

LIGJ
Nr.7688, datë 13.3.1993

PËR BASHKËPRONËSINË NË BANESA

Në mbështetje të nenit 16 të ligjit nr.7491, datë 29.4.1991 "Për dispozitat kryesore kushtetuese", me propozim të Këshillit të Ministrave,

KUVENDI POPULLOR
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

V E N D O S I:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1

Ky ligj përcakton statusin ligjor të bashkëpronësisë në banesat dhe lokalet që janë pjesë e tyre.

Neni 2

Ky ligj zbatohet për të gjitha banesat me dy ose më shumë pronarë, që shërbejnë për banim dhe që mund të kenë lokale shërbimesh e tregtie që janë pjesë e tyre.

Neni 3

Në kuptim të këtij ligji, nëse nuk specifikohet ndryshe:

a) "Kuotë e pjesëmarrjes në bashkëpronësi" do të thotë pjesa e pronësisë së pandashme në pronën e përbashkët, detyrimi i pagesës në shpenzimet e përbashkëta dhe masa e pjesëmarrjes në votim për pronarët e çdo njësie. Kuota e pjesëmarrjes në bashkëpronësi për çdo njësi përcaktohet mbi bazën e raportit të sipërfaqes së njësisë (në m²) me shumën e sipërfaqeve të të gjitha njësive.

b) "Asamble" do të thotë organizimi i të gjithë pronarëve të njësive në një ndërtesë në bashkëpronësi.

c) "Shpenzime të përbashkëta" do të thotë shpenzimet ose detyrimet financiare të asamblesë për pronën e përbashkët.

ç) "Pronë e përbashkët" do të thotë të gjitha pjesët e një prone në bashkëpronësi përveç njësisë. Prona e përbashkët është e pandashme dhe është në pronësinë e përbashkët të pronarëve të njësive individuale në përputhje me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi. Prona e përbashkët përfshin të gjitha pjesët e ndërtesës, që nuk janë destinuar për përdorim individual, si truallin mbi të cilin është ngritur ndërtesa, oborret e rrethuara, themelet, muret mbajtëse, çatinë, tarracën, shkallët, sheshpushimet, ashensorët, kalimet, bodrumet, pusët dhe depozitat e ujit. Prona e përbashkët përfshin gjithashtu pjesë të ndërtesës për përdorim të përbashkët, të cilat janë instaluar gjatë ndërtimit ose më vonë, si kanalizime, kollona shkarkimi, oxhakë, sisteme elektrike, hidraulike, gazi ose ngrohje etj., që mund të kalojnë nëpër pronën e përbashkët deri në pikat e shpërndarjes në njësitë individuale.

d) "Bashkëpronësi" do të thotë pronë e paluajtshme, pjesë të së cilës janë destinuar si njësi individuale në pronësi të veçantë dhe pjesa tjetër e së cilës është destinuar si pronë e përbashkët në përdorim të përbashkët të pronarëve të njësive. Prona e paluajtshme nuk është bashkëpronësi nëse interesat e pandashme me pronën e përbashkët nuk u takojnë pronarëve të njësive dhe nëse nuk janë të pandashme nga prona e tyre individuale.

dh) "Akti i bashkëpronësisë" do të thotë dokumenti i marrëveshjes, i cili, me regjistrimin në hipotekë, krijon një bashkëpronësi, duke qenë marrëveshje detyruese midis krijuesit e pronarëve të njësive dhe midis vetë pronarëve në bashkëpronësi.

e) "Krijuesi" do të thotë një organizëm ligjor, përfshirë shtetin, organet e pushtetit lokal, ndërmarrjet e administrimit të banesave, person ose grup personash që veprojnë së bashku, në emër të

të cilëve regjistrohet akti i bashkëpronësisë, të cilët ofrojnë për shitje ose për çdo lloj kalimi tjetër në pronësi individuale të njësive brenda bashkëpronësisë.

ë) "Njësi" do të thotë një pjesë e bashkëpronësisë e destinuar për pronësi individuale, e cila së bashku me një pjesë tjetër të pandashme të pronës së përbashkët, 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.

f) "Pronar i njësisë" do të thotë një ose më shumë persona që kanë në pronësi një njësi bashkëpronësie.

