VENDIM
Nr. 687, datë 11.9.2026

PËR MIRATIMIN E RREGULLORES TIP
"PËR ADMINISTRIMIN E BANESAVE DHE NDËRTESAVE"

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 2, të nenit 16, të ligjit nr. 55/2025, "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa", me propozimin e ministrit të Shtetit për Pushtetin Vendor, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Miratimin e rregullores tip "Për administrimin e banesave dhe ndërtesave", sipas tekstit që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.
2. Ngarkohen asambletë e bashkëpronarëve, kryesia, administratorët/shoqëritë e administrimit të bashkëpronësisë dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama

RREGULLORE TIP
PËR ADMINISTRIMIN E BASHKËPRONËSISË NË BANESA E NDËRTESA

HYRJE

Administrimi i banesave dhe i ndërtesave është tërësia e procedurave dhe teknikave, që kanë për qëllim menaxhimin, mirëmbajtjen, shfrytëzimin dhe përdorimin e hapësirave të përbashkëta, duke siguruar funksionimin e rregullt e të qëndrueshëm të ndërtesës në tërësi. Në këtë kuadër, ligji nr. 55/2025, "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa", e konsideron administrimin e hapësirave të përbashkëta jo vetëm si një detyrim ligjor, por edhe si një domosdoshmëri praktike për garantimin e funksionalitetit të tyre.

Ky proces realizohet përmes organeve përgjegjëse, ku asambleja e bashkëpronarëve përbën organin më të lartë vendimmarrës, ndërsa kryesia ushtron funksione hibride të karakterit mbikëqyrës dhe, sipas rastit, të karakterit ekzekutiv, duke krijuar një sistem të koordinuar bashkëpunimi me administratorin/shoqërinë administruese, që kryen kompetenca të pastra ekzekutive. Në këtë drejtim, organizimi i mbledhjeve dhe procedurat e komunikimit të vazhdueshëm përbëjnë mjetin kryesor të bashkërendimit dhe vendimmarrjes kolektive, duke siguruar transparencë dhe llogaridhënie përmes përfshirjes aktive të të gjithë bashkëpronarëve.

Në vijim, në thelb të administrimit qëndron cilësia e shërbimeve që ofrohen dhe përgjegjshmëria në menaxhimin e hapësirave të përbashkëta. Kjo mbështetet nga krijimi i një buxheti të dedikuar, i cili përbëhet, ndër të tjera, nga tarifat e administrimit dhe fondi rezervë, si elementet thelbësore për funksionimin afatgjatë dhe të qëndrueshëm të bashkëpronësisë.

Kjo rregullore kontribuon në krijimin e një strukture të qartë për mënyrën e administrimit të bashkëpronësisë, duke përcaktuar dhe duke detajuar mekanizmat e rregullat konkrete për mirëmbajtjen, shfrytëzimin dhe përdorimin e hapësirave të përbashkëta, në përputhje me interesin e përgjithshëm të bashkëpronarëve. Zbatimi i dispozitave të kësaj rregulloreje është i detyrueshëm për të gjithë bashkëpronarët dhe përdoruesit, duke garantuar ruajtjen e pronës dhe krijimin e një mjedisi të sigurt, funksional e të qëndrueshëm për jetesë dhe bashkëjetesë.

TABELA E PËRMBAJTJES

HYRJE
KREU I: DISPOZITA TË PËRGJITHSHME
Neni 1: Objekti
Neni 2: Baza ligjore
Neni 3: Qëllimi
Neni 4: Fusha e zbatimit
KREU II: ORGANIZIMI DHE FUNKSIONIMI I ASAMBLESË SË BASHKËPRONARËVE
Neni 5: Mbledhja për herë të parë e asamblesë së bashkëpronarëve
Neni 6: Kryetari i asamblesë
Neni 7: Kompetencat e veçanta të asamblesë së bashkëpronarëve
Neni 8: Mbledhjet dhe mënyra e thirrjes së asamblesë
Neni 9: Vlefshmëria e vendimeve të asamblesë
KREU III: ORGANIZIMI DHE FUNKSIONIMI I KRYESISË
Neni 10: Zgjedhja dhe mandati i kryesisë
Neni 11: Mbledhja dhe mënyra e thirrjes së kryesisë
Neni 12: Kompetencat e veçanta të kryesisë
Neni 13: Vlefshmëria e vendimeve të kryesisë
KREU IV: ADMINISTRIMI I BASHKËPRONËSISË
Neni 14: Format e administrimit
Neni 15: Standardet e administrimit
Neni 16: Paketa vjetore e administrimit
KREU V: ADMINISTRIMI I BUXHETIT TË BASHKËPRONËSISË
Neni 17: Përcaktimi i tarifës së administrimit
Neni 18: Buxheti i administrimit të bashkëpronësisë
Neni 19: Pagesa e tarifës së administrimit dhe ekzekutimi i detyrimeve monetare
Neni 20: Masa e sigurimit të detyrimit monetar
KREU VI: ADMINISTRIMI I FONDIT REZERVË DHE I LLOGARIVE BANKARE TË ADMINISTRIMIT TË BASHKËPRONËSISË
Neni 21: Mënyra e administrimit të fondit rezervë
Neni 22: Çelja dhe administrimi i llogarive bankare të bashkëpronësisë
KREU VII: RREGULLA TË PËRGJITHSHME TË ADMINISTRIMIT DHE MIRËMBAJTJES SË NJËSIVE DHE PRONËS SË PËRBASHKËT
Neni 23: Mirëmbajtja/përmirësimi i pronës së përbashkët
Neni 24: Mirëmbajtja e tarracave individualisht të shfrytëzueshme
Neni 25: Mirëmbajtja e tarracës së përbashkët
Neni 26: Mirëmbajtja e depozitës së përbashkët të ujit
Neni 27: Mirëmbajtja e sistemit të ngrohjes qendrore
Neni 28: Mirëmbajta e rrjetit të ujësjellësit dhe kanalizimeve
Neni 29: Mirëmbajtja e shkallëve, tavaneve dhe dyshemeve
Neni 30: Mirëmbajtja e ashensorëve
Neni 31: Mirëmbajtja e oborrit dhe hapësirave të ndërlidhura me të
Neni 32: Mirëmbajtja e parkimit të përbashkët
KREU VIII: RREGULLA TË VEÇANTA TË MIRËMBAJTJES SË PRONËS SË PËRBASHKËT DHE NJËSIVE INDIVIDUALE
Neni 33: Shkaktimi i dëmit në njësitë individuale ose në pronën e përbashkët
Neni 34: Mirëmbajtja e bashkëpronësisë dhe e njësive individuale
KREU IX: RREGULLA TË PËRGJITHSHME MBI ETIKËN DHE JETESËN E PËRBASHKËT

