

LIGJ
Nr. 55/2025

PËR ADMINISTRIMIN E BASHKËPRONËSISË NË NDËRTESA

Në mbështetje të neneve 78, 81, pika 1, e 83, pika 1, të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave,

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1
Objekti i ligjit

Ky ligj ka për objekt:

- a) rregullimin e marrëdhënieve juridike në fushën e administrimit dhe mirëmbajtjes së bashkëpronësisë në ndërtesa, të truallit, objekteve dhe mjediseve ndihmëse, që janë në bashkëpronësi të detyrueshme;
- b) përcaktimin e subjekteve, marrëdhënieve ndërmjet tyre dhe me të tretët, të drejtave dhe detyrimeve të ndërsjella;
- c) rolin e bashkisë në zbatimin e këtij ligji;
- ç) sanksionet përkatëse në rast mospërbushjeje të këtyre detyrimeve.

Neni 2
Qëllimi

Ky ligj ka për qëllim krijimin e një sistemi të drejtë, të qëndrueshëm, transparent, llogaridhënës dhe eficient të administrimit dhe mirëmbajtjes së objekteve në bashkëpronësi të detyrueshme në ndërtesa, duke siguruar një balancë të drejtë midis respektimit të së drejtës të pronës të çdo bashkëpronari dhe përmbushjes së interesit publik për zhvillimin e drejtë dhe të qëndrueshëm të territorit, mbrojtjen e të drejtave të të tjerëve, si dhe paqes e harmonisë sociale.

Neni 3
Përkufizime

Në kuptim të këtij ligji, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

1. “Administrator” është personi fizik, regjistruar në librin e bashkëpronësisë, të mbajtur nga bashkia, për të ushtruar veprimtari në fushën e administrimit të ndërtesave, sipas parashikimeve të këtij ligji dhe akteve nënligjore në zbatim të tij.
2. “Akti i bashkëpronësisë” është dokumenti që përmban të gjitha objektet në bashkëpronësi, sipas përcaktimeve të pikës 9 të këtij neni, që hartohet nga krijuesi i pronës si pjesë përbërëse e kontratës së shitblerjes, kontratës së dhurimit apo kontratës së këmbimit të truallit me njësitë e banimit dhe është në përputhje me projektin ndërtimor të miratuar nga organi kompetent në zbatim të legjislacionit për planifikimin e territorit dhe që regjistrohet në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës.
3. “Asambleja e bashkëpronarëve” është tërësia e bashkëpronarëve të secilit kat ose njësie të ndarë të çdo kati, në ato raste kur ndërtesa është e ndarë me kate, ose secilës njësi ose pjesëve të njësisë, në rastet e komplekseve të ndërtimit, të cilët kanë në bashkëpronësi objektet e përbashkëta të ndërtesës.

4. “Bashkëpronarë” janë personat, të cilët kanë në pronësi të paktën një njësi të veçantë në një ndërtesë të caktuar dhe për këtë shkak kanë në bashkëpronësi të detyrueshme objektet e pandashme të ndërtesës.

5. “Inspektorati vendor” është inspektorati ndërtimor dhe urbanistik i bashkisë, që funksionon në bazë të legjislacionit për vetëqeverisjen vendore dhe inspektimet.

6. “Krijuesi i pronës” është një institucion shtetëror, person juridik, person ose grup personash fizikë që veprojnë së bashku, të cilët investojnë për krijimin e pronës sipas legjislacionit në fuqi, në emër të të cilëve regjistrohet për herë të parë pronësia, që ofrojnë për herë të parë për shitje ose për çdo lloj kalimi tjetër në pronësi individuale njësitë brenda bashkëpronësisë.

7. “Kryesia” përbëhet nga tre apo më shumë pronarë të njësisë individuale, që veprojnë në emër dhe për llogari të asamblesë për të gjitha veprimet e nevojshme, sipas Kodit Civil dhe këtij ligji.

8. “Kuotë e pjesëmarrjes në bashkëpronësi” është pjesa e pronësisë së pandashme në pronën e përbashkët, e cila shërben për përcaktimin e masës së pjesëmarrjes në shpenzimet e përbashkëta dhe në votim për pronarët e çdo njësie. Kuota e pjesëmarrjes në bashkëpronësi për çdo njësi përcaktohet në bazë të raportit të sipërfaqes së njësisë individuale (në m²) me shumën e sipërfaqes së të gjitha njësive. Kuota e pjesëmarrjes në pronën e përbashkët dhe njësia nuk mund të tjetërsohen të ndara nga njëra-tjetra.

9. “Objekte në bashkëpronësi të detyrueshme” janë objektet e parashikuara shprehimisht në aktin e bashkëpronësisë dhe aktin e pronësisë të secilit bashkëpronar në përpjesëtim me vlef tën e katit ose të pjesëve të katit në ato raste kur ndërtesa është e ndarë me kate ose me vlef tën e njësisë ose të pjesëve të njësisë në rastet e komplekseve të ndërtimit dhe, deri në plotësimin e këtij akti, ato që janë përcaktuar në nenin 209 të Kodit Civil, si dhe në këtë ligj.

10. “Ndërtesë” konsiderohet:

a) ndërtesa me hyrje të pavarur, e ndarë me kate, me dy ose më shumë njësi individuale të parashikuara për banim apo për përdorim të përzier si njësi shërbimi, tregtare, administrative, që ndodhen në të njëjtin objekt, të cilat kanë në pronësi të përbashkët truallin, objektet, mjediset ndihmëse, infrastrukturën apo impiantet/sistemet në funksion dhe në përdorim ekskluzivisht të pronarëve të njësive;

b) tërësia e ndërtesave që përbëjnë një kompleks ndërtimi multifunksional, komplekse rezidenciale apo turistike, resorte apo klasifikime të ngjashme sipas legjislacionit për planifikimin e territorit, ndërtuar nga i njëjti investitor dhe që përfshihen brenda së njëjtës leje zhvillimi apo shtese të saj, të cilat kanë në pronësi të përbashkët truallin, mjediset ndihmëse, infrastrukturën apo impiantet/sistemet në funksion dhe në përdorim ekskluzivisht të pronarëve të njësive, që përbëjnë një kompleks.

11. “Njësi” është një pjesë e ndërtesës, e destinuar për njësi banimi ose përdorim të përzier si njësi shërbimi, tregtare, administrative ose që është në pronësi individuale, e cila së bashku me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi përbën një pjesë të veçantë pasurie të paluajtshme. Përveçse kur parashikohet ndryshe në këtë ligj ose në aktin e bashkëpronësisë, kjo pasuri e paluajtshme trajtohet me po ato të drejta, që i njihen çdo pasurie tjetër të paluajtshme.

12. “Pronar i njësive” është një ose janë më shumë persona fizikë apo juridikë, që ka ose kanë në pronësi një njësi individuale.

13. “Shoqëri administruese” është personi juridik privat, regjistruar në regjistrin përkatës të mbajtur nga bashkia për të ushtruar veprimtarinë në fushën e administrimit të ndërtesave, sipas parashikimeve të këtij ligji dhe akteve nënligjore në zbatim të tij.

14. “Tarifa e administrimit” është detyrimi mujor në para i secilit bashkëpronar për përballimin e shpenzimeve për administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës, sipas parashikimeve të këtij ligji.

Neni 4

Fusha e zbatimit të ligjit

Ky ligj zbatohet për të gjitha ndërtesat me dy ose më shumë pronarë, që shërbejnë për banim ose për përdorim të përzier si njësi shërbimi, tregtare, administrative, që kanë në pronësi të përbashkët truallin,

objekte, mjedisin ndihmës, në funksion dhe në përdorim ekskluzivisht të pronarëve të njësive në ndërtesë.

Neni 5 **Pronësia individuale**

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

2. Ndryshimi i destinacionit të njësive pronë individuale kryhet në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Neni 6 **Objekte në pronësi të përbashkët**

1. Objekte në pronësi të përbashkët janë të gjitha pjesët e një prone në bashkëpronësi, përveç njësive. Prona e përbashkët është e pandashme dhe është në pronësinë e përbashkët të pronarëve të njësive individuale, në përputhje me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi.

2. Prona e përbashkët, përveç kur në aktin e pronësisë është caktuar ndryshe, përfshin të gjitha pjesët e ndërtesës, territorin, pajisjet, mjedisin dhe objektet në shërbim të saj, që nuk janë destinuar për përdorim individual dhe nuk janë pronë publike, sipas legjislacionit në fuqi, si, trualli mbi të cilin është ngritur ndërtesa, oborret e rrethuara, parkimet, pishinat, gjelbërimi, themelet, muret mbajtëse, çatia, tarraca, shkallët, sheshpushimet, ashensorët, kalimet, bodrumet, pusët, pusetat, depozitat e ujit dhe kaldajat, si dhe muret rrethuese, rrugët e brendshme të kompleksit, lulishtet, parqet, ambientet sportive, shtyllat e ndriçimit e çdo hapësirë e pajisje tjetër, në funksion të kompleksit.