KREU II KRIJIMI I BASHKËPRONËSISË

Neni 4

Regjistrimi i aktit të bashkëpronësisë bëhet në hipotekën nën juridiksionin e së cilës ndodhet bashkëpronësia, në përputhje me ligjet dhe rregullat e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme.

Në kohën kur regjistrohet bashkëpronësia, çdo njësi individuale së bashku me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi regjistrohet më vete dhe përbën një pjesë të veçantë pasurie të paluajtshme. Kur pronësia e çdo njësie kalon nga krijuesi te pronari individual dhe për çdo ndryshim tjetër të mëvonshëm të pronësisë së njësisë, në regjistër shënohet data e ndryshimit të pronësisë, emri i pronarit të ri dhe çdo informacion tjetër i nevojshëm për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme.

Neni 5

Akti i bashkëpronësisë duhet të përmbajë:

1. Përshkrimin e pronës përfshirë bashkëpronësinë, truallin dhe strukturën e ndërtesës, të mjaftueshme për regjistrimin në hipotekë;
2. Planimetri ose vizatime të mjaftueshme për identifikimin e vendndodhjes dhe sipërfaqes së çdo njësie brenda strukturës ndërtimore;
3. Kuotat e pjesëmarrjes në bashkëpronësi për çdo njësi, të shprehura në përqindje ose në pjesë proporcionale të shumës së kuotave të përgjithshme në bashkëpronësi;
4. Përshkrimin e pronës së përbashkët;
5. Procedurat e formimit dhe funksionimit të asamblesë së pronarëve të njësive.

Neni 6

Akti i bashkëpronësisë duhet të përcaktojë për çdo njësi në thysë ose në përqindje kuotën e pandashme të pjesëmarrjes në pronën e përbashkët, detyrimin për pagesë në shpenzimet e përbashkëta dhe masën e votimit në asamble. Akti i bashkëpronësisë duhet të përcaktojë gjithashtu formulën e përdorur për ndarjen e kuotave. Caktimi i kuotave nuk duhet të favorizojë njësitë që janë në pronësi të krijuesit të bashkëpronësisë.

Neni 7

Në njësitë (apartamentet) ku ka më shumë se një pronar, marrëdhëniet e bashkëpronësisë midis pronarëve rregullohen në bazë të dispozitave të këtij ligji dhe të aktit të bashkëpronësisë.

Neni 8

Nëse një apo disa njësi shtohen ose pakësohen në bashkëpronësi, akti i bashkëpronësisë duhet të përcaktojë formulën që do të përdoret për rilogaritjen e kuotave të pjesëmarrjes për të gjitha njësitë e përfshira në bashkëpronësi pas shtimit ose pakësimit.

Neni 9

Shtesat ose ndryshimet në aktin e bashkëpronësisë bëhen me miratimin e të gjithë pronarëve të njësisë. Çdo shtesë ose ndryshim duhet të regjistrohet në hipotekë.

KREU III TË DREJTAT DHE DETYRIMET E PRONARËVE TË NJËSISË

Neni 10

Pronari i njësisë ka të drejtë të përdorë, të shesë, të japë me qira, të dhurojë apo të hipotekojë njësinë në përputhje me normat e pronësisë dhe dispozitat e përgjithshme të Kodit Civil për përdorimin dhe tjetërsimin e pasurisë së paluajtshme pronë private, por njësia dhe kuota e pjesëmarrjes në pronën e përbashkët nuk mund të tjetërsohen të ndara nga njëra-tjetra.

Neni 11

Për sa kohë që një ose disa njësi nuk janë shitur ose mbeten në pronësi dhe kontroll të krijuesit të bashkëpronësisë, ky i fundit do të mbetet pronar i një kuote pjesëmarrjeje në bashkëpronësi në përputhje me kuotën respektive të njërive të pashitura dhe do të ketë të drejtat dhe detyrimet e kësaj pjesëmarrjeje, përfshirë detyrimin për të kontribuar në shpenzimet e përbashkëta sipas kuotës që ka.