Neni 35: Të drejtat e pronarit të njësisë individuale
Neni 36: Detyrimet e pronarit të njësisë individuale
Neni 37: Etika në bashkëjetesë
Neni 38: Ruajtja e qetësisë
Neni 39: Përdorimi i hapësirave të përbashkëta
Neni 40: Mbajtja e kafshëve të shoqërimit
Neni 41: Përgjegjësitë e përdoruesve të njësive individuale
KREU X: DISPOZITA PËRFUNDIMTARE
Neni 42: Njohja me rregulloren
Neni 43: Interpretimi
Neni 44: Sanksione

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1
Objekti

Objekti i kësaj rregulloreje është përcaktimi i rregullave dhe i procedurave që normojnë administrimin, mirëmbajtjen, shfrytëzimin dhe përdorimin e hapësirave të përbashkëta në banesa dhe ndërtesa, si dhe mënyrën e funksionimit të organeve të administrimit të bashkëpronësisë për këtë qëllim.

Neni 2
Baza ligjore

Kjo rregullore është bazuar në dispozitat e akteve ligjore, si më poshtë vijon:

1. Ligji nr. 7850, datë 29.7.1994, "Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë", i ndryshuar;
2. Ligji nr. 139/2015, "Për vetëqeverisjen vendore", i ndryshuar;
3. Ligji nr. 9920, datë 19.5.2008, "Për procedurat tatimore në Republikën e Shqipërisë", i ndryshuar;
4. Ligji nr. 55/2025, "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa".

Neni 3
Qëllimi

Qëllimi i kësaj rregulloreje është të sigurojë një kuadër të qartë organizativ dhe funksional për administrimin e bashkëpronësisë, duke garantuar transparencë, barazi e përgjegjësi, si dhe duke krijuar kushte të përshtatshme për një mjedis të sigurt, funksional e të qëndrueshëm për të gjithë bashkëpronarët dhe përdoruesit e ndërtesës.

Neni 4
Fusha e zbatimit

Kjo rregullore zbatohet për të gjithë pronarët dhe përdoruesit e njësive në ndërtesat në bashkëpronësi, si dhe për organet e administrimit të bashkëpronësisë gjatë ushtrimit të përgjegjësive të tyre, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 55/2025, duke garantuar ruajtjen e pronës dhe krijimin e një mjedisi të sigurt, funksional e të qëndrueshëm për jetesë dhe bashkëjetesë.

KREU II
ORGANIZIMI DHE FUNKSIONIMI I ASAMBLESË SË BASHKËPRONARËVE

Neni 5
Mbledhja për herë të parë e asamblesë së bashkëpronarëve

1. Mbledhja për herë të parë e asamblesë së bashkëpronarëve (në vijim asambleja) thirret nga zhvilluesi brenda 30 (tridhjetë) 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 në ndërtesë, pavarësisht qëllimit të përdorimit, përfshirë zhvilluesin, 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 asamblesë, sipas pikës 1, në funksion të marrjes së vendimeve kryesore për administrimin e bashkëpronësisë. Nëse bashkëpronarët nuk bien dakord të organizojnë asamblenë e tyre, secili prej tyre mund t'i drejtohet me kërkesë me shkrim administratorit të njësisë administrative të bashkisë përkatëse, në funksion të organizimit të mbledhjes së saj. Kjo kërkesë duhet të pasqyrojë në mënyrë të detajuar përpjekjet për organizimin e mbledhjes dhe shkaqet kryesore, që përbëjnë pengesë për konstituimin e saj. Administratori i njësisë administrative cakton një përfaqësues për të siguruar organizimin e mbledhjes së asamblesë së bashkëpronarëve, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga depozitimi i kërkesës.

3. Në mbledhjen e parë, asambleja miraton vendime që lidhen kryesisht, por duke mos u kufizuar vetëm në:

a) zgjedhjen e anëtarëve të kryesisë;

b) zgjedhjen e formës së administrimit të bashkëpronësisë;

c) caktimin e masës së tarifës së administrimit;

ç) autorizimin e kryesisë për çeljen e një llogarie bankare, në emër dhe për llogari të asamblesë në një nga bankat e nivelit të dytë, me qëllim depozitimin e tarifave të administrimit ose fondit rezervë, si dhe përcaktimin e tagrave për përdorimin e kësaj llogarie.

4. Një kopje e vendimit për zgjedhjen e kryesisë depozitohet për regjistrim në bashki dhe pasqyrohet në librin e bashkëpronësisë.

Neni 6
Kryetari i asamblesë

1. Në mbledhjen e zakonshme, bashkëpronarët e pranishëm zgjedhin kryetarin e asamblesë.

2. Kryetari i asamblesë ka një mandat 1-vjeçar, me të drejtë rinovimi. Në mungesë të kryetarit, mbledhja e radhës drejtohet nga personi më i vjetër në moshë nga radhët e bashkëpronarëve të pranishëm.

3. Kryetari kryen detyrat, si më poshtë vijon:

a) Drejton shqyrtimin e pikave të rendit të ditës të mbledhjes;

b) Verifikon rregullsinë e formaliteteve të thirrjes, marrjen e dijenisë nga bashkëpronarët dhe arritjen e kuorumit të nevojshëm, sipas rasteve të përcaktuara në ligjin nr. 55/2025;

c) Deklaron hapjen, mbylljen e mbledhjes dhe rezultatin e votimeve;

ç) Nënshkruan procesverbalin dhe vendimet e asamblesë, në përputhje me ligjin;

d) Ushtron çdo kompetencë tjetër procedurale, që i ngarkohet nga asambleja.

4. Mandati i kryetarit të asamblesë përfundon kur mbaron mandati, vdes, jep dorëheqjen ose shkarkohet nga detyra me vendim të asamblesë.

Neni 7

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 vjetore të administrimit;

c) Vendos për formën e administrimit të bashkëpronësisë, në përputhje me parashikimet e ligjit nr. 55/2025;

ç) Autorizon kryesinë të lidhë kontratë me njërin nga administratorët/shoqëritë administruese, bazuar në ofertën që e ka vlerësuar më të leverdishme, si dhe miraton, në parim, përmbajtjen e kontratës që do të nënshkruhet;

d) Miraton planin vjetor financiar, të paraqitur nga administratori/shoqëria administruese;

dh) Miraton lejimin 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 nga këto aktivitete;

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 administruese;

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

f) Miraton lejimin 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 ligjit nr. 55/2025;

gj) Miraton, nëse e konsideron të nevojshme, kryerjen e një auditimi financiar për administrimin e fondeve, shpenzimeve të mirëmbajtjes, si dhe aspekte të tjera, që mund të konsiderohen të nevojshme;

h) Miraton, sipas rasteve dhe kuorumit përkatës, përmirësimet e zakonshme, përmirësimet e mëdha, rinësimet cilësore të pronës së përbashkët apo punime të tjera, që lidhen me strukturën dhe qëndrueshmërinë fizike të ndërtesës, në përputhje me nenin 39, të ligjit nr. 55/2025.