3. Prona e përbashkët përfshin, gjithashtu, pjesë të ndërtesës për përdorim të përbashkët, të cilat janë vendosur gjatë ndërtimit ose më vonë, si: kanalizime, kolona shkarkimi, oxhakë, sisteme elektrike, rrjete interneti, hidraulike, gazi ose ngrohjeje, që mund të kalojnë nëpër pronën e përbashkët deri në pikat e shpërndarjes në njësitë individuale dhe në komplekse, depot e ujit, kabinat elektrike dhe ato të vendosjes së pajisjeve të shërbimit internet bashkë me rrjetet përkatëse, sistemet e vaditjes, kullimit, mbledhjes ose përpunimit të plehrave, sistemet për mbledhjen dhe përpunimin e ujërave të zeza, si dhe çdo sistem tjetër për përdorim të përbashkët.

4. Agjencia Shtetërore e Kadastrës pasqyron në hartën kadastrale kufijtë gjeografikë të pasurive të krijuara me aktin e fitimit të pronësisë për çdo pjesë të pronës. Në rast mosmarrëveshjeje lidhur me kufirin e pronës, zbatohet legjislacioni për kadastrën.

Neni 7 **Bashkëpronësia e njësive**

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

KREU II **REGJISTRIMI I AKTIT TË BASHKËPRONËSISË**

Neni 8

Përmbajtja e aktit të bashkëpronësisë

1. Akti i bashkëpronësisë, që regjistrohet në kadastër, duhet të përmbajë:

- a) dokumentacionin e nevojshëm për regjistrim, në përputhje me kërkesat e legjislacionit për kadastrën;
- b) përshkrimin fizik dhe statusin ligjor të truallit;
- c) përshkrimin fizik të ndërtesës, destinacionin e përdorimit të çdo njësie individuale, përfshirë objektet në bashkëpronësi të detyrueshme;
- ç) planimetritë ose vizatimet e mjaftueshme për identifikimin e vendndodhjes dhe të përcaktimit të sipërfaqes së çdo njësie brenda strukturës ndërtimore, duke përfshirë kufirin ndarës gjeografik të pasurive në raport me njëra-tjetrën;
- d) kuotat e pjesëmarrjes në bashkëpronësi për çdo njësi;
- dh) përshkrimin e pronës së përbashkët;
- e) procedurat e ndryshimit të aktit të bashkëpronësisë, si dhe çdo ndryshim në të dhënat sipas këtij neni.

2. Format i aktit të bashkëpronësisë, procedurat dhe afatet për deklarimin e të dhënave, sipas pikës 1 të këtij neni, si dhe përditësimet e të dhënave në aktet ekzistuese në kadastër miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 9 Regjistrimi

1. Regjistrimi i aktit të bashkëpronësisë për të gjitha ndërtesat bëhet në drejtorinë vendore të kadastrës, nën juridiksionin e së cilës ndodhet ndërtesa, në përputhje me legjislacionin në fuqi për kadastrën. Akti i bashkëpronësisë regjistrohet në emër të bashkëpronarëve të ndërtesës.

2. Në kohën kur regjistrohet ndërtesa, çdo njësi individuale së bashku me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi regjistrohen më vete dhe përbëjnë një pjesë të veçantë pasurie të paluajtshme. Për rastet kur prona e çdo njësie kalon nga krijuesi tek pronari individual, si dhe për çdo ndryshim tjetër të mëvonshëm të pronësisë së njësisë, në regjistër shënohen data e ndryshimit të pronësisë, emri i pronarit të ri dhe çdo informacion shtesë, i nevojshëm për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme.

3. Bashkia, sipas rastit, mbështet bashkëpronarët me të ardhura të pakta, që përfitojnë ndihmë ekonomike sipas ligjit nëpërmjet skemave mbështetëse me financime ose duke vënë në dispozicion personel teknik që i ndihmon në përmbushjen e detyrimeve që rrjedhin nga administrimi i objekteve në bashkëpronësi.

KREU III TË DREJTAT DHE DETYRIMET E PRONARËVE E TË PËRDORUESVE TË NJËSIVE

Neni 10 Të drejtat e pronarit të njësisë

Pronari i njësisë ka të drejtë:

- a) të kërkojë nga bashkëpronarët e tjerë në bashkëpronësinë e detyrueshme, ku bën pjesë, apo dhe nga përdoruesit e këtyre njësive të veçanta të mos e cenojnë përdorimin e gëzimin e objekteve të pandashme, si dhe të kërkojë dëmshpërblim apo ndreqje të dëmit, kur dëmi është shkaktuar nga veprimet e tyre;
- b) të marrë pjesë në vendimmarrje, sipas parashikimeve të Kodit Civil dhe të këtij ligji;
- c) të informohet nga asambleja ose administratori/shoqëria e administrimit për vendimet e marra në mungesë të tij;

- ç) të informohet rregullisht nga administratori dhe nga kryesia për përdorimin e tarifës së administrimit;
- d) të informohet nga administratori/shoqëria e administrimit për mospagesën e tarifës së administrimit nga pronarët e tjerë;
- dh) t'i parashtojë asamblesë propozime për administrimin e ndërtesës.

Neni 11

Detyrimet e pronarit të njësisë

1. Pronari i njësisë ka detyrimet e mëposhtme:
 - a) të respektojë normat e etikës e të bashkëjetesës, të përcaktuara në rregulloren e administrimit të banesave e të ndërtesave;
 - b) të mos i pengojë bashkëpronarët e tjerë në gëzimin e objekteve, që janë në bashkëpronësi të detyrueshme;
 - c) të paguajë tarifën e administrimit edhe në rastet kur nuk banon apo e ka dhënë njësinë me qira;
 - ç) të lejojë kryerjen e inspektimeve dhe të riparimeve të pronës së përbashkët brenda njësisë në pronësi të tij, sipas legjislacionit në fuqi;
 - d) të përmbushë detyrimet e parashikuara në këtë ligj dhe aktet nënligjore në zbatim të tij në lidhje me administrimin e objekteve në bashkëpronësi.
2. Në rast të moszbatimit të detyrimeve të parashikuara në këtë ligj dhe në aktet nënligjore në zbatim të tij, zbatohen sanksionet e parashikuara në nenin 52 të këtij ligji.

Neni 12

Të drejtat dhe detyrimet e krijuesit si pronar i njësisë

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

Neni 13

Detyrimet dhe të drejtat e qiramarrësve

1. Personat, që banojnë si qiramarrës në njësinë e pronarit, duhet të zbatojnë rregullat e caktuara nga asambleja për të gjithë banorët e bashkëpronësisë. Ata mund të marrin pjesë në mbledhjet e asamblesë, por pa të drejtë vote, përveç rasteve kur pronari i njësisë ka autorizuar me prokurë qiramarrësin të marrë pjesë dhe të votojë për çështjen në rend të ditës së mbledhjes.
2. Në rast se nuk parashikohet ndryshe në kontratën e qirasë, shpenzimet që burojnë nga administrimi i objekteve në bashkëpronësi janë detyrim i pronarit të njësisë. Pronari i njësisë njofton me shkrim administratorin/shoqërinë administruese kur, sipas parashikimeve kontraktore, shpenzimet mbulohen nga qiramarrësi.
3. Pronari i njësisë përgjigjet për përmbushjen e detyrimeve nga administrimi i objekteve në bashkëpronësi, nëse ka marrë dijeni me shkrim nga administratori se qiramarrësi nuk i ka përmbushur ato, pavarësisht parashikimeve kontraktore.

Detyrimet e pronarëve të njësive që nuk përdoren

1. Pronari i njësisë që nuk përdoret është i detyruar të kontribuojë për administrimin dhe mirëmbajtjen e pronës në bashkëpronësi njëloj si bashkëpronarët e tjerë, përveçse kur vendoset ndryshe nga asambleja e bashkëpronarëve.

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

- a) të njoftojë për adresën ku dëshiron t'i dërgohen njoftimet;
- b) të autorizojë një person për të mbajtur kontaktet;
- c) të derdhë në llogarinë bankare të përcaktuar për administrimin tarifën, ose të autorizojë një person, që do të kryejë pagesën e tarifës në emër të tij.

3. Në rast se për riparimin e objekteve në bashkëpronësi është urgjente dhe e nevojshme të ndërhyhet në njësinë që nuk përdoret, pronari i njësisë njoftohet 10 ditë përpara, në mënyrë që ta hapë njësinë vetë ose me personin e autorizuar prej tij. Nëse për shkak të natyrës së situatës urgjente nuk mund të pritët përmbushja e afatit dhe ndërhyrja me qëllim mbrojtjen e jetës dhe shëndetit të banorëve të tjerë duhet të kryhet pa vonesë, me kërkesë të kryesisë, drejtuar inspektoratit vendor, bëhet hapja e njësisë, në prani të kryesisë dhe të inspektorit vendor. Inspektorati vendor mban procesverbal në lidhje me hapjen e njësisë. Në rast se nga kryesia nuk mund të jenë prezent të paktën 2 anëtarë, në procesin e hapjes thirren të paktën tre bashkëpronarë. Riparimi i objekteve në bashkëpronësi është në ngarkim të të gjithë bashkëpronarëve, sipas kuotës së pjesëmarrjes. Riparimi i dëmeve, shkaktuar njësisë individuale nga hapja me forcë, është në ngarkim të bashkëpronarëve, nëse nuk vërtetohet se pronari i njësisë ka qenë në dijeni dhe nuk është paraqitur me dashje.