Neni 12

Personat që banojnë në njësinë e pronarit nuk marrin pjesë në administrimin e bashkëpronësisë apo në marrjen e vendimeve të asamblesë, por duhet të zbatojnë rregullat e caktuara nga asambleja për të gjithë banorët e bashkëpronësisë.

KREU IV MIRËMBAJTJA, RIPARIMI DHE PËRMIRËSIMI I PRONËS

Neni 13

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

Për inspektimin, riparimin ose zëvendësimin e elementëve të pronës së përbashkët, që mund të kryhen vetëm nëpërmjet ambienteve të njësisë, pronari lajmërohet 15 ditë përpara, përveç rasteve të urgjencës. Pronari i njësisë është i detyruar të lejojë kryerjen e këtyre punimeve.

Neni 14

Administrimi, mirëmbajtja dhe riparimi i zakonshëm i pronës së përbashkët është detyrë e asamblesë dhe shpenzimet për kryerjen e këtyre punimeve do të jenë shpenzime të përbashkëta.

Asambleja mund të angazhojë punonjës ose të lidhë kontrata për të kryer këto punime.

Neni 15

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

Neni 16

Pronari i njësisë mund të bëjë çdo lloj përmirësimi ose ndryshimi në njësinë individuale që nuk cenon integritetin struktural, rrjetin inxhinjrik dhe njësitë e tjera individuale. Pronari i njësisë nuk mund ta ndryshojë pamjen e pronës së përbashkët pa marrë më parë lejen e asamblesë.

Neni 17

Kufijtë midis njësive fqinje mund të ndryshohen me marrëveshjen e palëve të interesuara dhe miratimin e asamblesë. Kufijtë midis njësive dhe pronës së përbashkët mund të ndryshohen vetëm me ndryshimin e aktit të bashkëpronësisë me miratimin unanimit të pronarëve.

Neni 18

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

Neni 19

Pronari i njësisë përgjigjet për sigurimin e pronës së tij.
Asambleja do të sigurojë pronën e përbashkët kundër rrezikut të humbjes, dëmtimit etj.

KREU V ASAMBLEJA E BASHKËPRONARËVE

Neni 20

Asambleja e bashkëpronarëve duhet të formohet dhe mbledhja organizuese e asamblesë, duhet të thirret nga krijuesi i bashkëpronësisë brenda 30 ditëve nga data kur të paktën 1/3 e kuotave pjesëmarrëse në bashkëpronësi kanë fituar pronësinë mbi pjesët individuale. Anëtarësia në asamble përbëhet nga pronarët e të gjitha njësive, përfshirë krijuesin e bashkëpronësisë për sa kohë që ajo ka në pronësi një apo më shumë njësi.

Neni 21

Pas mbledhjes së parë organizuese, mbledhjet e asamblesë duhet të thirren të paktën një herë në vit. Mbledhje të veçanta të asamblesë mund të thirren në çdo kohë nga kryesia e asamblesë ose nga pronarët e njësive që përfaqësojnë të paktën 20 për qind të kuotave pjesëmarrëse në bashkëpronësi. Të gjithë pronarët duhet të njoftohen për çdo mbledhje të paktën 10 ditë përpara datës së mbledhjes.

Neni 22

Mbledhja e asamblesë mund të hapet dhe merren vendime në qoftë se të paktën 2/3 e kuotave pjesëmarrëse në votim janë të pranishme personalisht ose me prokurë. Nëse kjo shumicë nuk është e pranishme, mbledhja shtyhet për t'u thirrur përsëri. Në mbledhjen e rithirrur, vendimet mund të merren pavarësisht nga shuma e kuotave votuese të pranishme.

Neni 23

Nëse nuk parashikohet ndryshe në ligj ose në aktin e bashkëpronësisë, vendimet e asamblesë merren me shumicë të thjeshtë votash të kuotave pjesëmarrëse. Votat e kuotuarat për çdo njësi nuk mund të ndahen. Votat mund të deklarohen me prokurë, kur prokura është me shkrim dhe e nënshkruar nga pronari në emër të të cilit bëhet deklarimi i votës. Në rast se votimi është i barabartë, vota e kryetarit është vendimtare.