Neni 8

Mbledhjet dhe mënyra e thirrjes së asamblesë

1. Mbledhja e zakonshme e asamblesë thirret të paktën një herë në vit për miratimin e planit vjetor të administrimit dhe buxhetit të bashkëpronësisë, ndërsa mbledhja e jashtëzakonshme thirret në çdo kohë për vendime të një karakteri emergjent dhe me interes të lartë për bashkëpronarët.

2. Njoftimi për mbledhjen e radhës së asamblesë afishohet nga kryesia në një vend të dukshëm në ndërtesë, të paktën 10 (dhjetë) ditë para mbledhjes, ku shënohen vendi, data, ora dhe rendi i ditës.

3. Mbledhja e asamblesë mund të zhvillohet me prani fizike ose *online* nëpërmjet mjeteve elektronike të komunikimit. Mbledhja e jashtëzakonshme mund të thirret brenda ditës dhe si mënyrë njoftimi, përveç afishimit, përdoret edhe njoftimi me postë elektronike, me telefon ose njoftimi verbal pranë vendqëndrimit të bashkëpronarit ose çdo mënyrë tjetër që siguron marrjen e dijenisë nga anëtarët.

4. 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 duhet 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. Prokura mund të jetë e tipit e posaçme ose e përgjithshme.

Neni 9
Vlefshmëria e vendimeve të asamblesë

1. Vendimet e asamblesë së bashkëpronarëve merren me shumicë të thjeshtë votash të bashkëpronarëve, përveç rasteve kur në dispozitat e ligjit nr. 55/2025 dhe kësaj rregulloreje, kërkohet një shumicë e cilësuar. Kur numri i votave është i barabartë, vota e kryetarit është vendimtare.

2. Vendimet e asamblesë pasqyrohen në procesverbal, nënshkruhen sipas kërkesave ligjore, ruhen në dokumentacionin e bashkëpronësisë dhe u njoftohen bashkëpronarëve ose përfaqësuesve të tyre të autorizuar, si dhe shpallen në një vend të dukshëm në ndërtesë, sipas modaliteteve të përcaktuara në këtë rregullore.

3. Kundër vendimeve të asamblesë, që janë në tejkalim të kompetencave të saj ose në kundërshtim me ligjin nr. 55/2025 mund të bëhet ankim në gjykatën e shkallës së parë të juridiksionit të përgjithshëm, në territorin ku ndodhet ndërtesa, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e marrjes dijeni për të.

KREU III
ORGANIZIMI DHE FUNKSIONIMI I KRYESISË

Neni 10
Zgjedhja dhe mandati i kryesisë

1. Kryesia zgjidhet nga radhët e bashkëpronarëve dhe vepron në emër e për llogari të asamblesë, në përputhje me parashikimet e ligjit nr. 55/2025.

2. Kryesia përbëhet nga të paktën 3 (tre) anëtarë, por në çdo rast, 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 afati, vdes, jep dorëheqjen ose shkarkohet me vendim të asamblesë.

Neni 11
Mbledhjet dhe mënyra e thirrjes së kryesisë

1. Mbledhja e zakonshme e kryesisë zhvillohet të paktën një herë në 3 (tre) muaj, si dhe sa herë që e kërkon nevoja e administrimit të bashkëpronësisë, ku shqyrtohen kryesisht çështje që lidhen me zbatimin e vendimeve të asamblesë, gjendjen financiare dhe përdorimin e fondeve, arkëtimin e tarifave të administrimit, nevojat për mirëmbajtje, riparime ose ndërhyrje, çështjet që duhet t'i paraqiten për vendimmarrje asamblesë, si dhe çdo çështje tjetër që lidhet me ushtrimin e

kompetencave të kryesisë, në përputhje me ligjin nr. 55/2025. Çdo anëtar i kryesisë ka një të drejtë vote, pavarësisht kuotës që zotëron në bashkëpronësi.

2. Administratori merr pjesë në mbledhjet e zakonshme të kryesisë kur thirret nga kryetari i kryesisë ose kur çështjet e rendit të ditës lidhen me detyrat dhe përgjegjësitë e tij. Në këtë rast, administratori ka të drejtë të japë shpjegime dhe propozime, por nuk ka të drejtë vote.

3. 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 ose mënyra e zhvillimit, ora, rendi i ditës dhe, sipas rastit, dokumentacioni që do të shqyrtohet.

4. Mbledhja e jashtëzakonshme e kryesisë mund të thirret brenda ditës dhe si mënyrë njoftimi, përveç afishimit, përdoret edhe njoftimi me mjete elektronike, me telefon apo njoftimi verbal pranë vendqëndrimit të bashkëpronarit.

5. Mbledhja e kryesisë drejtohet nga kryetari i kryesisë. Në mungesë të tij, anëtarët e pranishëm zgjedhin drejtuesin për atë mbledhje. 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 nga një anëtar i përcaktuar prej tij dhe firmosen nga të gjithë anëtarët pjesëmarrës në mbledhje.

Neni 12

Kompetencat e veçanta të kryesisë

1. Përveç kompetencave të tjera, të përcaktuara në këtë rregullore, 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 ndërmerr 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 përmbarimor, 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 ligjit nr. 55/2025, si dhe ndjekjen deri në fund të ekzekutimit për mospagesën e tarifës së administrimit nga bashkëpronari;

c) Përdor fondin rezervë ose autorizon administratorin të përdorë fondin rezervë, sipas kritereve 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) Vepron në emër dhe për llogari të asamblesë për të gjitha veprimet e nevojshme, sipas Kodit Civil dhe ligjit nr. 55/2025;

ë) Ushtron çdo detyrë tjetër të caktuar nga asambleja e bashkëpronarëve.

2. Kryesia mund të autorizojë administratorin/shoqërinë administruese për të njoftuar ndryshimet në të dhënat e librit të bashkëpronësisë dhe për të depozituar dokumentacionin në bashkinë përkatëse.

