ndërtesë. Bashkia për efekt të këtij ligji, trajtohet e barabartë me çdo bashkëpronar tjetër dhe ka të njëjtat përgjegjësi dhe të drejta si ata. Kjo përfshin të drejtën e votës në asamblenë e bashkëpronësisë, detyrimin për të paguar tarifën e administrimit dhe detyrimet për të kontribuar në mirëmbajtjen e pronës së përbashkët etj.

**Neni 43** rregullon **inspektimet e tjera**. Dispozita synon të sqarojë rolin e institucioneve shtetërore të specializuara (për sigurinë dhe shëndetin publik, kontrollin e zjarreve, ashensorëve, ruajtjen e standardeve higjieno-shëndetësore etj.) në inspektimin e ndërtesave në funksion të zbatimit të këtij ligji. Këto inspektime janë pjesë e kuadrit ligjor dhe janë të domosdoshme për të siguruar një nivel të lartë të mbrojtjes për banorët. Kjo nënkupton që ndërtesat duhet të jenë në përputhje me të gjitha rregulloret përkatëse dhe se inspektimet do të ndihmojnë në identifikimin dhe përmirësimin e çdo mangësie.

**Neni 44 rregullon bashkëpunimin me asablenë e bashkëpronarëve.** Kjo dispozitë rregullon mbështetjen që bashkia mund të ofrojë për asambletë, për të nxitur restaurimin ose rindërtimin/rikonstruksionin e ndërtesave që kanë nevojë për përmirësime, pasi janë amortizuar/dëmtuar rëndë. Kështu, bashkia lejohet të ofrojë financime pjesore për projekte të caktuara që përmbushin kritere specifike të vendosura për të garantuar që ndërhyrjet kontribuojnë në përmirësimin e kushteve të jetesës dhe estetikës së qytetit.

Paragrafi i parë rendit kriteret që duhet të plotësohen për të përfituar nga programi. Kushtet përfshijnë ndërtesat ku bashkëpronarët kanë paguar të gjitha taksat e pasurisë së paluajtshme, duke treguar përgjegjësi financiare ndaj pronës; Ndërtesat që synojnë përshtatje për lehtësimin e aksesit të personave me aftësi të kufizuara, duke ndihmuar në krijimin e një mjedisi më gjithëpërfshirës; Ndërtesat që kërkojnë ndërhyrje për ruajtjen e efiçencës së energjisë, që përputhet me direktivat e BE-së për mbrojtjen e mjedisit dhe kursimin e energjisë;Ndërtesat me fasada të dëmtuara që prishin imazhin e përgjithshëm të një rruge kryesore, ku riparimi do të përmirësonte pamjen vizuale të qytetit dhe do të rriste vlerën e zonës; Ndërtesat që kanë nevojë për ndërhyrje të tjera të cilat vlerësohen si të dobishme për jetën në komunitet, duke pasur parasysh nevojat dhe prioritetet e komunitetit.

Paragrafi i dytë rregullon rastin e financimit pjesor të një ndërtese të re, kur asambleja e bashkëpronarëve ka vendosur për shembjen e ndërtesës aktuale. Në këto raste, bashkia mund të përfitojë një pjesë të ndërtesës së re për të përdorur ose për të siguruar strehim për familjet në vështirësi, duke ndihmuar në zgjidhjen e problemeve të strehimit për grupet më të prekura.

Paragrafi i tretë autorizon këshillin bashkiak të miratoj rregulla mbi procedurat e aplikimit, afatet, shumat e financimit dhe çdo rregull tjetër në zbatim të paragrafit 1 dhe 2 të këtij neni.