KREU IV

ASAMBLEJA E BASHKËPRONARËVE

Konstituimi i asamblesë së bashkëpronarëve

1. Mbledhja për konstituimin e asamblesë thirret nga krijuesi i ndërtesës brenda 30 ditëve nga data kur pronarët, që përbëjnë të paktën 1/3 e kuotave pjesëmarrëse në bashkëpronësi, kanë fituar pronësinë mbi pjesët individuale. Anëtarësia në asamble përbëhet nga pronarët e të gjitha njësive, përfshirë krijuesin e ndërtesës, për sa kohë që ka në pronësi një apo më shumë njësi.

2. Kur asambleja nuk është mbledhur asnjëherë, secili nga bashkëpronarët ka të drejtë të kërkojë mbledhjen e saj dhe, nëse bashkëpronarët refuzojnë të organizojnë asamblenë e tyre, secili bashkëpronar i drejtohet me kërkesë të arsyetuar administratorit të njësisë administrative të bashkisë për të thirrur mbledhjen organizuese. Kërkesa për mbledhjen e asamblesë pasqyron përpjekjet për të rënë dakord mbi zhvillimin e mbledhjes dhe arsyet e moszhvillimit. Brenda 30 ditëve nga depozitimi i kërkesës, përfaqësuesi i caktuar nga administratori i bashkisë realizon mbledhjen e asamblesë së bashkëpronarëve.

3. Në mbledhjen e parë asambleja zgjedh kryesinë, vendos formën e administrimit dhe masën e tarifës së administrimit. Një kopje e vendimit për zgjedhjen e kryesisë depozitohet për regjistrim në bashki dhe reflektohet në librin e bashkëpronësisë.

4. Asambleja autorizon kryesinë të hapë llogari bankare në emër dhe për llogari të asamblesë së bashkëpronarëve në një nga bankat e nivelit të dytë me qëllim depozitimin e të gjitha tarifave të administrimit apo fondit rezervë sipas këtij ligji dhe përdorimin e tyre sipas tagrave të përcaktuar në këtë ligj dhe në rregulloren e administrimit të banesave e të ndërtesave.

Rregullorja e administrimit të banesave dhe ndërtesave

1. Asambleja e bashkëpronarëve miraton rregulloren e administrimit të banesave dhe ndërtesave, që hartohet sipas rregullores tip, të miratuar me vendim nga Këshilli i Ministrave, sipas pikës 2 të këtij neni, dhe që përfshin, por pa u kufizuar vetëm në:

a) procedurat e krijimit të asamblesë dhe të kryesisë, të organizimit dhe funksionimit të tyre, të ndërveprimit me administratorin/shoqërinë administruese, të organizimit të mbledhjeve, marrjes së vendimeve dhe mënyrës së kryerjes së njoftimeve;

b) procedurat e administrimit të buxhetit të bashkëpronësisë, duke përfshirë fondin rezervë dhe tagrat e kryesisë e të administratorit apo shoqërisë administruese për përdorimin e llogarisë bankare të çelur sipas nenit 15 të këtij ligji;

c) rregullat e përgjithshme të administrimit e të mirëmbajtjes së pronës;

ç) procedurat për verifikimin, vlerësimin dhe përcaktimin e shkakut të dëmit, shkaktuar nga përdorimi i pakujdesshëm sipas këtij ligji.

2. Këshilli i Ministrave, me propozimin e ministrit përgjegjës për çështjet vendore, miraton rregulloren tip për administrimin e banesave e të ndërtesave, në përputhje me parashikimet e pikës 1 të këtij neni.

Neni 17

Kompetencat e veçanta të asamblesë së bashkëpronarëve

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

a) miraton kriteret dhe kostot e administrimit, tarifën e administrimit, si dhe mënyrën e kohën e pagesës së saj për secilin bashkëpronar;

b) miraton paketën e administrimit për çdo vit;

c) merr vendim për formën e administrimit të bashkëpronësisë, në përputhje me parashikimet e këtij ligji;

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

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

dh) miraton lejin e shfrytëzimit apo të përdorimit të hapësirave të përbashkëta për aktivitete tregtare në dobi të të gjithë bashkëpronarëve, si dhe përdorimin e të ardhurave që gjenerohen;

e) miraton çeljen e një llogarie bankare pranë një banke të nivelit të dytë, ku do të transferohen apo do të depozitohen tarifat e administrimit, dhe të një llogarie të posaçme bankare për fondin rezervë në emër dhe për llogari të asamblesë së bashkëpronarëve, duke autorizuar kryesinë për përdorim dhe, sipas rastit, duke përcaktuar kufizime të përdorimit të këtyre llogarive nga administratori apo shoqëria e administrimit;

ë) miraton fondin rezervë dhe përcakton kriteret e përdorimit të tij, duke autorizuar kryesinë për këtë qëllim;

f) miraton lejin e vendosjes së paneleve diellore për rritjen e eficiencës energjetike, të instalimeve për përdorimin e ujit apo grumbullimin e mbetjeve në ambientet e objekteve në bashkëpronësi, nëse vendosja nuk cenon njësi në pronësi individuale apo objektet në bashkëpronësi të detyrueshme;

g) miraton kërkesat për ndryshimin e pamjes së objekteve në bashkëpronësi ose pamjen e jashtme të njësisë individuale, pjesë e një kompleksi ndërtimi, dhe kërkesat për ndërtime mbi katin e fundit të njësisë individuale, pjesë e një kompleksi ndërtimi, sipas nenit 40 të këtij ligji;

gj) miraton, nëse e konsideron të nevojshme, kryerjen e një auditimi financiar mbi administrimin e fondeve, shpenzimeve të mirëmbajtjes, si dhe aspekte të tjera që mund të konsiderohen të nevojshme.

Neni 18

Mbledhjet e asamblesë së bashkëpronarëve

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

2. Në rast se me njoftimin e parë nuk janë të pranishëm personalisht apo të përfaqësuar me prokurë bashkëpronarët, të cilët përfaqësojnë 2/3 e tërësisë së kuotave të pjesëmarrjes në bashkëpronësi, njoftimi përsëritet për një mbledhje tjetër brenda 3 (tri) ditëve nga data kur do të zhvillohej mbledhja e parë. Në këtë mbledhje duhet të jenë të pranishëm personalisht apo të përfaqësuar me prokurë bashkëpronarët, që përfaqësojnë të paktën shumicën e zakonshme të kuotave të pjesëmarrjes në bashkëpronësi.

3. Mbledhja e asamblesë së bashkëpronarëve drejtohet nga kryetari i zgjedhur nga bashkëpronarët e pranishëm. Kryetari verifikon që formalitetet për thirrjen e asamblesë janë kryer rregullisht dhe të gjithë anëtarët kanë marrë dijeni, si dhe që kuorumi i nevojshëm për vendimmarrje është arritur. Vendimet e asamblesë së bashkëpronarëve, procesverbali dhe lista e të pranishmëve përgatiten nga kryesia dhe firmosen nga kryetari e pronari i njësisë, që është më i vjetri në moshë nga bashkëpronarët e tjerë, pjesëmarrës në mbledhje.

Neni 19

Vlefshmëria e vendimeve

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

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

3. Kundër vendimeve të asamblesë, të parashikuara në nenin 17 të këtij ligji, bëhet ankimim në gjykatën e shkallës së parë të juridiksionit të përgjithshëm në territorin ku ndodhet ndërtesa, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e marrjes dijeni.

Neni 20

Zgjedhja e kryesisë

1. Kryesia zgjidhet nga radhët e anëtarëve të asamblesë së bashkëpronarëve dhe vepron në emër e për llogari të saj.

2. Kryesia përbëhet nga të paktën 3 (tre) anëtarë, por, në të gjitha rastet, jo më shumë se 11 (njëmbëdhjetë) anëtarë.

3. Anëtarët e kryesisë zgjidhen për një mandat 3-vjeçar me të drejtë rizgjedhjeje. Mandati i anëtarit të kryesisë përfundon kur mbaron mandati, vdes, jep dorëheqjen apo shkarkohet nga asambleja. Ndryshimet në anëtarësinë e kryesisë pasqyrohen nga administratori në librin e bashkëpronësisë.

Neni 21

Mbledhja e kryesisë

1. Njoftimi për mbledhjen e kryesisë afishohet nga administratori në një vend të dukshëm në ndërtesë, të paktën 5 (pesë) ditë para mbledhjes, ku shënohen: vendi, ora, rendi i ditës dhe, sipas rastit, dokumentacioni përkatës. Mbledhja e kryesisë mund të zhvillohet me prezencë fizike apo *online* nëpërmjet mjeteve elektronike të komunikimit. Në raste të jashtëzakonshme mbledhja mund të bëhet brenda ditës dhe si mënyrë njoftimi, përveç afishimit, përdoret edhe njoftimi me mjete elektronike, me telefon apo njoftimi verbal pranë vendqëndrimit të bashkëpronarit.

2. Në rast se kryesia përbëhet nga më shumë se 3 (tre) anëtarë, kur me njoftimin e parë nuk janë të pranishëm personalisht apo të përfaqësuar me prokurë bashkëpronarët, të cilët përfaqësojnë 2/3 e anëtarëve të kryesisë, njoftimi përsëritet për një mbledhje tjetër brenda 3 (tri) ditëve nga data kur do të zhvillohej mbledhja e parë. Në këtë mbledhje duhet të jenë të pranishëm personalisht apo të përfaqësuar me prokurë bashkëpronarët, që përfaqësojnë të paktën shumicën e zakonshme të anëtarëve.