Neni 13
Vlefshmëria e vendimeve të kryesisë

1. Kur kryesia përbëhet nga më shumë se 3 (tre) anëtarë, vendimet janë të vlefshme kur ato merren me shumicën e thjeshtë të votave të anëtarëve kur arrihet kuorumi prej 2/3 e anëtarëve të kryesisë, përveç rasteve që kërkojnë një shumicë të cilësuar, sipas mënyrës së votimit, të përcaktuar në ligjin nr. 55/2025, dhe të kësaj rregulloreje.

2. Kur në mbledhjen e parë nuk arrihet kuorumi prej 2/3 e anëtarëve, 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. 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 IV
ADMINISTRIMI I BASHKËPRONËSISË

Neni 14
Format e administrimit

1. Asambleja e bashkëpronarëve mund të vendosë, sipas rastit, që administrimi i bashkëpronësisë të kryhet nga:

a) një shoqëri administrimi; ose

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

2. Administratori regjistrohet pranë administratës tatimore për t'u pajisur me një numër unik identifikimi (NUIS) të gjeneruar nga sistemi, që shërben si numër i identifikimit tatimor, në përputhje me parashikimet e legjislacionit për procedurat tatimore në regjistrin e administruesve, pjesë e librit të bashkëpronësisë. Të gjithë administratorët e pajisur me numrin unik regjistrohen në regjistrin e administruesve, pjesë e librit të bashkëpronësisë.

3. Në rastin kur administrimi i bashkëpronësisë kryhet nga një shoqëri administrimi, për çdo ndërtesë caktohet një administrator i veçantë, i cili regjistrohet sipas pikës 2, të këtij neni.

4. Kontrata me administratorin/shoqërinë administruese lidhet nga kryesia, sipas autorizimit të asamblesë, për një afat jo më të shkurtër se 3 (tre) vjet, me të drejtë ripërtëritjeje.

5. Përgjegjësitë e administratorit/shoqërisë administruese parashikohen në mënyrë të detajuar në nenin 26, të ligjit nr. 55/2025.

Neni 15
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, fasadave dhe mjediseve rrethuese, që janë pjesë të aktit të bashkëpronësisë, si dhe respektimin e rregullave 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 përllogaritjen 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 përmbarimit, në ngarkim të bashkëpronarëve që nuk kanë përmbushur vullnetarisht detyrimin.

Neni 16
Paketa vjetore e administrimit

1. Paketa vjetore e administrimit është tërësia e shërbimeve për administrimin dhe mirëmbajtjen e pronës së përbashkët në ndërtesën e banimit, në të cilën përfshihen detyrimisht 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, kur këto janë pjesë e bashkëpronësisë;

b) shërbimin e mirëmbajtjes së ashensorëve;

c) zbatimin e standardeve të administrimit, sipas nenit 30, të ligjit nr. 55/2025;

ç) shërbimin e shoqërisë administruese/administratorit.

2. Asambleja e bashkëpronarëve miraton paketën e administrimit me vendim brenda janarit të çdo viti, si pjesë e buxhetit vjetor, duke përcaktuar hollësisht shërbimet e domosdoshme, me çmimet përkatëse, apo përqindjen nga tarifa e administrimit për secilin shërbim.

KREU V
ADMINISTRIMI I BUXHETIT TË BASHKËPRONËSISË

Neni 17
Përcaktimi i tarifës së administrimit

1. Tarifa e administrimit përbën detyrimin mujor në para për secilin bashkëpronar të njësive në ndërtesë, për përballimin e shpenzimeve të nevojshme për administrimin e mirëmbajtjen e ndërtesës, sipas parashikimeve të ligjit.

2. 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 njësive. Përjashtimisht, për pronarët e njësive, të cilët i shfrytëzojnë vet 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 njësive familjare, duke marrë parasysh qëllimin e

përdorimit të njësisë, amortizimin e pronës së përbashkët, të ashensorëve, shpenzimet për pastrimin dhe mirëmbajtjen e hapësirave të përbashkëta dhe frekuentueshmërinë e saj.

3. 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.

Neni 18

Buxheti i administrimit të bashkëpronësisë

1. Buxheti i administrimit të bashkëpronësisë përbëhet nga të ardhurat e shpenzimet e parashikuara për administrimin, mirëmbajtjen dhe riparimet e zakonshme për funksionimin normal të ndërtesës në bashkëpronësi, përgjatë një viti financiar.

2. Buxheti vjetor i administrimit përgatitet nga kryesia në bashkëpunim me administratorin/shoqërinë administruese dhe paraqitet për shqyrtim e miratim në mbledhjen e zakonshme të asamblesë, në kuadër të paketës vjetore të administrimit dhe planit vjetor financiar.

3. Buxheti përmban në mënyrë të veçantë:

a) të ardhurat e parashikuara për tarifat e administrimit;

b) të ardhurat e gjeneruara nga interesat bankarë;

c) të ardhurat nga vendosja e reklamave në hapësirat e përbashkëta;

ç) të ardhurat që gjenerohen nga dhënia me qira të pjesëve në bashkëpronësi (si p.sh.: sallë e përbashkët, bodrum, parkim, tarracë etj.), kur ka të tilla;

d) të ardhura të tjera të ligjshme, në formën e financimeve nga bashkia ose donacioneve nga të tretët, ose në formën e gjobave apo tarifave shtesë, që aplikohen në rastet e shkeljes së parashikimeve ligjore dhe parashikimeve të kësaj rregulloreje etj.;

dh) shpenzimet e administrimit dhe të shërbimeve të kontraktuara në funksion të saj;

e) përqindjen e destinuar për fondin rezervë dhe çdo derdhje tjetër e destinuar në të;

ë) çdo zë tjetër shpenzimi të nevojshëm për administrimin e bashkëpronësisë, të miratuar nga asambleja dhe që parashikohet nga legjislacioni në fuqi.

4. Për raste që kërkojnë kryerjen e një shpenzimi të paparashikuar në buxhetin vjetor të miratuar, por që lidhet me një nevojë emergjente për shmangien e një dëmi të konsiderueshëm, ose për ruajtjen e sigurisë së bashkëpronarëve apo pronës, kryesia mund të autorizojë me vendim të arsyetuar kryerjen e shpenzimit brenda një kufiri monetar të arsyeshëm e që përligj nevojën, në përputhje me parimet e ligjshmërisë e proporcionalitetit dhe kufirit të përgjegjësisë, sipas parashikimeve ligjore, duke vënë në dijeni të gjithë bashkëpronarët, përmes një njoftimi të rregullt, sipas modaliteteve të përcaktuara në këtë rregullore.