**Neni 45** rregullon rolin e **Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.** Kjo dispozitë synon të saktësojë kompetencat dhe rolin e ASHK-së në përputhje me legjislacionin për kadastrën. Akti i bashkëpronësisë është dokument kyç dhe i vetmi që përmban të gjitha të dhënat mbi objektet në bashkëpronësi. Për këtë qëllim, është e rëndësishme që të dhënat të ruhen dhe përditësohen. Gjithashtu, ASHK është organi kompetent që duhet të lëshojë ekstrakt të aktit ku pasqyrohen të dhënat. Këto ekstrakte mund të lëshohen në bazë të një kërkese zyrtare nga kryesia, administratori ose shoqëria administruese e ndërtesës. Kjo i ndihmon këta persona të autorizuar të kenë dokumentacionin e nevojshëm për zgjidhjen e çështjeve të administrimit dhe për komunikimin me bashkëpronarët (padi në gjykatë për ata bashkëpronar që nuk paguajnë etj.). Nisur nga sa më sipër, është e nevojshme edhe aksesi në kadastrën digjitale për të marrë këtë lloj informacioni. Gjithashtu, ekstraktet mund të sigurohen edhe përmes portalit qeveritar, duke e bërë më të lehtë dhe më të shpejtë marrjen e informacionit të nevojshëm për të gjithë bashkëpronarët.

**Neni 46** rregullon **rolin e organeve të qeverisjes qëndrore.** Bashkëpunimi ndërmjet bashkive dhe qeverisë përmes këtij neni forcon përgjegjësinë e përbashkët për kushtet e banimit, duke kontribuar në përmirësimin e kushteve të jetesës për qytetarët.

Sipas paragrafit të parë, buxheti i shtetit mund të mbështesë me financime projektet sipas nenit 44 më sipër. Kështu, projektet për rikonstruksionin ose restaurimin e ndërtesave mund të mbështeten me fondet e bashkisë, por edhe me ato të buxhetit të shtetit. Ndihma financiare qëndrore synon të mbulojë një pjesë të kostove të projekteve që kanë rëndësi për qytetarët dhe që ndihmojnë në ruajtjen e ndërtesave dhe përmirësimin e cilësisë së jetesës së tyre.

Paragrafi i dytë autorizon ministrin përgjegjës për strehimin të miratoj udhëzim që përcakton në detaje procedurat dhe kriteret për aplikim për financim.

**Neni 47** rregullon **sanksionet dhe ankimimet.** Dispozita rendit sanksionet që mund të vendosen nga inspektoriati nëse nuk zbatohen masat e aktit të inspektimit.

Në rast moszbatimi të akteve të inspektimit vendoset gjobë deri në masën prej 5,000 deri në 10,000 lekë. Kjo gjobë është një masë ndëshkuese për të nxitur respektimin e detyrimeve për administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesave.

Sipas paragrafit të dytë, gjobat përshkallëzohen në rast të shkeljeve të përsëritura. Sa më sipër synon të dekurajojë shkeljet e vazhdueshme dhe të detyrojë administratorët që të ndërmarrin masat e evidentuara në akt inspektim.

Paragrafi i tretë parashikon të drejtën për ankimim ndaj vendimit të inspektoratit, duke lejuar ankimin administrativ te kryetari i bashkisë ose ankimin gjyqësor brenda 30 ditëve nga marrja e njoftimit për gjobën.

Sipas paragrafit të katërt, ankimi administrativ nuk pezullon ekzekutimin e gjobës, duke e bërë atë të zbatueshme menjëherë.

Në paragrafin e pestë parashikohet që mbledhja e detyrimeve bëhet nga administrata vendore përgjegjëse për taksat dhe tarifat vendore.

**Kreu IX parashikon Dispozitat Kalimtare dhe përmban 3 nene.**

**Neni 48** rregullon përgjegjësitë për administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesave të paregjistruara në kadastër, por që përdoren nga porositësit e tyre. Në këtë rast, përgjegjës për zbatimin e rregullave për administrimin dhe mirëmbajtjen e bashkëpronësisë mbetet shoqëria ndërtuese (sipërmarrësi). Shoqëria ndërtuese konsiderohet garant deri në përfundimin e procesit të regjistrimit dhe kalimit të pronësisë tek blerësit. Kjo dispozitë siguron që ndërtuesi, si krijues i pronës, është përgjegjës për administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës, duke e mbrojtur ndërtesën nga dëmtimet ose mirëmbajtja e dobët gjatë kësaj periudhe. Në të njëjtën kohë sigurohet që shoqëritë ndërtuese të mos shmangin përgjegjësitë e tyre për ndërtesat e paregjistruara, pasi ato mbeten përgjegjëse deri në regjistrimin e saj të plotë dhe kalimin e pronësisë tek banorët.