3. Mbledhja e kryesisë drejtohet nga kryetari i zgjedhur nga anëtarët e pranishëm. Kryetari verifikon që formalitetet për thirrjen e kryesisë janë kryer rregullisht dhe të gjithë anëtarët kanë marrë dijeni, si dhe që kuorumi i nevojshëm për vendimmarrje është arritur. Vendimet e kryesisë, procesverbali dhe lista e të pranishmëve përgatiten nga kryetari ose një anëtar i përcaktuar prej tij dhe firmosen nga të gjithë anëtarët, pjesëmarrës në mbledhje.

Neni 22

Kompetencat e veçanta të kryesisë

1. Përveç kompetencave të tjera, të përcaktuara në këtë ligj, kryesia ka edhe këto kompetenca:

a) miraton vendimin për vlerësimin e dëmit dhe ndreqjen e tij me kërkesë të një bashkëpronari, të cilit i është shkaktuar dëm nga përdorimi i pakujdesshëm i një bashkëpronari tjetër, duke e detyruar atë të rivendosë në gjendjen e mëparshme njësinë e bashkëpronarit të dëmtuar. Vlerësimi i dëmit kryhet, sipas rastit, nga personat e specializuar, që ofrojnë ndreqjen dhe riparimin, apo eksperti i licencuar, në përputhje me legjislacionin në fuqi. Nëse dëmtuesi nuk ndërmerri masat e nevojshme për të rivendosur në gjendjen e mëparshme bashkëpronarin e dëmtuar brenda 10 (dhjetë) ditëve nga njoftimi i vendimit, vendimi i kryesisë së bashkëpronarëve për ndreqjen e dëmit përbën titull ekzekutiv, në kuptim të shkronjës “e” të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile dhe ekzekutohet nga shërbimi përmbartimor sipas ligjit. Nëse pronari që ka shkaktuar dëmin nuk është dakord me vlerën e dëmit të caktuar nga kryesia, ka të drejtën e ankimit në gjykatën kompetente për mosmarrëveshjet civile. Ankimi në gjykatë nuk pezullon zbatimin e titullit ekzekutiv;

b) autorizon administratorin ose shoqërinë administruese për të kërkuar lëshimin e urdhrit të ekzekutimit sipas pikës 3 të nenit 33 të këtij ligji, si dhe ndjekjen deri në fund të ekzekutimit për mospagesën e tarifës së administrimit nga bashkëpronari;

c) përdor/prek fondin rezervë ose autorizon administratorin të përdorë/prekë fondin rezervë, sipas kriterëve të përdorimit, të përcaktuara nga asambleja e bashkëpronarëve;

ç) përfaqëson asamblenë e bashkëpronarëve në raport me të tretët për kryerjen e veprimeve juridike, me qëllim administrimin e objekteve në bashkëpronësi;

d) miraton planin dhe modalitetet për shfrytëzimin apo përdorimin e hapësirës së përbashkët për aktivitete tregtare në dobi të të gjithë bashkëpronarëve dhe autorizon administratorin në lidhje me nënshkrimin e kontratës përkatëse;

dh) shkarkon administratorin ose shoqërinë administruese, në rast të mospërmbushjes së detyrimeve kontraktore;

e) çdo detyrë tjetër të caktuar nga asambleja e bashkëpronësisë.

2. Kryesia mund të autorizojë administratorin/shoqërinë administruese për të njoftuar ndryshimet në të dhënat e librit të bashkëpronësisë dhe të depozitojë dokumentacionin përkatës në bashki.

Neni 23

Vlefshmëria e vendimeve

1. Në rastin kur kryesia përbëhet nga më shumë se 3 (tre) anëtarë, vendimet e kryesisë janë të vlefshme kur ato merren me shumicën e thjeshtë të votave të anëtarëve, përveç rasteve që kërkojnë një shumicë të cilësuar, sipas këtij ligji.

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

KREU V ADMINISTRIMI I BASHKËPRONËSISË

Neni 24

Format e administrimit të bashkëpronësisë

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

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

2. Në rastin kur administrimi i bashkëpronësisë kryhet nga një shoqëri administrimi, për çdo ndërtesë caktohet një administrator i regjistruar në regjistrin e administruesve, pjesë e librit të bashkëpronësisë.

3. Në rastin kur administrimi i bashkëpronësisë kryhet me administrator, ai regjistrohet pranë administratës tatimore për t'u pajisur me numër identifikimi unik (NUIS) të gjeneruar nga sistemi, që shërben si numër i identifikimit tatimor, në përputhje me parashikimet e legjislacionit për procedurat tatimore. Ky rregull zbatohet edhe në rastin kur administrimi i bashkëpronësisë kryhet nga një administrator i caktuar nga shoqëria e administrimit.

4. Kontrata me administratorin/shoqërinë administruese lidhet për të paktën një afat 3-vjeçar, me të drejtë ripërtëritjeje, nëse kryesia vlerëson që shërbimet janë kryer në përputhje me kushtet e përcaktuara në kontratën e lidhur me të.

Neni 25

Regjistrimi dhe certifikimi i administratorëve dhe shoqërive të administrimit

1. Çdo person, fizik apo juridik, privat, që ka për objekt veprimtarie administrimin e ndërtesave, regjistrohet në librin e bashkëpronësisë pranë bashkisë, në juridiksionin e së cilës do ta ushtrojë këtë veprimtari dhe do të certifikohet prej saj.

2. Trajnimi profesional i personave për kryerjen e veprimtarisë së administrimit kryhet sipas legjislacionit në fuqi.

3. Këshilli i Ministrave miraton vendimin për procedurat që duhet të ndjekin bashkitë, kriteret për regjistrimin, programin e trajnimit dhe certifikimin e administratorëve e të shoqërive të administrimit, mbikëqyrjen e veprimtarisë së tyre, si dhe rastet për heqjen nga regjistri nga ana e bashkisë.

Neni 26

Përgjegjësitë e administratorit/shoqërisë administruese

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

- a) zbatimin e vendimeve të marra nga asambleja e bashkëpronarëve ose kryesia;

b) ndërmarrjen e veprimeve të nevojshme për mirëmbajtjen e bashkëpronësisë sipas ligjit, përfshirë edhe kontraktimin e subjekteve të treta, kur një gjë e tillë është miratuar nga kryesia;

c) ndërmarrjen e masave për përpunshmërinë me standardet e administrimit, duke përfshirë mirëmbajtjen, riparimet dhe përmirësimet e zakonshme, si dhe kontrollet periodike, teknike e higjieno-shëndetësore për gjendjen e pronës e të objekteve në bashkëpronësi, si sistemi i mbrojtjes kundër zjarrit, sistemi i ngrohjes qendrore, ashensorëve, tarracave, sistemi i ndriçimit, infrastrukturës së brendshme për rrjetin e komunikimeve elektronike, pranisë së insekteve e të parazitëve dhe të veprimeve për të zhdukur dëmtimet e pronës apo pranisë së faktorëve, që mund të përbëjnë rrezik për epidemi sëmundjeje;

ç) mbledhjen, faturimin ose kontrollin për derdhjen në llogari bankare të tarifave mujore, si dhe përditësimin periodik pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës në lidhje me kufizimet në pasurinë e paluajtshme të bashkëpronarëve debitorë, sipas parashikimeve të këtij ligji.

d) mbajtjen e buxhetit për mirëmbajtje dhe riparime, në zëra të veçantë, në emër të asamblesë;

dh) kontrollin e kostove e të pagesave të të gjitha faturave në emër të asamblesë apo kryesisë;

e) mbajtjen e librit të llogarive të asamblesë dhe të atyre bankare;

ë) përgatitjen e raportit për gjendjen financiare, katërmujor e vjetor, dhe raportimin në mbledhjen vjetore të asamblesë;

f) përgatitjen e planit të veprimeve vjetore të buxhetit përkatës, masës dhe kohës së kryerjes së pagesës së tarifave mujore dhe paraqitjen e tyre në mbledhjen vjetore të asamblesë për vendimmarrje;

g) kontrollin e zbatimit të rregullave të bashkëjetesës sipas këtij ligji;

gj) regjistrimin e ashensorit pranë strukturave përgjegjëse të mbikëqyrjes së tregut në ato raste kur nuk është kryer ende;

h) këshillimin nga asambleja ose kryesia, kur është e nevojshme;

i) depozitimin e çdo të dhëne apo ndryshimi në librin e bashkëpronësisë;

j) krijimin, përditësimin dhe ruajtjen e të gjitha akteve, procesverbaleve apo dokumenteve, që lidhen me administrimin e bashkëpronësisë;

k) sigurimin dhe marrjen e ofertave për shërbime që lidhen me administrimin e bashkëpronësisë nga subjekte të specializuara, duke u bazuar në kriteret ligjore dhe standardet e miratuara nga institucionet kompetente dhe paraqitjen e tyre për miratim nga kryesia;

l) sigurimin e aksesit çdo operatori në infrastrukturën e ndërtesës, me qëllim ofrimin e rrjetit me shpejtësi të lartë të komunikimeve elektronike;

ll) sigurimin e kryerjes së shërbimeve të miratuara në përpunje me specifikimet dhe afatet e përcaktuara në kontratat përkatëse.