5. Shpenzimet e kryera sipas pikës 4, të këtij neni, dokumentohen me faturë, preventiv ose çdo dokument tjetër provues të nevojës dhe të vlerës së shpenzimit.

6. Asambleja e bashkëpronarëve mund të vendosë mbi kryerjen e auditimit financiar për administrimin e fondeve dhe të shpenzimeve të mirëmbajtjes, në funksion të një administrimi të drejtë, proporcional e të ligjshëm të këtyre fondeve.

Neni 19

Pagesa e tarifës së administrimit dhe ekzekutimi i detyrimeve monetare

1. Çdo pronar ose përdorues i njësisë në ndërtesë duhet të paguajë tarifën e administrimit, pavarësisht nëse e shfrytëzon ose jo, me përjashtim të rasteve specifike, ku mund të aplikohet reduktim tarife me vendim nominativ të asamblesë së bashkëpronarëve.

2. Modalitetet 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.

3. Nëse bashkëpronari/ët nuk ka/në shlyer pagesën e tarifave të prapambetura për tre muaj radhazi, bashkë me kamatat përkatëse, administratori ose shoqëria administruese informon me shkrim kryesinë dhe asamblenë e bashkëpronarëve, duke afishuar në ambientet e ndërtesës listën e bashkëpronarit/ëve, që nuk ka/në paguar dhe vlerën që detyrohet/n të paguajë/në. Kryesia verifikon e përcakton vlerën e detyrimit për pagimin e tarifave të prapambetura dhe kamatëvonesave përkatëse.

4. Vendimi i kryesisë, që përcakton detyrime monetare në ngarkim të bashkëpronarëve, si rrjedhojë e mospagesës së tarifës së administrimit, dëmshpërblimit apo çfarëdolloj detyrimi tjetër monetar, të përcaktuar në ligjin nr. 55/2025, përbën titull ekzekutiv, në kuptim të shkronjës "e", të nenit 510, të Kodit të Procedurës Civile.

Neni 20

Masa e sigurimit të detyrimit monetar

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 (dymbëdhjetë) 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 bashkëpronarit dhe pasi të jetë siguruar marrja dijeni prej tij. Bashkëpronari njoftohet me shkrim 10 (dhjetë) ditë para marrjes së vendimit për vendosjen e kufizimit mbi pasurinë e tij. Njoftimi duhet të kryhet sipas një procedure të rregullt ligjore dhe 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. Kërkesa për regjistrimin e kufizimit përmban:

a) vendimin e kryesisë, që autorizon vendosjen e kufizimit sipas ligjit nr. 55/2025;

b) dokumentacionin që vërteton vlerën e detyrimit të papaguar;

c) vërtetimin e identitetit të administratorit ose të shoqërisë administruese;

ç) dokumentacionin që vërteton marrjen dijeni nga bashkëpronari për njoftimin dhe vendimin e kryesisë.

4. Vendimi i kryesisë regjistrohet nga drejtoria përgjegjëse e kadastrës, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës, dokumentacionit dhe kryerjes së pagesës së tarifave kadastrale.

5. Kufizimi hiqet me kërkesë të pronarit të njësisë, kur vërtetohet shlyerja e detyrimeve të akumuluara 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) ditëve 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.

KREU VI

ADMINISTRIMI I FONDIT REZERVË DHE I LLOGARIVE BANKARE TË ADMINISTRIMIT TË BASHKËPRONËSISË

Neni 21

Mënyra e administrimit të fondit rezervë

1. Fondi rezervë krijohet me vendim të asamblesë së bashkëpronarëve. Masa e tij përllogaritet si përqindje dhe fondi përdoret sipas rasteve, kritereve dhe procedurave, të përcaktuara në ligjin nr. 55/2025, dhe në këtë rregullore. Fondi rezervë, i krijuar sipas parashikimeve të ligjit, përbëhet nga këta zëra:

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

b) "Fondi i mirëmbajtjes/përmirësimeve të zakonshme, të mëdha dhe rinësimeve cilësore", që preket në rastet e parashikuara, sipas nenit 39, të ligjit nr. 55/2025;

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.

2. 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 tek personi që e përfiton dhe bëhet 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.

3. Çdo përdorim i autorizuar i fondit rezervë dokumentohet e pasqyrohet në raportin vjetor financiar të administrimit, duke pasqyruar shumën e përdorur, qëllimin e përdorimit, gjendjen e fondit pas çdo përdorimi, si dhe dokumentacionin mbështetës.

Neni 22

Çelja dhe administrimi i llogarive bankare të bashkëpronësisë

1. Asambleja, në përputhje me nenet 15, 17, 20, 24 dhe 26, të ligjit nr. 55/2025, miraton çeljen e një llogarie bankare pranë një banke të nivelit të dytë, ku do të depozitohen tarifat e administrimit, si dhe të një llogarie të posaçme bankare për fondin rezervë, në emër dhe për llogari të asamblesë së bashkëpronarëve, dedikuar administrimit dhe mirëmbajtjes së bashkëpronësisë.

Ky vendim duhet të përmbajë, ndër të tjera:

a) emrin e bankës pranë të cilës çelet llogaria;

b) qëllimin dhe destinacionin e llogarisë;

c) emrat e personave të caktuar në cilësinë e kryesisë, që autorizohen për çeljen e llogarive bankare;

ç) administratorin/shoqërinë administruese dhe kufijtë e tagrave të përdorimit të llogarive, në përputhje me kompetencat që i njihen nga ligji nr. 55/2025;

d) mënyrën e bashkënënshkrimit për veprimet që kërkojnë nënshkrimin e disa personave të autorizuar etj.

2. Kryesia merr masat e nevojshme për çeljen e llogarive bankare, dedikuar administrimit dhe mirëmbajtjes së bashkëpronësisë, me tagra të kufizuara, sipas autorizimit të asamblesë, si më poshtë vijon:

a) Verifikon faturat dhe kontratat e lidhura nga administratori, sipas autorizimeve dhe miratimeve të dhëna, në përputhje me ligjin nr. 55/2025;

b) Kontrollon ekstraktet bankare dhe të gjithë dokumentacionin financiar që mban administratori;

c) Kërkon korrigjimin e parregullsisë, që rezulton nga auditimi i akteve financiare;

ç) Raporton periodikisht tek asambleja për administrimin e llogarive bankare, sipas dokumentacionit që zotërohet nga administratori, për një menaxhim sa më efikas dhe të drejtë të buxhetit të administrimit.