**Neni 49** rregullon detyrimin e shoqërisë ndërtuese dhe asaj administruese gjatë fazës kalimtare deri në përfundimin e procesit të regjistrimit të pronës dhe kalimin e saj tek pronarët përfundimtar.

Shoqëritë ndërtuese konsiderohen automatikisht edhe administruese deri në përfundim të ndërtesës. Për këtë periudhë, shoqëria ndërtuese përmbush të gjitha detyrimet që burojnë nga ky ligj.

Sipas paragrafit të dytë shoqëria ndërtuese ka edhe përgjegjësi në lidhje me konstituimin e asamblesë së porositësve, nëse brenda 3 muajve nga përfundimi i ndërtesës, certifikata e shfrytëzimit nuk është lëshuar ende nga autoritetet përkatëse. Kjo asamble, që përfaqëson interesat e pronarëve të rinj, merr vendime mbi administrimin e ndërtesës deri në zgjidhjen e çështjeve të regjistrimit të pronësisë. Për krijimin dhe funksionimin e kësaj asambleje zbatohen dispozitat nga Kreu V i ligjit, duke përfshirë nene të veçanta për funksionimin e asamblesë deri në transferimin e plotë të pronësisë. Në këtë mënyrë, edhe pse nuk ka përfunduar kalimi i plotë i pronësisë, banorët e ardhshëm marrin pjesë aktive në vendimmarrje për administrimin dhe mirëmbajtjen e përbashkët të pronës.

**Neni 50** përmban afatin tranzitor për zbatimin e standardeve të administrimit që nuk janë zbatuar deri në hyrjen në fuqi të këtij ligji. Dispozitë parashikon tre afate të ndryshme për të zbatuar detyrimet, duke marrë parasysh vendndodhjen dhe llojin e ndërtesave, gjë që e bën procesin më të realizueshëm. Afatet tranzitore lejojnë që asambletë e bashkëpronarëve të kenë kohën e nevojshme për të organizuar burimet, planifikuar proceset administrative dhe angazhuar strukturat e nevojshme për zbatimin e standardeve.

**Neni 51** përmban rregullimin e procesit të kalimit në sistemin ku për çdo ndërtesë në territor ekziston akti i bashkëpronësisë me të dhënat e përmendura në nenin 7. Duke qenë se ka ndërtesa që nuk disponojnë aktin e bashkëpronësisë apo e kanë të paplotë apo janë të proces të regjistrimit, dispozita lejon kryerjen e procedurave me ASHK për përditësimin dhe saktësimin e tyre.

**Neni 52** rendit aktet nënligjore që duhet të nxirren në zbatim të këtij ligji duke parashikuar edhe afatet përkatëse. Ligji nr.10112, datë 9.4.2009 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit” shfuqizohet.

**Neni 53** rregullon hyrjen në fuqi të ligjit, 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

**VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E AKTIT**

Për zbatimin e këtij projektvendimi ngarkohen ministri përgjegjës për pushtetin vendor, Ministri përgjegjës për strehimin, Ministri i Drejtësisë, ASHK dhe të gjitha bashkitë në vend.

**VIII. PERSONAT DHE INSTITUCIONET QË KANË KONTRIBUAR NË HARTIMIN E PROJEKTAKTIT**

Projektligji është hartuar nga grupi i punës i krijuar me Urdhër të Kryeministrit nr.5, datë 12.1.2024 “*Për ngritjen e grupit të punës për hartimin e ndryshimeve në Ligjin nr.10112, datë 9.4.2009 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesatt e banimit” dhe në aktet nënligjore në zbatim të tij*”. Në këtë Grup Punë kanë marrë pjesë përfaqësues nga Ministria e Financave, Ministria e Drejtësisë, Bashkia Tiranë, Agjencia për Mbështetjen e Vetëqeverisjes Vendore, Shoqata e Ndërtuesve, Enti Kombëtar i Banesave, Agjencia Shtetërore e Kadastraës, Instituti i Ndërtimeve dhe Ministria e Infrastrukturës dhe Energjetikës. Në lidhje me këtë projektligj, në kuadër të hartimit të draftit ka dhënë mendim edhe AKEP. Gjithësej janë zhvilluar 4 mbledhje të Grupit të Punës. Grupi i Punës ka hartuar Ëhite Paper mbi bazën e të cilës është hartuar edhe projektligji.

Projektligji vendoset në platformën për konsultim publik për 20 ditë punë nga data 4 Nëntor 2024. Projektligji do t’i nënshtrohet procesit të konsultimit nëpërmjet diskutimit në tryeza publike me pjesëmarrës aktorë që preken nga zbatimi i tij gjatë dy javëve të para të Nëntorit 2024. Më tej, projekligji do t’i dërgohet për Ministrisë së Drejtësisë, Ministrisë së Financave, Ministrisë së Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit, ASHK-së dhe në Këshillin Konsultativ në përputhje me parashikimet e VKM nr.244, datë 17.04.2024 “*Për mënyrën e organizimit e të funksionimit të Këshillit Konsultativ të qeverisjes qendrore me vetëqeverisjen vendore*”.

Pas reflektimit të komenteve nga procesi i konsultimit publik, komenteve nga tryezat e takimeve publike si dhe atyre të ministrive e linjës, projektligji do të dërgohet për shqyrtim dhe miratim në Këshillin e Ministrave.

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

Aspektet buxhetore që prekin bashkitë mbulohen nga buxheti i tyre.

**MINISTRI I SHTETIT PËR PUSHTETIN VENDOR**

**Arbjan MAZNIKU**

1. Karta e OKB-së së Gjenevës për Strehimin e Qëndrueshëm, <https://unece.org/fileadmin/DAM/hlm/charter/Language_versions/ALB_Geneva_UN_Charter.pdf> [↑](#footnote-ref-1)
2. Kuadër i ri Bashkëpunimi Shqipëri-OKB. <https://albania.un.org/sq/153112-shqip%C3%ABria-dhe-okb-ja-rip%C3%ABrt%C3%ABrijn%C3%AB-angazhimin-se-do-t%C3%AB-punojn%C3%AB-s%C3%AB-bashku-p%C3%ABr-zhvillimin-e> [↑](#footnote-ref-2)
3. Manual i Hartimit të Legjislacionit, prg. 559 [↑](#footnote-ref-3)
4. **Neni 209** Në katet ose njësitë e ndara të kateve të një ndërtese që ndodhen në pronësi të veçantë të pronarëve të ndryshëm, janë në bashkëpronësi të detyrueshme të tyre, gjersa në aktin e pronësisë nuk është caktuar ndryshe, këto objekte:

a) trualli mbi të cilin është ngritur ndërtesa, themelet, muret kryesore, muret ndarëse të brendshme, shkallët, hollet, çatia ose taraca, oxhaqet, si edhe të gjitha ato objekte të ndërtesës, që kanë karakter të tillë dhe shërbejnë për përdorim të përbashkët;

b) puset, instalimet e ujit, instalimet elektrike, të gazit, të telefonisë e të ngrohjes qendrore, duke përfshirë edhe tubacionet dhe linjat përkatëse, si dhe kanalet e ndryshme deri në pikën e degëzimit të tyre brenda njësive të ndara të kateve. [↑](#footnote-ref-4)
5. Sipas legjislacionit tatimor “Ambulant” është personi fizik, i cili tregton mallra ose shërbime për publikun pa pasur një vend biznesi fiks, që ushtron aktivitetin në njësi të vetme tregtimi të lëvizshme dhe lejohet të tregtojë në ambiente publike pasi është pajisur **me leje nga bashkia** nën juridiksionin territorial dhe administrativë. Ambulantë konsiderohen vetëm bizneset që kanë qarkullim jo më të madh se 2 milionë lekë në vit. Nëse vlerësohet se qarkullimi është më i madh ato klasifikohen në një nga kategoritë e tjera të biznesit dhe taksohen sipas asaj kategorie. Bizneset ambulantë duhet të rregjistrohen në administratën tatimore. Vendimet e Këshillit Bashkiak dhe urdhrat e Kryetarit të Bashkisë përcaktojnë dokumentacionin që duhet të paraqesë, mënyrën dhe afatet e pagesës. [↑](#footnote-ref-5)