Neni 24

Asambleja ka këto kompetenca:

- a) Të ngarkojë, të mbikëqyrë dhe të shkarkojë një person, firmë, punonjës apo personel tjetër për të administruar, përdorur ose për të kryer shërbime për bashkëpronësinë, përfshirë edhe kryerjen e detyrimeve të asamblesë;
- b) Të administrojë problemet fiskale të bashkëpronësisë, duke caktuar buxhetin e të ardhurave, shpenzimeve dhe rezervave, duke mbledhur dhe llogaritur kontributin e zakonshtëm dhe të veçantë për shpenzimet e përbashkëta, duke paguar faturat dhe duke shlyer të gjitha detyrimet e tjera financiare të asamblesë dhe duke mbajtur librat e llogarisë së bashkëpronësisë;
- c) Të lidhë kontrata dhe të ngarkojë detyra në emër të vet ose të pronarëve për çështje të bashkëpronësisë;
- ç) Të përcaktojë përdorimin, mirëmbajtjen, riparimin, zëvendësimin dhe modifikimin e pronës së përbashkët;
- d) Të ngrejë padi dhe të mbrohet në emër të vet ose të pronarëve për probleme të bashkëpronësisë;
- dh) Të sigurojë, brenda kufijve të arsyeshëm, pronën e përbashkët në bashkëpronësi kundër rreziqeve të humbjes ose dëmtimit;
- e) Të vendosë sanksione për pagesën me vonesë të detyrimeve;
- ë) Të adoptojë e të ndryshojë rregullat dhe përcaktimet për bashkëpronësinë;
- f) Të ushtrojë kompetenca të tjera të dhëna nga akti i bashkëpronësisë ose me votim të pronarëve.

Neni 25

Asambleja mund të hyjë në marrëveshje për të marrë hua për mirëmbajtjen, riparimin ose përmirësimin e pronës së përbashkët ose për shpenzimet e administrimit të bashkëpronësisë me miratimin e shumicës së kuotave pjesëmarrëse në votim në një mbledhje të asamblesë. Kjo hua mund të sigurohet me derdhje parash në të ardhmen nga asambleja, duke përfshirë të drejtën e asamblesë për të marrë pagat e shpenzimeve të zakonshme.

Që të hipotekojë ose që të sigurojë një hua me pronën e paluajtshme të bashkëpronësisë, asambleja duhet të marrë miratimin unanim të pronarëve. Secili pronar i njësisë është i lirë të hipotekojë pronën e vet individuale bashkë me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi pa miratimin e asamblesë ose të pronarëve të tjerë.

Neni 26

Nëse një vendim i asamblesë është në kundërshtim me ligjin apo aktin e bashkëpronarëve ose shkakton prekje të interesave të një pakice pronarësh, çdo pronar ka të drejtë të ngrejë padi gjyqësore për të kundërshtuar vlefshmërinë e vendimit brenda 60 ditëve nga data e marrjes së tij. Ngritja e padisë nuk e pezullon zbatimin e vendimit të asamblesë, përveç rastit kur një gjë të tillë e vendos gjykata.

KREU VI KREYSIA E ASAMBLESE

Neni 27

Në mbledhjen organizuese të asamblesë, pronarët e njësive zgjedhin një kryesi të përbashkët nga anëtarë të asamblesë, duke përcaktuar numrin e tyre dhe afatin për të cilin zgjidhen. Kandidati që merr numrin më të madh të votave, do të jetë kryetar i kryesisë.

Neni 28

Përveç kompetencave të rezervuara ekskluzivisht për asamblenë ose që kërkojnë votim të

pronarëve në një mbledhje të asamblesë, kryesia mund të veprojë në emër të asamblesë për administrimin dhe përdorimin e bashkëpronësisë. Vetëm për këto qëllime kryesia mund t'i delegojë përgjegjësitë e veta të administrimit, të punësojë personel ose të caktojë persona që i quan të nevojshëm për kryerjen e detyrimeve të saj.