3. Administratori/shoqëria administruese përdor llogarinë bankare për administrimin e bashkëpronësisë, me autorizim paraprak të kryesisë, vetëm në interes të bashkëpronësisë dhe sipas tagrave të deleguara nga asambleja me vendim dhe kontratë, por duke mos u kufizuar vetëm në:

a) faturimin e shërbimeve të kontraktuara me subjekte të treta, në funksion të mirëmbajtjes së zakonshme të bashkëpronësisë dhe përmbushjes së standardeve të administrimit, në përputhje me nenet 26 dhe 30, të ligjit nr. 55/2025;

b) pagesat, në kuadër të shërbimit të administrimit;

c) çdo pagesë tjetër të miratuar nga asambleja ose që parashikohet në paketën vjetore të miratuar të administrimit, sipas nenit 31, të ligjit nr. 55/2025.

4. Llogaria bankare e fondit rezervë, sipas kuptimit që përcakton neni 35, i ligjit nr. 55/2025, preket sipas rasteve, si më poshtë vijon:

a) Zëri "Fond në para" përdoret nga administratori/shoqëria administruese, vetëm për raste specifike të mospagimit të tarifës së administrimit nga bashkëpronarët apo të faturave të lëshuara nga administratori/shoqëria administruese për shërbimet e kryera në bazë të kontratës dhe vetëm pas autorizimit paraprak nga kryesia;

b) Zëri "Fond i emergjencës" përdoret nga kryesia, vetëm në kushtet e riparimeve apo mirëmbajtjes, ku mosveprimi në kohë mund shkaktojë dëme të konsiderueshme dhe të pariparueshme në bashkëpronësi, duke njoftuar brenda një afati të arsyeshëm asamblenë.

KREU VII
RREGULLA TË PËRGJITHSHME TË ADMINISTRIMIT DHE MIRËMBAJTJES SË NJËSIVE DHE PRONËS SË PËRBASHKËT

Neni 23
Mirëmbajtja/përmirësimi i pronës së përbashkët

1. Të gjithë bashkëpronarët kontribuojnë financiarisht për mirëmbajtjen e pronës së përbashkët, në përpjesëtim me kuotën e pjesëmarrjes në këtë bashkëpronësi, ku përfshihen, ndër të tjera:

a) mirëmbajtja e tarracës së përbashkët;

b) mirëmbajtja e depozitës së përbashkët të ujit;

c) mirëmbajtja e sistemit të ngrohjes qendrore;

ç) mirëmbajtja e instalimeve të brendshme të ujësjellësit dhe kanalizimeve;

d) mirëmbajtja e pjesëve të përbashkëta të hyrjes, shkallëve, tavaneve të ndërtesës dhe dyshemeve;

dh) mirëmbajtja dhe shfrytëzimi i gjeneratorëve të përbashkët;

e) mirëmbajtja apo zëvendësimi i ashensorit;

ë) mirëmbajtja e oborrit të përbashkët dhe pjesëve të tjera të ndërlidhura me të;

f) mirëmbajtja e parkimit të përbashkët dhe hyrjes përkatëse.

2. Pronari i njësisë është i detyruar ta mirëmbajë njësinë individuale 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. 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.

3. Për raste të përmirësimeve/ndryshimeve strukturore nga pronari i njësisë për pjesën e jashtme të njësisë së tij, fillimisht paraqitet një kërkesë me shkrim te kryesia. Çdo kërkesë duhet të përfshijë një përshkrim të shkruar dhe një skicë për ndryshimet e propozuara dhe do të nënshkruhet nga pronari i njësisë. Pas verifikimeve, kryesia mund të vendosë thirrjen e asamblesë, e cila vendos për miratimin ose jo të saj, në përputhje me përcaktimet e ligjit nr. 55/2025.

4. 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 24

Mirëmbajtja e tarracave individualisht të shfrytëzueshme

1. Tarracë individualisht e shfrytëzueshme është ajo pjesë e tarracës, e cila përdoret vetëm nga një apo disa pronarë, ose përdorues të njësive individuale, të cilët kanë dalje të veçantë nga njësia e tyre e banimit në tarracë. Këto pjesë janë në pronësi të pronarit që e ka blerë, ose përdoruesit, në bazë të kontratave përkatëse të njësisë së banimit. Mirëmbajtja e kësaj tarrace është përgjegjësi individuale e pronarit apo përdoruesit që e ka në pronësi ose përdorim, duke u përgjigjur për çdo dëm që veprimet e tij i shkaktojnë pronarit apo përdoruesit të njësisë që ndodhet poshtë tarracës.

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

Neni 25

Mirëmbajtja e tarracës së përbashkët

1. Vendosja e depozitave të ujit në tarracën e përbashkët lejohet vetëm nëse konstruksioni mbajtës i tarracës e lejon një gjë të tillë dhe vetëm me miratimin e të paktën 75 % e kuotave pjesëmarrëse, pas shqyrtimit të raportit që përgatitet nga specialistë të licencuar në fushën e ndërtimit.

2. Pronarët e njësive të banimit që kanë vendosur depozitat e ujit, antena apo pajisje të tjera individuale, në tarracat e përbashkëta, detyrohen të riparojnë dëmtimet e tarracës, që mund të shkaktohen si rezultat i punimeve të kryera, rrjedhjes së ujit apo shkaqe të tjera.

Neni 26

Mirëmbajtja e depozitës së përbashkët të ujit

1. Me mirëmbajtje të depozitës së ujit kuptohet çdo veprim i nevojshëm për ruajtjen e higjienës dhe mirëfunksionimit të pompës hedhëse/shtytëse.

2. Depozita e ujit mbahet në një vend të izoluar dhe administrohet vetëm nga administratori.

3. Asnjë person tjetër i paautorizuar nga asambleja nuk lejohet të hyjë në vendin ku është vendosur depozita e ujit.

4. Në rast konstatimi të hyrjes së paautorizuar në ambientin ku ndodhet depozita e ujit, administratori dokumenton ngjarjen dhe merr menjëherë masa për sigurimin e aksesit dhe njoftimin e organeve kompetente, si dhe kur është e nevojshme pezullon përkohësisht përdorimin e ujit deri në verifikimin e kushteve të sigurisë. Gjithashtu, sigurohet zbatimi i protokollit higjieno-sanitar për mirëmbajtjen e depozitës, përfshirë dezinfektimin periodik dhe

kryerjen e analizave të ujit pranë Institutit të Shëndetit Publik, sipas standardeve dhe frekuencës së përcaktuar në legjislacionin në fuqi.