2. Administratori mbikëqyrret nga kryesia. Pas përfundimit të kontratës, administratori/shoqëria administruese ka detyrimin t'i kthejë kryesisë, pa vonesë, të gjithë shumën, pjesë e fondit rezervë në para, nëse disponon të tillë, si dhe dokumentacionin e administrimit të mbajtur gjatë administrimit të ndërtesës.

3. Format i kontratës tip, që lidh asambleja me administratorin, që përmban përgjegjësitë e detajuara të administratorit/shoqërisë administruese, miratohet me udhëzim të ministrit përgjegjës për çështjet vendore.

Neni 27

Shoqëritë administruese

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

2. Nëse administratorët apo shoqëritë administruese, gjatë përmbushjes së veprimtarisë në lidhje me përmbushjen e standardeve të administrimit, kryejnë veprime në kundërshtim me këtë ligj, bashkia, kryesisht apo me kërkesë të çdo të interesuari, i heq ata nga lista e subjekteve të regjistruara dhe të

certifikuara. Në aktin e heqjes nga kjo listë parashikohen edhe detyrimet e këtij subjekti ndaj asamblesë së bashkëpronarëve të kontraktuar.

Neni 28

Kontraktimi i një subjekti administrues

1. Lista e administratorëve dhe e shoqërive administruese, të regjistruara brenda juridiksionit të bashkisë, shpallet në vendin e njoftimeve të institucionit ose në faqen zyrtare të bashkisë.

2. Administratori mund të ushtrojë aktivitet, që lidhet me administrimin e objekteve në bashkëpronësi pas përfundimit të trajnimit dhe certifikimit sipas ligjit.

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

Neni 29

Moskontraktimi i një subjekti administrues

1. Kryetari i bashkisë, kryesisht apo me kërkesë të të interesuarit, ka të drejtë të kontraktojë administratorin ose shoqërinë administruese nga lista e administratorëve apo shoqërive administruese të regjistruar në bashki, nëse:

a) një asamble bashkëpronarësh nuk konstituohet;

b) një asamble nuk merr vendim për formën e administrimit brenda afatit të parashikuar në nenin 15 të këtij ligji.

Kryetari i bashkisë informohet nga administratori i njësisë mbi moskontraktimin e subjektit administrues.

2. Përzgjedhja e listës së administratorëve apo e shoqërive administruese kryhet bazuar në një proces transparent dhe mbi kritere objektive të miratuara me udhëzim të ministrit, që mbulon fushën e pushtetit vendor.

3. Kryetari i bashkisë ka të drejtë ta ushtrojë këtë kompetencë për 3 (tre) muaj, me të drejtë rizgjatjeje, derisa asambleja të konstituohet ose kryesia të kontraktojë një administrator apo një shoqëri administruese. Kryetari i bashkisë, sipas rastit, mund të delegojë kryerjen e veprimeve të përmendura në këtë nen tek administratori i njësisë.

4. Akti i lëshuar nga bashkia, që përcakton shpenzimin e kryer nga të ardhurat e saj për këtë procedurë të jashtëzakonshme, përbën titull ekzekutiv në kuptimin e shkronjës “e” të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile dhe ekzekutohet nga zyra e përmbarimit, në ngarkim të bashkëpronarëve, që nuk kanë shlyer vullnetarisht detyrimin. Asambleja e bashkëpronarëve mund të kundërshtojë masën e shpenzimeve në gjykatën kompetente për mosmarrëveshjet administrative. Ankimi në gjykatë nuk pezullon zbatimin e titullit ekzekutiv.

Neni 30

Standardet e administrimit

1. Në standardet e administrimit të ndërtesës përfshihet zbatimi i normave detyruese të mirëmbajtjes së zakonshme në ndërtesa, si standarde minimale dhe të domosdoshme për t’u respektuar nga bashkëpronësia, për:

a) ruajtjen e higjienës e të shëndetit publik;

b) mbrojtjen kundër zjarrit;

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

ç) regjistrimin dhe mirëmbajtjen e ashensorëve;
d) ruajtjen e sistemeve të ujit, ngrohjes, ftohjes ose ventilimit;
dh) ndërtimin, ruajtjen dhe mirëmbajtjen e infrastrukturës së brendshme për rrjetet e komunikimeve elektronike dhe administrimin e pikës së aksesit në godina.

2. Mbikëqyrja për realizimin e standardeve të administrimit bëhet nga bashkia.

3. Në rast se konstatohet nga bashkia se standardet e administrimit, të parashikuara në pikën 1 të këtij neni, nuk zbatohen brenda afateve të parashikuara, bashkia urdhëron kryerjen e tyre nga një subjekt tjetër i përzgjedhur nga lista e subjekteve që kryejnë këto shërbime. Bashkia krijon dhe përditëson një listë me subjekte që ofrojnë dhe kryejnë shërbimet e renditura në pikën 1 të këtij neni.

4. Shpenzimet për realizimin e shërbimeve hartohen mbi bazën e një metodologjie për përlogaritjen e tyre, sipas specifikave përkatëse, të miratuar nga këshilli bashkiak, që siguron transparencë dhe që çmimet e shërbimeve të mos jenë mbi çmimet e tregut.

5. Akti i lëshuar nga bashkia, që përmban shpenzimet për realizimin e shërbimeve nga ana e subjekteve, sipas procedurës së parashikuar në pikën 3 të këtij neni, përbën titull ekzekutiv në kuptimin e shkronjës “e”, të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile, dhe ekzekutohet nga zyra e përbarimit, në ngarkim të bashkëpronarëve, që nuk kanë përmbushur vullnetarisht detyrimin.

Neni 31

Paketat e administrimit

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

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

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

- a) shërbimet e pastrimit e të higjienizimit të shkallëve të brendshme, si dhe mirëmbajtja e rrugëve të brendshme të kompleksit, lulishteve, parqeve, ambienteve sportive e pishinave;
- b) shërbimin e mirëmbajtjes së ashensorëve;
- c) zbatimin e standardeve të administrimit sipas nenit 30 të këtij ligji;
- ç) shoqërinë administruese/administratorin.

KREU VI

ADMINISTRIMI I BUXHETIT TË BASHKËPRONËSISË

Neni 32

Përcaktimi i tarifës

1. Tarifa e administrimit për secilin bashkëpronar është e njëjtë për të gjithë bashkëpronarët dhe, si rregull, përcaktohet bazuar në shpenzimet e administrimit dhe në kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi të pronarëve të njëjësive. Përfundimisht, për pronarët e njëjësive, të cilët i shfrytëzojnë vetë apo përmes të tretëve këto njësi për qëllime tregtare, tarifa që aplikohet duhet të jetë më e lartë se ajo që aplikohet për pronarët e njëjësive familjare, duke marrë parasysh qëllimin e përdorimit të njësisë, amortizimin e pronës së përbashkët, ashensorëve, shpenzimet për pastrimin dhe mirëmbajtjen e hapësirave të përbashkëta dhe frekuentueshmërinë e saj.

2. Në rast se asambleja e bashkëpronarëve nuk gjen dakordësinë, për përcaktimin e tarifës zbatohet tarifa e referencës, e miratuar nga këshilli bashkiak përkatës, e ndarë sipas zonave dhe tipologjisë së ndërtesës, që bazohet në udhëzuesin për llogaritjen e tarifës së administrimit.

3. Ministri, që mbulon fushën e çështjeve vendore, miraton udhëzuesin për parimet dhe metodologjinë e llogaritjes së tarifës së administrimit.

Neni 33

Pagesa e tarifës së administrimit dhe ekzekutimi i detyrimeve monetare

1. Mënyra dhe koha e pagesës së tarifës së administrimit përcaktohen nga asambleja e bashkëpronarëve. Nëse një bashkëpronar nuk e paguan tarifën e administrimit në kohën e caktuar, për çdo muaj vonesë, ai paguan një kamatë, të barabartë me 30 për qind të tarifës. Kamata nuk zbatohet për pronarët që gëzojnë status dhe mbrojtje të veçantë ligjore, sipas legjislacionit në fuqi.

2. Nëse bashkëpronari nuk e ka shlyer pagesën e tarifave të prapambetura as në muajin e tretë, bashkë me kamatat përkatëse, administratori ose shoqëria e administrimit informon me shkrim kryesinë dhe asamblenë e bashkëpronarëve, si dhe afishon në ambientet e ndërtesës listën e bashkëpronarëve që nuk kanë paguar dhe vlerën që detyrohen të paguajnë. Kryesia verifikon dhe përcakton vlerën e detyrimit për pagimin e tarifave të prapambetura dhe kamatëvonesave përkatëse.

3. Vendimi i kryesisë, që përcakton detyrime monetare në ngarkim të bashkëpronarëve, si rrjedhojë e mospagesës së tarifës së administrimit, dëmshpërblimit apo çfarëdo lloji detyrimi tjetër të përcaktuar në këtë ligj, përbën titull ekzekutiv në kuptim të shkronjës “e” të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile.

Neni 34

Masa e sigurimit të detyrimit

1. Administratori ose shoqëria administruese ka të drejtë të kërkojë pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës regjistrimin e një kufizimi mbi pasurinë e paluajtshme të bashkëpronarit të një njësie, që nuk ka shlyer detyrimin për tarifën e administrimit dhe të mirëmbajtjes për një periudhë jo më pak se 12 muaj ose kur detyrimi i papaguar arrin jo më pak se 0.5% të vlerës së njësisë në pronësi të tij.