Neni 29

Kryetari i kryesisë mund të përfaqësojë asamblenë në kontrata dhe të marrë përgjegjësi në emër të asamblesë, si dhe mund ta përfaqësojë kundër të tretëve, përfshirë paditë gjyqësore të asamblesë kundër një pronari, që nuk ka shlyer detyrimet e tij ndaj asamblesë, ose në padinë e një pronari kundër vendimit të marrë nga asambleja.

KREU VII SHPENZIMET E PËRBASHKËTA; MBLEDHJA E KUOTAVE

Neni 30

Viti fiskal i asamblesë do të përcaktohet nga ajo vetë në mbledhjen organizuese.

Para fillimit të vitit të ardhshëm fiskal dhe për çdo vit fiskal të mëtejshëm, kryesia duhet të përgatisë dhe t'u paraqesë pronarëve të njësive buxhetin vjetor të mjaftueshëm për të mbuluar shpenzimet e parashikuara për mirëmbajtjen dhe funksionimin e pronës së përbashkët, dhe nëse një fond rezervë për zëvendësime e përmirësime të pronës së përbashkët është miratuar nga pronarët, edhe shumën e nevojshme për këtë fond. Buxheti vjetor duhet të miratohet nga shumica e kuotave pjesëmarrëse votuese në një mbledhje të asamblesë.

Neni 31

Të gjithë pronarëve të njësive u kërkohet të paguajnë paraprakisht pjesën e tyre të kuotës së buxhetit vjetor për shpenzimet e përbashkëta. Këto pagesa mund të bëhen mujore, në fillim të çdo muaji të vitit fiskal për të cilin janë caktuar shpenzimet e përbashkëta.

Neni 32

Me votimin pro të 2/3 të kuotave të pronësisë, pronarëve mund t'u kërkohet pagesë e veçantë përveç shpenzimeve të përbashkëta të buxhetit, për të kryer shpenzime të paparashikuara dhe të nevojshme. Këto pagesa do të bëhen sipas kushteve të caktuara nga asambleja në kohë kur kërkohet kjo pagesë.

Neni 33

Asambleja mund të caktojë një normë interesi me një shumë sa qiraja më e lartë e banesave e lejuar me ligj, kundër pronarit që nuk paguan pjesën e tij të shpenzimeve të përbashkëta, përfshirë edhe pagesat e veçanta, 30 ditë pas afatit të caktuar.

Asambleja ka të drejtë të ngrejë padi kundër çdo pronari që nuk paguan pjesën e tij të shpenzimeve të përbashkëta, përfshirë edhe pagesat e veçanta, 90 ditë pas afatit të caktuar për të bërë pagesën.

Vendimi i gjykatës në favor të asamblesë për shumat që detyrohet të paguajë çdo pronar, mund të zbatohet me të gjitha mënyrat e parashikuara në Kodin e Procedurës Civile për nxjerrjen e detyrimeve.

KREU VIII MBARIMI I BASHKËPRONËSISË

Neni 34

Përveç rastit kur e gjithë prona në bashkëpronësi kalon në pronësi të plotë, bashkëpronësia mund të mbarojë dhe prona të likuidohet vetëm me aprovim të 100 për qind të kuotave pjesëmarrëse votuese, nëse nuk parashikohet ndryshe në aktin e bashkëpronësisë. Të ardhurat nga kalimi i pronësisë ose mbarimi dhe likuidimi i bashkëpronësisë do t'u ndahen bashkëpronarëve proporcionalisht me kuotat e tyre të pjesëmarrjes në bashkëpronësi.

Mbarimi i bashkëpronësisë duhet të pasqyrohet në regjistrin e pronave të paluajtshme.

Neni 35

Ngarkohet Këshilli i Ministrave të nxjerrë aktet nënligjore për zbatimin e këtij ligji.

Neni 36

Të gjitha dispozitat ligjore e nënligjore që bien në kundërshtim me këtë ligj, shfuqizohen.

Neni 37

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas shpalljes së tij.

Shpallur me dekretin nr.505, datë 1.4.1993 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Sali Berisha