Neni 27
Mirëmbajtja e sistemit të ngrohjes qendrore

1. Ndarja e shpenzimeve për shërbimin, riparimin, zëvendësimin dhe mirëmbajtjen e impiantit dhe rrjetit të shpërndarjes bëhet mbi bazën e kuotës së pjesëmarrjes në bashkëpronësi.
2. Asnjë bashkëpronar nuk mund të përjashtohet nga detyrimi për të kontribuuar me shpenzimet për mirëmbajtjen e sistemit të ngrohjes qendrore për shkak se nuk e përdor sistemin ose e përdor pjesërisht.

Neni 28
Mirëmbajtja e rrjetit të ujësjellësit dhe kanalizimeve

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

Neni 29
Mirëmbajtja e shkallëve, tavaneve dhe dyshemeve

Në rastin kur një pjesë e bashkëpronarëve përdor një hyrje kryesore të përbashkët dhe/ose një shkallë të përbashkët deri në një kat të caktuar dhe më pas ata shërbehen nga një shkallë dytësore, atëherë asambleja e bashkëpronarëve vendos një kuotë të caktuar për pastrimin dhe mirëmbajtjen për pjesën e përbashkët të hyrjes dhe shkallëve që duhet të paguhet nga kjo pjesë e bashkëpronarëve. Këta bashkëpronarë mbulojnë shpenzimet për pastrim e mirëmbajtje dhe riparim të shkallëve, mureve dhe parmakëve të shkallëve, dyshemesë dhe tavaneve të ndërkateve të pjesës së bashkëpronësisë, që është e ndarë nga ajo kryesore, në përpjesëtim me kuotat përkatëse të pjesëmarrjes në bashkëpronësi.

Neni 30
Mirëmbajtja e ashensorëve

1. Asambleja e bashkëpronarëve mund të përjashtojë nga pagesat si më sipër ata bashkëpronarë, njësitë e banimit të të cilëve ndodhen në katin përdhe, si dhe ata të cilët kanë hyrje të veçanta nga jashtë objektit, siç mund të jenë mjediset e shërbimit të kateve përdhe, të cilët kanë hyrje direkt nga jashtë.

2. Asambleja e bashkëpronarëve mund të miratojë një përqindje të reduktuar të kuotës reale për ata bashkëpronarë, të cilët ndodhen në katin e parë të objektit të banimit.

Neni 31

Mirëmbajtja e oborrit të përbashkët dhe hapësirave të ndërlidhura me të

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

Neni 32

Mirëmbajtja e parkimit të përbashkët

1. Shpenzimet për pastrimin, mirëmbajtjen dhe riparimet në parkimet individuale janë në ngarkim të atyre bashkëpronarëve që i kanë në pronësi.
2. Shpenzimet për pastrimin, mirëmbajtjen dhe riparimet në parkimet e hapura, të cilat janë në përdorim të të gjithë bashkëpronarëve, përballohen nga buxheti i bashkëpronësisë, pavarësisht nëse secili bashkëpronar i përdor ose jo këto parkime.

KREU VIII

RREGULLA TË VEÇANTA TË MIRËMBAJTJES SË PRONËS SË PËRBASHKËT DHE NJËSIVE INDIVIDUALE

Neni 33

Shkaktimi i dëmit në njësitë individuale ose në pronën e përbashkët

1. Pronari, i cili me veprimet ose mosveprimet e tij shkakton dëmtimin e pronës së përbashkët ose të një njësie individuale, detyrohet ta riparojë dëmin ose të paguajë shpenzimet e riparimit.
2. Nëse rezulton se janë disa bashkëpronarë, që kanë shkaktuar dëmin për shkak të defekteve, keqpërdorimit apo mungesës së mirëmbajtjes, të gjithë ata, në mënyrë proporcionale me kuotën e pjesëmarrjes së tyre në bashkëpronësi, janë të detyruar të dëmshpërblejnë pronarin e dëmtuar dhe të riparojnë me shpenzimet e tyre defektin.
3. Dëmtimi i pronës individuale verifikohet me praninë e bashkëpronarit, njësia e të cilit është dëmtuar, ndërsa dëmtimin e pronës së përbashkët mund ta verifikojë administratori/shoqëria administruese, duke njoftuar kryesinë që, nëse është rasti, të vijohet me fillimin e procedurave, sipas kësaj rregulloreje.
4. Kur pronari/pronarët që ka/kanë shkaktuar dëmin, pasi është ndjekur procedura e përcaktuar në këtë rregullore, nuk merr/marrin përsipër të shlyejë/shlyejnë dëmshpërblimin, kryesia, me kërkesë të pronarit të dëmtuar, vepron sipas shkronjës "a", të nenit 22, të ligjit nr. 55/2025.
5. 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.

Neni 34

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 administruese, në përputhje me parashikimet e ligjit nr. 55/2025. 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, i 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.

KREU IX
RREGULLA TË PËRGJITHSHME MBI ETIKËN DHE JETESËN E PËRBASHKËT

Neni 35
Të drejtat e pronarit të njësisë individuale

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 cenojnë përdorimin dhe gëzimin e objekteve të pandashme, si dhe të kërkojë dëmshpërblim apo ndreqje të dëmit, kur dëmi është shkaktuar nga veprimet e tyre;

b) të marrë pjesë në vendimmarrje, sipas parashikimeve të Kodit Civil dhe ligjit nr. 55/2025;

c) të informohet nga asambleja ose administratori/shoqëria administruese 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 administruese për mospagesën e tarifës së administrimit nga pronarët e tjerë;

dh) t'i parashtrojë asamblesë propozime për administrimin e ndërtesës.

Neni 36
Detyrimet e pronarit të njësisë individuale

1. Pronari i njësisë ka detyrimet e mëposhtme:

a) Të respektojë normat e etikës e të bashkëjetesës, të përcaktuara në këtë rregullore;

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 veprojë ose të mos veprojë në kushtet e një kujdesi maksimal për të mbrojtur dhe/ose për të mos dëmtuar pronën e përbashkët dhe/ose pronën individuale, në pronësi të bashkëpronarëve të tjerë të ndërtesës së banimit;

dh) Së bashku me çdo anëtar të familjes së tij, mik, të ftuar, qiramarrës, përdorues të njësisë, të veprojë me kujdesin maksimal gjatë kohës së përdorimit të njësisë individuale dhe ambienteve e elementeve të bashkëpronësisë, të përshkruara në aktin e bashkëpronësisë;

e) Të marrë të gjitha masat e nevojshme që të shmangin dëmtimin e pronës së përbashkët dhe të njësive të tjera individuale gjatë periudhës së mospërdorimit të njësisë individuale nga ana e tyre;

ë) Të riparojë me shpenzimet e tij, dëmet e shkaktuara drejtpërdrejt ose tërthorazi njësive të tjera individuale ose elementeve të bashkëpronësisë, si pasojë e veprimeve ose mosveprimeve të atij vetë, të anëtarëve të tij të familjes, të afërmve të tij, miqve apo të ftuarve të tij, qiramarrësve apo përdoruesve të tjerë, si dhe kafshëve shtëpiake në pronësi ose nën mbikëqyrjen e personave të përmendur në këtë pikë;

f) Të përmbushë detyrimet e parashikuara në ligjin nr. 55/2025 dhe në aktet nënligjore në zbatim të tij, në lidhje me administrimin e objekteve në bashkëpronësi.