2. Vendimi për të vendosur kufizim mbi pasurinë e bashkëpronarit merret nga kryesia, me shumicë të cilësuar të anëtarëve të saj, pas njoftimit me shkrim të tij. Bashkëpronari njoftohet me shkrim 10 (dhjetë) ditë para marrjes së vendimit mbi vendosjen e kufizimit mbi pasurinë e tij. Njoftimi duhet të përmbajë të gjithë informacionin lidhur me identifikimin e pronarit, detyrimin e papaguar, pasurinë, objekt kufizimi, si dhe kompetencën e kryesisë për të marrë vendimin dhe për të autorizuar administratorin ose shoqërinë administruese për të dorëzuar kërkesë për vendosjen e kufizimit pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

3. Vendimi i kryesisë, që përcakton vendosjen e kufizimit në ngarkim të bashkëpronarëve, si rrjedhojë e mospagesës së tarifës së administrimit dhe mirëmbajtjes të përcaktuar në këtë ligj, regjistrohet nga drejtoria përgjegjëse e kadastrës brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës, dokumentacionit dhe kryerjes së pagesës së tarifave kadastrale.

4. Kërkesa për regjistrimin e kufizimit përmban:

- a) vendimin e kryesisë, që autorizon vendosjen e kufizimit sipas këtij ligji;
- b) dokumentacionin që vërteton vlerën e detyrimit të papaguar;
- c) vërtetimin e identitetit të administratorit ose të shoqërisë administruese.

5. Kufizimi hiqet me kërkesë të pronarit të njësisë kur vërtetohet shlyerja e detyrimeve të akumuluar me anë të vërtetimit bankar, pa qenë e nevojshme nxjerrja e vendimit të kryesisë. Agjencia Shtetërore e Kadastrës heq kufizimin në kartelë brenda 5 (pesë) ditësh nga data e depozitimit të vërtetimit të shlyerjes së detyrimit nga pronari i njësisë.

6. Pasuria e paluajtshme, në kartelën e së cilës është vendosur kufizimi, nuk mund të tjetërsohet, të kalohet, të jepet në përdorim, të ngarkohet me barrë apo çdo të drejtë tjetër reale sipas ligjit, pa u vërtetuar shlyerja e detyrimeve sipas pikës 5 të këtij neni.

Neni 35

Fondi rezervë

1. Fondi rezervë krijohet në një llogari bankare, në emër të asamblesë së bashkëpronarëve, nga pagesa e tarifave mujore ose nëpërmjet pagesave vjetore, sipas vendimit të asamblesë, dhe preket në përputhje me parashikimet e këtij ligji, si dhe për çdo veprimtari tjetër, që miratohet nga asambleja e bashkëpronarëve në çastin e krijimit të fondit rezervë.

2. Fondi rezervë, i krijuar sipas parashikimeve të këtij ligji, përbëhet nga këta zëra:

a) “Fondi i emergjencës”, që preket vetëm në kushtet e riparimeve apo mirëmbajtjes, sipas këtij ligji, ku mosveprimi në kohë mund shkaktojë dëme të konsiderueshme dhe të pariparueshme në bashkëpronësi;

b) “Fondi i mirëmbajtjes/përmirësimeve të zakonshme, të mëdha dhe rinesimeve cilësore”, që preket në rastet e parashikuara në pikat 1, 2 e 3 të nenit 39 të këtij ligji;

c) “Fondi në para”, që preket vetëm në rastet e mospagimit të tarifës së administrimit nga bashkëpronarët apo të faturave të lëshuara nga administratori/shoqëria administruese për shërbimet e kryera në bazë të kontratës. Në çastin që bashkëpronari shlyen tarifën e prapambetur të administrimit, derdhja bëhet në fondin rezervë, në llogarinë rrjedhëse, në një bankë të nivelit të dytë të asamblesë së bashkëpronarëve.

3. Rregullat e hollësishme të përdorimit të këtij fondi përcaktohen në rregulloren e administrimit të banesës dhe ndërtesës sipas këtij ligji.

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 bëhet pronari i njësisë. Në këtë rast, shitësi apo personi që tjetërsen pronën nuk ka të drejtë të kërkojë kthimin e shumës së depozituar në fondin rezervë.

Neni 36

Njësitë specifike

1. Pronarët e njësive të veçanta, që janë pjesë përbërëse e një ndërtese, por që kanë në pronësinë e tyre vetëm ashensorin, shkallën hyrëse apo kanë hyrje drejt nga rruga, si dyqanet, detyrohen ta zbatojnë këtë ligj për sa u takon bashkëpronësisë së detyrueshme në objektet e tjera, të pandashme të ndërtesës, si: themelet, kanalizimet, ndriçimi, instalimet, tarracat, siç përcaktohet në aktin e bashkëpronësisë.

2. Këto subjekte detyrohen të marrin pjesë në atë asamble bashkëpronarësh, me të cilën ndajnë më shumë objekte të përbashkëta.

3. Rregullat e përgjithshme të marrëdhënieve ndërmjet bashkëpronarëve përcaktohen në rregulloren e administrimit të banesave dhe ndërtesave.

Neni 37

Kreditimi për bashkëpronësitë

1. Asambleja e bashkëpronarëve, kundrejt një projekti për restaurimin, rikonstruksionin, për ndërtimet shtesë apo përshtatjet e hyrjeve, të ashensorëve dhe mjediseve rrethuese, e për riparimin e tarracës, ka të drejtë të marrë kredi nga bankat kundrejt hipotekimit në zyrën e kadastrës të objekteve në bashkëpronësi, që janë përfshirë në aktin e bashkëpronësisë, në favor të kredituesit, nëse pronarët e njësive, që përbëjnë 90 për qind të kuotave të pjesëmarrjes në bashkëpronësi, votojnë pro hipotekimit të aktit të bashkëpronësisë.

2. Këshilli i Ministrave përcakton me vendim mënyrën e hipotekimit të objekteve në bashkëpronësi dhe procedurat e tjera që lidhen me zbatimin e këtij neni.

KREU VII

MIRËMBAJTJA, RIPARIMI DHE PËRMIRËSIMI I PRONËS

Mirëmbajtja e bashkëpronësisë dhe e njësive individuale

1. Mirëmbajtja e bashkëpronësisë sipas standardeve kryhet nga shoqëritë tregtare, që ushtrojnë veprimtari në këtë fushë, ose nga shoqëria e administrimit, në përputhje me parashikimet e këtij ligji. Të gjithë bashkëpronarët kontribuojnë financiarisht për mirëmbajtjen e bashkëpronësisë, në përpjesëtim me kuotën e pjesëmarrjes në këtë bashkëpronësi.

2. Pronari i njësisë është i detyruar ta mirëmbajë njësinë me shpenzimet e veta. Me mirëmbajtjen e njësisë individuale, asnjë pronar nuk duhet të cenojë, të dëmtojë ose të rrezikojë pronën e përbashkët apo pronën e një pronari tjetër.

3. Kur elemente të pronës së përbashkët ose individuale dëmtohen për shkak të mosfunksionimit, keqpërdorimit apo dëmtimeve, të shkaktuara nga çdo bashkëpronar apo persona të tjerë, çdo pronar i një njësie fqinje ose të mbivendosur detyrohet të lejojë inspektimin, konstatimin, riparimin dhe zëvendësimin e elementeve të pronës së dëmtuar, nëse më parë është bërë njoftimi me shkrim.

4. Kur nga pronari i njësisë individuale, ku duhet të kryhet inspektimi, konstatimi, riparimi ose zëvendësimi, refuzohet leja, kryesia, me vendim, u drejtohet policisë bashkiake dhe inspektoratit vendor, që mundësojnë kryerjen e veprimeve të nevojshme për riparimin e dëmit.

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

Rinesimi dhe përmirësimi i pasurisë së përbashkët

1. Përmirësimet e zakonshme në komoditetin dhe mirëfunksionimin e bashkëpronësisë ndërmerren nga asambleja, me miratimin e shumicës së kuotave pjesëmarrëse.

2. Përmirësimet e mëdha ose rinesimet e pronës së përbashkët, siç janë lyerja, mirëmbajtja e fasadës, mirëmbajtja e çatisë, vendosja e sistemeve për ujë të ngrohtë, e sistemeve të ngrohjes apo ftohjes qendrore, e depozitave të ujit, gjeneratorëve, ashensorëve dhe përmirësime të tjera të kësaj natyre, ndërmerren nga asambleja vetëm nëse miratohen nga të paktën 75 për qind e kuotave pjesëmarrëse.

3. Rinesimet cilësore apo punime të tjera, që lidhen me strukturën dhe qëndrueshmërinë fizike të ndërtesës, të tilla si: riparime strukturore të kornizës së ndërtesës apo ndërhyrje të tjera, që lidhen me pasojat e fatkeqësive natyrore, kryhen në përputhje me standardet ligjore të miratuara me ligje të veçanta ose me akte nënligjore. Vendimi i asamblesë miratohet nga të paktën 75 për qind e kuotave pjesëmarrëse në bashkëpronësi.

4. Instituti i Ndërtimit harton dhe miraton standardet për kryerjen e rinesimeve cilësore apo të punimeve, që lidhen me strukturën dhe qëndrueshmërinë e ndërtesës, periodicitetin e tyre dhe procedurën për zbatimin e tyre.

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

Ndryshimi i njësive nga pronarët

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

2. Pronari i njësisë mund ta ndryshojë pamjen e pronës së përbashkët ose pamjen e jashtme të njësisë individuale, pjesë e një kompleksi, duke përfshirë këtu arkitekturën, si: fasadën, veshjet, kornizat, dyert,

hyrjet, tjegullat, oxhaqet, dritaret, grilat, ngjyrën, stilin, vetëm pasi ka marrë më parë miratimin me shkrim të shumicës së thjeshtë të votave nga asambleja, si dhe është në përputhje me legjislacionin për planifikimin e territorit. Pronari i njësisë mund të bëjë ndërtim në katin e fundit të një ndërtese apo ndërtime mbi katin e fundit të njësisë individuale, pjesë e një kompleksi, vetëm pasi ka marrë më parë miratimin me shkrim të shumicës së cilësuar të votave prej tre të katërtat nga asambleja.

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

Neni 41

Dëmtime të pronës së përbashkët ose të njësive individuale të tjera

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

Neni 42

Sigurimi i objekteve në bashkëpronësi të detyrueshme

1. Pronari i njësisë përgjigjet për sigurimin e pronës së vet, ndërsa asambleja e bashkëpronarëve përgjigjet për sigurimin e detyrueshëm të objekteve në bashkëpronësi.

2. Këshilli i Ministrave miraton metodologjinë e llogaritjes së tarifës për sigurimin e detyrueshëm, si dhe kushtet e kriteret ligjore për përfitimin e masave mbështetëse në lidhje me këtë detyrim për shtresat në nevojë.

KREU VIII

ROLI I INSTITUCIONEVE VENDORE DHE QENDRORE

Neni 43

Institucionet përgjegjëse për zbatimin e administrimit të bashkëpronësisë

1. Bashkia është përgjegjëse për garantimin e këtyre funksioneve:

- a) mbarëvajtjen e administrimit dhe mirëmbajtjen e ndërtesave;
- b) nxitjen e zbatimit të përputhshmërisë me standardet e administrimit;
- c) funksioneve monitoruese;
- ç) funksioneve inspektuese.

2. Agjencia Shtetërore e Kadastrës është përgjegjëse për regjistrimin e aktit të bashkëpronësisë, në përputhje me parashikimet e këtij ligji, ruajtjen dhe përditësimin e regjistrit kadastral të objekteve në bashkëpronësi, të detyrueshme për ndërtesën, si dhe të ligjit në fuqi për kadastrën.

Neni 44

Libri i bashkëpronësisë

1. Libri i bashkëpronësisë për të gjitha ndërtesat brenda territorit të bashkisë krijohet, ruhet, administrohet dhe përditësohet nga bashkia.

2. Libri i bashkëpronësisë përmban të dhënat e mëposhtme, për:

- a) aktin e bashkëpronësisë,
- b) ndërtesën, duke përfshirë vitin e ndërtimit apo të dhëna të tjera, që lidhen me tipologjinë, numrin e njësive;
- c) formën e administrimit të bashkëpronësisë dhe tarifën e administrimit;

ç) përbërjen dhe mandatin e kryesisë;

d) përputhshmërinë me standardet e administrimit dhe të mirëmbajtjes;

dh) të gjitha ndryshimet përkatëse në këto të dhëna, sipas parashikimeve të këtij ligji.

3. Çdo e dhënë e regjistruar dhe e publikuar në librin e bashkëpronësisë, sipas dispozitave të këtij ligji, vlerësohet e njohur dhe mund t'u kundrejtohet të tretëve nga data e regjistrimit. Të gjitha të dhënat e librit të bashkëpronësisë dhe dokumentet shoqëruese, pavarësisht nëse janë paraqitur në formë shkresore apo elektronike sipas këtij ligji, regjistrohen e ruhen në formë elektronike.

4. Këshilli i Ministrave miraton rregulla të detajuara për mënyrën e krijimit dhe të administrimit të librit të bashkëpronësisë, dokumentet që paraqiten dhe formën e tyre, të dhënat që regjistrohen, ndërveprimin me bazat e tjera të të dhënave, duke përfshirë Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, si dhe për nivelin e aksesimit elektronik për subjektet e interesuara.

Neni 45

Zgjidhja e mosmarrëveshjeve për administrimin e bashkëpronësisë

1. Për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve ndërmjet pronarëve, krijuesit apo përdoruesit të njësisë në lidhje me të drejtat dhe përmbushjen e detyrimeve sipas këtij ligji, përveç kur parashikohet ndryshe në këtë ligj, krijohet Komiteti për Ndërmjetësimin dhe Zgjidhjen e Mosmarrëveshjeve, që funksionon pranë çdo bashkie.

2. Komiteti për Ndërmjetësim dhe Zgjidhjen e Mosmarrëveshjeve përbëhet nga 3 (tre) anëtarë, përkatësisht:

a) një punonjës i bashkisë, i caktuar nga kryetari i bashkisë, që ushtron funksione në lidhje me administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa;

b) administratori i njësisë administrative, ku ndodhet ndërtesa për të cilën ka lindur mosmarrëveshja;

c) një përfaqësues nga inspektorati vendor në fushën e ndërtimit, që ushtron funksione si jurist, caktuar nga titullari i inspektoratit vendor.

3. Komiteti për Ndërmjetësim dhe Zgjidhjen e Mosmarrëveshjeve vendos në lidhje me zgjidhjen e mosmarrëveshjeve brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga dita e paraqitjes së kërkesës, në funksion të sigurimit të harmonisë sociale, në përputhje me parashikimet e Kodit Civil dhe të këtij ligji.

4. Vendimi i Komitetit përbën titull ekzekutiv në kuptim të shkronjës “e” të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile.

5. Këshilli i Ministrave miraton rregulla të detajuara në lidhje me organizimin, funksionimin, si dhe procedurat e vendimmarrjes së Komitetit.

Neni 46

Inspektimet në fushën e administrimit të objekteve në bashkëpronësi

1. Inspektorati vendor ushtron, me kërkesë të arsyetuar të çdo qytetari apo kryesisht, inspektime të detyrueshme për zbatimin e këtij ligji dhe akteve nënligjore të tij.

2. Pas çdo inspektimi, inspektori përkatës konstaton dhe shprehet me një akt, të cilin e shpall në një vend të dukshëm në godinën e inspektuar dhe njëkohësisht ia njofton kryesisë dhe administratorit apo shoqërisë administruese përkatëse, për gjendjen e përgjithshme të ndërtesës, si dhe për masat që duhet të merren, në rast se ka nevojë për të tilla. Për kryerjen verifikimit teknik mbi gjendjen e përgjithshme, inspektorati mund të veprojë nëpërmjet Institutit të Ndërtimit ose mund të kontrakttojë subjekte private të licencuara në fushat përkatëse, në përputhje me legjislacionin në fuqi për prokurimin publik.

3. Asambleja e bashkëpronarëve merr vendim brenda afatit të përcaktuar në aktin sipas pikës 2 të këtij neni dhe autorizon administratorin/shoqërinë administruese për ndreqjen e të metave, duke siguruar financimin e nevojshëm nga bashkëpronarët.

4. Çështjet, që janë subjekt i inspektimeve, rregullat, metodologjia, frekuenca dhe mënyra e njoftimit për kryerjen e inspektimeve, lënia e detyrave, afatet kohore për zbatimin e tyre dhe procedurat që ndjek administratori për zbatimin e tyre përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 47

Bashkia si bashkëpronare

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

Neni 48

Inspektime të tjera

Subjektet shtetërore përgjegjëse për inspektimin e normave ushtrojnë kontrolle sipas kuadrit ligjor në fuqi për mbrojtjen kundër zjarrit dhe shpëtimin, ruajtjen e higjienës shëndetësore, kontrollin e ashensorëve apo të tjera, sipas parashikimeve të ligjeve të posaçme.

Neni 49

Bashkëpunimi me asamblëtë e bashkëpronarëve

1. Bashkia mund të hartojë një program nxitjeje për restaurimin apo rikonstruksionin e ndërtesave të dëmtuara, duke kontribuar me financime pjesore. Përfitojnë, në mënyrë të privilegjuar nga ky program, ato assemble bashkëpronarësh, që, të paktën, plotësojnë njërin nga këto raste:

- a) kërkojnë përshtatjen e hyrjeve dhe të shkallëve për personat me aftësi të kufizuara;
 - b) kërkojnë ndërhyrje, me qëllim ruajtjen e eficiencës së energjisë, në përputhje me legjislacionin në fuqi;
 - c) fasada e ndërtesës së tyre ose rrjeti i komunikimeve elektronike apo rrjeti kabllor televiziv është në rrugë kryesore dhe në një gjendje tejte të dëmtuar, saqë prish imazhin e bashkisë;
 - ç) në çdo rast tjetër që zbatimi i atij projekti çmohet i vlefshëm për jetën dhe harmoninë në komunitet.
- Në të gjitha rastet, përfituesit duhet të kenë paguar plotësisht taksën për pasurinë e paluajtshme.

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

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

Neni 50

Roli i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës ruan dhe përditëson në regjistrin kadastral të dhënat e pasqyruara sipas aktit të bashkëpronësisë apo ndryshimet lidhur me të.

2. Agjencia Shtetërore e Kadastrës lëshon ekstrakt të aktit të bashkëpronësisë, që pasqyron emrat e bashkëpronarëve dhe objektet e regjistruara në bashkëpronësi, bazuar në kërkesën e kryesisë ose administratorit ose shoqërisë administruese.

3. Personit të autorizuar nga kryesia mund t'i jepet kodi i hyrjes dhe e drejta e marrjes së ekstrakteve të të dhënave, në mënyrë të drejtpërdrejtë nga kadastra digjitale, duke garantuar teknikisht pamundësinë e manipulimit të saj nëpërmjet sistemit elektronik. E drejta e hyrjes dhe e marrjes së ekstrakteve sigurohet edhe nëpërmjet portalit unik qeveritar “*e-Albania*”.

Neni 51

Roli i organeve të qeverisjes qendrore

Buxheti i shtetit mund të mbështesë me financime realizimin e projekteve për përmirësimin e banesave, infrastrukturës, adaptimit të godinave të vjetra apo edhe ndërtesave me fasada të dëmtuara, në përputhje me legjislacionin për strehimin social.

Neni 52

Sanksionet dhe ankimimet

1. Në rast se policia bashkiake apo struktura përkatëse inspektuese konstaton se pronari i njësisë nuk përmbush detyrimet, që lidhen me respektimin e etikës dhe bashkëjetesës, të përcaktuar në rregulloren e administrimit të banesave dhe ndërtesave, apo pengon bashkëpronarët e tjerë në gëzimin e objekteve, që janë në bashkëpronësi të detyrueshme, kërkon përmbushjen e detyrimit dhe paralajmëron për shkeljen e bërë. Në rast ripërsëritjeje të shkeljes, policia bashkiake apo struktura përkatëse inspektuese ka të drejtë të vendosë gjobë në masën 5 000–10 000 lekë.

2. Në rast se pronari i njësisë nuk lejon kryerjen e inspektimeve dhe të riparimeve të pronës së përbashkët brenda njësisë së pronës së tij, sipas legjislacionit në fuqi, policia bashkiake apo struktura përkatëse inspektuese i vendos një afat për ndreqjen e të metave. Nëse pronari nuk zbaton aktin e inspektimit për ndreqjen e të metave brenda afatit të përcaktuar, policia bashkiake apo struktura përkatëse inspektuese ka të drejtë të vendosë gjobë në masën 5 000–10 000 lekë.

3. Në rast se policia bashkiake apo struktura përkatëse inspektuese sipas ligjit konstaton që administratori ose shoqëria e administrimit nuk ka përmbushur standardet e administrimit, të përmendura në pikën 1 të nenit 30 të këtij ligji, i vendos një afat për ndreqjen e të metave. Nëse administratori ose shoqëria e administrimit nuk zbaton aktin e inspektimit për ndreqjen e të metave brenda afatit të caktuar, inspektorati ka të drejtë të vendosë gjobë në masën 5 000–10 000 lekë.

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

5. Kundër aktit të inspektoratit/strukturës përkatëse inspektuese apo policisë bashkiake, sipas pikave 1, 2 dhe 3 të këtij neni, mund të bëhet ankim gjyqësor brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e marrjes së njoftimit për vendosjen e gjobës.

6. Ankimi gjyqësor nuk pezullon ekzekutimin e gjobës.

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

KREU IX

DISPOZITA KALIMTARE

Neni 53

Ndërtesat e paregjistruara në zyrën e kadastrës

1. Për ndërtesat e paregjistruara në kadastrë, por që përdoren nga porositësit e tyre, garant për zbatimin e këtyre rregullave caktohet shoqëria ndërtuese (sipërmarrësi), si krijues i pronës dhe, në rast falimentimi të saj, kryetari i bashkisë.

2. Shoqëria ndërtuese (sipërmarrësi) detyrohet që në kontratën e sipërmarrjes të vërë si aneks rregulloren e administrimit të banesave dhe të ndërtesave, si dhe aktin e bashkëpronësisë për ndërtesën, ku është porositur njësia e veçantë. Shoqëria ndërtuese është përgjegjëse për të gjitha detyrimet dhe kostot që lidhen me administrimin e bashkëpronësisë për ndërtesën deri në momentin që kryhet kolaudimi i ndërtesës dhe është lëshuar certifikata e shfrytëzimit sipas ligjit. Kjo e drejtë nuk mund të

delegohet përveç rasteve të pamundësisë ligjore të ushtrimit të veprimtarisë nga personat, që mundësojnë zhvillimin e pronës.

Neni 54

Detyrimet e shoqërisë ndërtuese dhe të asaj administruese

1. Shoqëria ndërtuese (sipërmarrësi) është automatikisht administruese e ndërtesës derisa ndërtesa të konsiderohet e përfunduar dhe të ketë kaluar në pronësi të porositësve, duke i pajisur ata me certifikatat e pronësisë nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës sipas ligjit, përveç nëse porositësit i kanë dhënë shoqërisë ndërtuese të drejta për të administruar ndërtesën, vetë apo nëpërmjet një pale të tretë të caktuar prej saj, të drejtat dhe detyrimet e administrimit. Shoqëria ndërtuese, për këtë periudhë, përmbush detyrimet për t'u regjistruar në bashki sipas nenit 25 të këtij ligji.

2. Nëse për një periudhë prej 3 (tre) muajsh nga kolaudimi i ndërtesës nuk është lëshuar ende certifikata e shfrytëzimit/përdorimit nga autoritetet përgjegjëse sipas ligjit, shoqëria ndërtuese organizon mbledhjen për konstituimin e asamblesë së porositësve brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data kur 1/3 e kuotave pjesëmarrëse në bashkëpronësi ka porositës të përcaktuar (identifikuar) në bazë të kontratës së sipërmarrjes. Krijimi dhe ushtrimi i kompetencave nga asambleja e porositësve rregullohet sipas dispozitave të kreut IV të këtij ligji deri sa të merret certifikata e shfrytëzimit dhe titulli i pronësisë së ndërtesës t'u kalojë porositësve.

3. Shoqëria ndërtuese (sipërmarrësi) njofton brenda 5 (pesë) ditëve nga lëshimi i dokumentit të regjistrimit nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës pronarët e njësive të ndërtesës në një nga mënyrat e komunikimit të parashikuara në kontratën përkatëse të fitimit të titullit. Jo më vonë se 30 (tridhjetë) ditë nga data kur pronarët kanë fituar pronësinë mbi pjesët individuale, ata realizojnë mbledhjen e parë për konstituimin e asamblesë së bashkëpronarëve në përputhje me nenin 14 të këtij ligji.

Neni 55

Afati transitor për deklarin e të dhënave të aktit të bashkëpronësisë

1. Në të gjitha ndërtesat sipas këtij ligji, që janë të regjistruara në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës dhe kanë ose janë pajisur me aktin e bashkëpronësisë, administratori kryen procesin e përditësimit e të saktësimit të të dhënave në këtë akt, në përputhje me parashikimet e nenit 8 të këtij ligji, brenda datës 31 dhjetor 2026.

2. Në të gjitha ndërtesat sipas këtij ligji, që janë të regjistruara në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës dhe që nuk janë pajisur me aktin e bashkëpronësisë, asambleja e bashkëpronarëve kryen procesin e deklaramit e të regjistrimit të aktit, në përputhje me parashikimet e nenit 8 të këtij ligji, brenda datës 31 dhjetor 2027.

3. Të gjitha ndërtesat, që janë në proces regjistrimi në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës në momentin e hyrjes në fuqi të këtij ligji, shoqëria ndërtuese (sipërmarrësi) kryen përditësimin e saktësimin e të dhënave, me qëllim që akti i bashkëpronësisë të lëshohet në përputhje me nenin 8 të këtij ligji.

4. Në të gjitha ndërtesat, sipas pikave 1 dhe 2 të këtij neni, për të cilat bashkia përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji aplikon pagesën e taksës për zënien e hapësirave publike sipas legjislacionit për sistemin e taksave vendore, pasi territori ose mjedisi nuk rezulton në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës si objekt në bashkëpronësi të detyrueshme të bashkëpronarëve të ndërtesës, bashkia do të vijojë ta aplikojë këtë taksë deri në momentin e regjistrimit të kësaj hapësire si objekt në bashkëpronësi të detyrueshme të bashkëpronarëve sipas këtij ligji.

5. Këshilli i Ministrave miraton vendim për procedurat, afatet, dokumentet e nevojshme për regjistrimin, përditësimin dhe saktësimin e të dhënave të aktit të bashkëpronësisë.

KREU X DISPOZITA TË FUNDIT

Neni 56

Nxjerrja e akteve nënligjore

1. Ngarkohet Këshilli i Ministrave të nxjerrë aktet nënligjore në zbatim të neneve 8, pika 2; 16, pika 2; 25, pika 3; 36, pika 3; 42, pika 2; 44, pika 4; 45, pika 5; 55, pika 5, brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.

2. Ngarkohet ministri përgjegjës për çështjet vendore të nxjerrë aktet nënligjore në zbatim të neneve 26, pika 3, 32, pika 3, brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.

3. Ngarkohet Instituti i Ndërtimit të nxjerrë aktin nënligjor, në zbatim të pikës 4, të nenit 39, brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.

Neni 57

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

Neni 58

Hyrja në fuqi

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

Miraturar në datën 3.7.2025.

Shpallur me dekretin nr. 282, datë 30.7.2025, të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Bajram Begaj.