2. Në rast të moszbatimit të detyrimeve të parashikuara në ligj dhe në aktet nënligjore në zbatim të tij, zbatohen sanksionet e parashikuara në nenin 52, "sanksionet dhe ankimet", të ligjit nr. 55/2025.

Neni 37

Etika në bashkëjetesë

1. Bashkëjetesa në ndërtesa të përbashkëta kërkon respekt reciprok, qetësi dhe ruajtje të rendit për të garantuar mirëqenien dhe sigurinë e të gjithë bashkëpronarëve dhe përdoruesve të tyre.

2. Çdo bashkëpronar dhe përdorues është i detyruar të tregojë kujdes në përdorimin e pronës individuale dhe të respektojë rregullat e përdorimit të hapësirave të përbashkëta, me qëllim shmangien e konflikteve dhe sigurimin e harmonisë në komunitet.

Neni 38

Ruajtja e qetësisë

1. Ndalohet krijimi i zhurmave shqetësuese, të cilat mund të vijnë si pasojë e përdorimit të aparaturave shtëpiake, të vendosjes së muzikës, që shqetësojnë ose të bezdisin pronarët e tjerë të njësive individuale apo ose të lejojë të kryhet diçka që do të ndikojë mbi të drejtat ose rehatinë e pronarëve të tjerë.

2. Qetësia e natës duhet të respektohet nga ora 22:00 deri në orën 06:00.

3. Riparimet, punimet e zhurmshme dhe përdorimi i makinerive shtëpiake ndalohen gjatë orarit të përcaktuar në pikën 2, të këtij neni.

4. Lojërat ose aktivitetet që shkaktojnë zhurmë, ndotje apo dëmtim të pronës ndalohen në hapësirat e përbashkëta.

Neni 39

Përdorimi i hapësirave të përbashkëta

1. Ndalohet shkundja e tapeteve, rrobave dhe shtresave nga ballkonet apo brenda hapësirave të përbashkëta, përveç në vendet e posaçme për këtë qëllim.

2. Mbeturinat duhet të hidhen të mbyllura në kontejnerë, sipas mënyrës së duhur. Ndalohet rreptësisht depozitimi i tyre në sheshpushimet e shkallëve, në ashensor apo në çdo ambient tjetër të përbashkët.

3. Largimi i sendeve masive, si dyshekë, mobilie, orendi ose materiale ndërtimi, kryhet pasi të jetë njoftuar kryesia të paktën 3 (tri) ditë përpara. Kryesia cakton datën e nxjerrjes dhe largimit të tyre. Sendet mund të vendosen jashtë jo më herët se 1 (një) ditë përpara datës së caktuar për largimin.

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

5. Zonat e përbashkëta, brenda ose jashtë godinës së banimit, si shkallët, sheshpushimet, tarracat, verandat e përbashkëta, lulishtet dhe vendkalimet nuk duhet të përdoren për depozitimin e sendeve ose për parkim dhe nuk duhet të bllokohen.

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

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

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

9. Depot dhe/ose bodrumet do të përdoren vetëm për qëllimet për të cilat janë destinuar.

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

11. Nuk lejohet të kryhen aktivitete ose të mbahen në njësitë e banimit ose në pronën e përbashkët sende të cilat janë të ndaluara nga ligji dhe përbëjnë rrezik potencial për sigurinë e jetës, shëndetit të banorëve, apo të pronës së tyre, individuale apo të përbashkët.

12. Ndalohet pirja e duhanit, si dhe hedhja e cigareve, bishtave të cigareve, llullave, purove ose mbetjeve të tjera në zonën e parkimit, korridore, ashensorë, shkallë, trotuare, oborre, kopshte ose elemente të tjera të përbashkëta.

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

Neni 40

Mbajtja e kafshëve të shoqërimit

1. Kafshët e shoqërimit duhet të mbikëqyren me kujdesin maksimal, të mbahen me zinxhir, sipas rastit, dhe të jenë nën kontrollin e pronarëve të tyre, sa herë që janë jashtë njësisë individuale.

2. Pronarët janë përgjegjës për të gjitha dëmet e shkaktuara nga kafshët e tyre në zonat e përbashkëta dhe në pronat e të tjerëve.

Neni 41

Përgjegjësitë e përdoruesve të njësive individuale

1. Pronari i njësisë që e lëshon atë me qira detyrohet t'i japë qiramarrësit kopje të rregullores për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa.

2. Pronari i njësisë detyrohet të njoftojë kryesinë dhe administratorin/shoqërinë administruese me shkrim se njësia ka qiramarrës, duke vënë në dispozicion emrin dhe mbiemrin, adresën e kontaktit dhe numrin e telefonit të qiramarrësit.

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

4. Qiramarrësi është i detyruar të respektojë rregullat e bashkëjetesës, të miratuara nga asambleja e bashkëpronarëve.

KREU X
DISPOZITA TË FUNDIT

Neni 42
Njohja me rregulloren

1. Kjo rregullore u bëhet e njohur të gjithë bashkëpronarëve dhe përdoruesve të banesave/ndërtesave, përmes shpalljes së saj pranë ambienteve të përbashkëta ose vendeve të tjera lehtësisht të aksesueshme.
2. Bashkëpronarët dhe përdoruesit e njësive në ndërtesë janë të detyruar të zbatojnë parashikimet e kësaj rregulloreje.

Neni 43
Interpretimi

1. Rregullorja interpretohet dhe zbatohet në harmoni me legjislacionin në fuqi për administrimin e bashkëpronësisë.
2. Për çështjet që nuk trajtohen nga kjo rregullore, do të zbatohen aktet ligjore dhe nënligjore specifike në fuqi.

Neni 44
Sanksione

Në rast të mosrespektimit të parashikimeve të kësaj rregulloreje, zbatohen sanksionet dhe procedurat e ankimit, të përcaktuara në nenin 52, të ligjit nr. 55/2025, "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa".