

LIGJ
Nr.10 112, datë 9.4.2009

PËR ADMINISTRIMIN E BASHKËPRONËSISË NË NDËRTE SAT E BANIMIT

Në mbështetje të neneve 78 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

Qëllimi

Ky ligj ka për qëllim rregullimin e marrëdhënieve juridike në fushën e administrimit të bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit, të truallit dhe mjediseve ndihmëse, që janë në bashkëpronësi të detyrueshme, përcaktimin e subjekteve, marrëdhëniet ndërmjet tyre dhe me të tretët, të drejtat dhe detyrimet e ndërsjella, si dhe sanksionet përkatëse, në rast mospërbushjeje të këtyre detyrimeve.

Neni 2

Përkufizime

Në këtë ligj termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

1. “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.

2. “Objekte në bashkëpronësi të detyrueshme” janë objektet e parashikuara shprehimisht në aktin e pronësisë të secilit bashkëpronar dhe, deri në plotësimin e këtij akti, ato që janë përcaktuar në nenin 209 të Kodit Civil.

3. “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.

4. “Asambleja e bashkëpronarëve” është tërësia e bashkëpronarëve në një ndërtesë të caktuar, në një kat, hyrje apo në një pjesë të përcaktuar të ndërtesës.

5. “Tarifa e administrimit” është detyrimi mujor në para i secilit bashkëpronar, për përballimin e shpenzimeve për administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës së banimit.

6. “Administrator” është personi fizik, i përfshirë në librin e administratorëve, të mbajtur nga bashkia/komuna, për të ushtruar veprimtari në fushën e administrimit të ndërtesave.

7. “Shoqëri administruese” është personi juridik privat, i përfshirë në librin përkatës të mbajtur nga bashkia/komuna, për të ushtruar veprimtarinë në fushën e administrimit të ndërtesave.

8. “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, në emër të të cilëve regjistrohet për herë të parë akti i bashkëpronësisë, që ofrojnë për herë të parë për shitje ose për çdo lloj kalimi tjetër në pronësi individuale njësitë brenda bashkëpronësisë.

9. “Njësi” është një pjesë e ndërtesës së banimit, e destinuar 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.

10. “Pronar i njësisë” është një ose më shumë persona, që ka ose kanë në pronësi një njësi individuale.

11. “Kryesia” është një ose me shumë pronarë të njësive individuale, që vepron ose veprojnë në emër e për llogari të asamblesë.

12. “Rregullorja e administrimit të ndërtesave” është akti nënligjor që miratohet nga Këshilli i Ministrave në bazë të nenit 214 të Kodit Civil dhe që përcakton, ndër të tjera:

a) procedurat e krijimit të asamblesë, të organizimit të mbledhjeve, marrjes së vendimeve dhe mënyrën e kryerjes së njoftimeve;

b) procedurat e administrimit të buxhetit të bashkëpronësisë;

c) rregullat e përgjithshme të bashkëjetesës dhe të mirëmbajtjes së pronës.

13. “Akti i bashkëpronësisë” është dokumenti përshkrimor i të gjitha elementeve të bashkëpronësisë, që hartohet nga krijuesi i bashkëpronësisë, si pjesë përbërëse e kontratës së shitblerjes, kontratës së dhurimit apo kontratës së këmbimit të truallit me njësitë e banimit.

14. “Inspektorati vendor” është inspektorati ndërtimor dhe urbanistik i bashkisë/komunës, që funksionon në bazë të ligjit për inspektimin e ndërtimit.

15. “Norma detyruese” janë normat për mbrojtjen kundër zjarrit, normat higjieno-shëndetësore, normat për mirëmbajtjen e ashensorëve, si dhe çdo normë tjetër, që ka lidhje me qëndrueshmërinë fizike të objektit, sigurinë e jetesës, të shëndetit publik dhe etikës së bashkëjetesës, të miratuara me ligje të veçanta ose me akte nënligjore, si dhe normat që miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave, në zbatim të këtij ligji.

Neni 3

Fusha e zbatimit të ligjit

Ky ligj zbatohet për të gjitha ndërtesat me dy ose më shumë pronarë, që shërbejnë për banim dhe që mund të kenë lokale shërbimesh e tregtie, që janë pjesë e tyre, si dhe për komplekse banesash individuale, të cilat kanë në pronësi të përbashkët një territor, në funksion dhe në përdorim, ekskluzivisht, të pronarëve të banesave.

Neni 4

Pronësia individuale

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

Neni 5

Objekte në pronësi të përbashkët

1. Objekte në pronësi të përbashkët janë 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, territorin, pajisjet, mjedisin dhe objektet në shërbim të saj, që nuk janë destinuar për përdorim individual dhe nuk janë pronë publike, si truallin, mbi të cilin është ngritur ndërtesa, oborret e rrethuara, parkimet, pishinat, gjelbërimin, themelet, muret mbajtëse, çatinë, tarracën, shkallët, sheshpushimet, ashensorët, kalimet, bodrumet, pusët, pusetat, depozitat e ujit dhe kaldajat.

2. 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, hidraulike, gazi ose ngrohjeje, që mund të kalojnë nëpër pronën e përbashkët deri në pikat e shpërndarjes në njësitë individuale.

Neni 6

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.

KREU II

REGJISTRIMI I AKTIT TË BASHKËPRONËSISË

Neni 7

Përmbajtja e aktit të bashkëpronësisë

1. Akti i bashkëpronësisë duhet të përmbajë:
 - a) dokumentacionin e nevojshëm për regjistrim, në përputhje me kërkesat e ligjit “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”;
 - b) përshkrimin fizik dhe statusin ligjor të truallit;
 - c) përshkrimin fizik të ndërtesës së banimit, 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;
 - d) kuotat e pjesëmarrjes në bashkëpronësi për çdo njësi;
 - dh) përshkrimin e pronës së përbashkët;
 - e) procedurat e ndryshimit të aktit të bashkëpronësisë;
 - ë) rregulloren për procedurat e formimit e të funksionimit të asamblesë së pronarëve të njësive.
2. Formati tip i aktit të bashkëpronësisë miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 8

Regjistrimi

1. Regjistrimi i aktit të bashkëpronësisë bëhet në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, nën juridiksionin e së cilës ndodhet ndërtesa e banimit, në përputhje me ligjet dhe rregullat e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme. Akti i bashkëpronësisë regjistrohet në emër të krijuesit.

2. Në kohën kur regjistrohet ndërtesa e banimit, 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 te 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. Për ndërtesat e banimit, të regjistruara ne zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, asambleja e bashkëpronarëve mund të autorizojë kryesinë të kryejë regjistrimin e aktit të bashkëpronësisë. Përgatitja e aktit të bashkëpronësisë bëhet nga subjekte të licencuara në disiplinën e projektimit dhe/ose të zbatimit të ndërtimeve civile. Shpenzimet për përgatitjen e aktit të bashkëpronësisë përballohen nga bashkëpronarët. Organet e qeverisjes vendore mund t'i mbështesin bashkëpronarët me të ardhura të pakta me financime ose duke vënë në dispozicion personel teknik.

KREU III

TË DREJTAT DHE DETYRIMET E PRONARËVE E TË PËRDORUESVE TË NJËSIVE

Neni 9

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 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;
- 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 asambleja 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 parashtrojë asamblesë propozime për administrimin e ndërtesës së banimit.

Neni 10

Detyrimet e pronarit të njësisë

Pronari i njësisë ka detyrimet e mëposhtme:

- a) të respektojë normat e etikës dhe të bashkëjetesës, të përcaktuara në rregulloren e administrimit 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.

Neni 11

Të drejtat dhe detyrimet e krijuesit si pronar i njësisë

Për sa kohë që një apo disa njësi nuk janë tjetërsuar ose mbeten në pronësi e kontroll të krijuesit të bashkëpronësisë, ky i fundit mbetet pronar i një kuote pjesëmarrjeje në bashkëpronësi, në përputhje me kuotën respektive të njësive të patjetërsuara, si dhe ka të drejtat e detyrimet e përcaktuara në këtë ligj, përfshirë detyrimin për të kontribuar në shpenzimet e përbashkëta, sipas

kuotës që i është përcaktuar.

Neni 12

Detyrimet dhe të drejtat e qiramarrësve

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.

Neni 13

Detyrimet e pronarëve të njësive që nuk përdoren

1. Pronari i njësisë që nuk përdoret si njësitë që shërbejnë si banesë e dytë ose njësitë e personave që jetojnë jashtë vendit është i detyruar të kontribuojë për administrimin dhe mirëmbajtjen e pronës në bashkëpronësi njëlloj si bashkëpronarët e tjerë, përveçse kur vendoset ndryshe nga asambleja e bashkëpronarëve.

2. Për mbajtjen e kontakteve me asamblenë dhe/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 njoftojë numrin e llogarisë, ku do ta derdhë 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 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 ndërhyrja është urgjente, me kërkesë të kryesisë, drejtuar inspektoratit vendor, bëhet me procesverbal hapja e njësisë, në prani të kryesisë dhe të inspektorit vendor. Në rast se kryesia përbëhet nga një person, në procesin e hapjes duhet të 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

Neni 14

Asambleja e bashkëpronarëve

1. Mbledhja organizuese për formimin e asamblesë thirret nga krijuesi i bashkëpronësisë 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 bashkëpronësisë, 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, atëherë secili bashkëpronar i drejtohet kryetarit të bashkisë/komunës, për të thirrur mbledhjen organizuese.

3. Në mbledhjen e parë asambleja zgjedh kryesinë, përcakton mandatin dhe vendos masën e tarifës së administrimit.

Neni 15
Regjistrimi i kryesisë

1. Një kopje e vendimit për zgjedhjen e kryesisë depozitohet për regjistrim në bashki/komunë. Organet e qeverisjes vendore krijojnë regjistrin e bashkëpronësisë, i cili duhet të përmbajë emrat e anëtarëve të kryesisë dhe adresën e ndërtesës së banimit.

2. Çdo e dhënë e regjistruar dhe e publikuar në regjistrin e bashkëpronësisë, sipas dispozitave të këtij ligji, vlerësohet e njohur dhe mund t'u kundrejtohet të tretëve nga data e regjistrimit.

Neni 16
Mënyra e thirrjes së 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. 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 ai verbal, pranë vendqëndrimit të bashkëpronarit.

2. Në rast se me njoftimin e parë nuk arrihet pjesëmarrja e 2/3 të bashkëpronarëve, atëherë përsëritet njoftimi për një mbledhje tjetër pas 3 ditësh. Këtë herë mbledhja zhvillohet me bashkëpronarët e pranishëm. Procesverbali i mbledhjeve mbahet nga njëri prej anëtarëve të asamblesë dhe vendimet shënohen sipas një rendi kronologjik. Procesverbali i mbledhjeve dhe i vendimeve mbahet nga kryesia dhe mund të konsultohet nga secili prej bashkëpronarëve.

Neni 17
Kompetencat e veçanta të asamblesë së bashkëpronarëve

1. 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 kohës e pagesës së saj për secilin bashkëpronar;

b) miraton paketën e administrimit për atë vit;

c) merr vendim për mënyrën e administrimit të bashkëpronësisë;

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) autorizon administratorin/shoqërinë administruese për të kërkuar lëshimin e urdhrit të ekzekutimit, sipas pikës 2 të nenit 27 të këtij ligji, si dhe ndjekjen deri në fund të ekzekutimit, për mospagesën e tarifës së administrimit nga ndonjëri prej bashkëpronarëve;

e) miraton fondin rezervë, duke e depozituar në një llogari bankare, në emër dhe për llogari të asamblesë së bashkëpronarëve dhe përcakton kriteret e përdorimit të tij;

ë) miraton propozimet për dëmshpërblim, kryesisht apo me kërkesë të të dëmtuarit, kur i është shkaktuar dëm nga përdorimi i pakujdesshëm i një bashkëpronari tjetër, duke e detyruar këtë të fundit të rivendosë gjendjen e mëparshme dhe të dëmshpërblejë të dëmtuarin. Kur dëmtuesi, brenda 10 ditëve nga njoftimi i vendimit, nuk ka dëmshpërblim të dëmtuarin, vendimi i asamblesë së bashkëpronarëve për dëmshpërblim përbën titull ekzekutiv, në kuptim të shkronjës “e” të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile dhe ekzekutohet nga zyra e përbarimit;

f) merr vendim për hapjen e njësisë që nuk përdoret, sipas pikës 3 të nenit 13 të këtij ligji;

g) delegon kompetencat që çmon, rast pas rasti, te kryesia.

2. Në zbatim të shkronjës “ë” të pikës 1 të këtij neni, procedurat për verifikimin, vlerësimin dhe përcaktimin e shkakut të dëmit parashikohen në rregulloren e administrimit të ndërtesave, sipas pikës 12 të nenit 2 të këtij ligji.

Neni 18

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 gjykatë, brenda 30 ditëve nga data e marrjes së njoftimit.

KREU V

ADMINISTRIMI I BASHKËPRONËSISË

Neni 19

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. Çdo person, fizik apo juridik, privat, që ka për objekt [veprimtarie](#) administrimin e ndërtesave, regjistrohet në librin e administruësve, pranë bashkisë, komunës, në juridiksionin e së cilës do ta ushtrojë këtë veprimtari.

Neni 20

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;

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

c) ndërmarrjen e kontrolleve periodike, teknike dhe 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, prania e insekteve dhe e parazitëve etj. dhe i veprimeve për të zhdukur dëmtimet e pronës apo praninë e faktorëve, që mund të përbëjnë rrezik për epidemi sëmundje etj.;

ç) mbledhjen, faturimin ose kontrollin për derdhjen në llogari bankare të tarifave mujore;

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

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

- e) mbajtjen e librit të llogarive të asamblesë dhe atyre bankare;
 - ë) përgatitjen e raportit për gjendjen financiare, katërmujore dhe vjetore 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;
 - gj) regjistrimin e ashensorit pranë strukturave përgjegjëse të mbikëqyrjes së tregut;
 - h) këshillimin nga asambleja ose kryesia, kur është e nevojshme.
2. Administratori mbikëqyret nga kryesia.
3. Format i kontratës tip, që lidh asambleja me administratorin, miratohet me udhëzim të përbashkët të ministrit që mbulon fushën e strehimit dhe të Ministrit të Drejtësisë.

Neni 21

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, 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.
2. Nëse administratorët apo shoqëritë administruese, gjatë përmbushjes së veprimtarisë në këtë fushë, kryejnë veprime në kundërshtim me këtë ligj, atëherë bashkia, komuna, kryesisht apo me kërkesë të çdo të interesuari, i heq ata nga libri i administratorëve. Në aktin e heqjes nga ky libër parashikohen edhe detyrimet e këtij subjekti ndaj asamblesë së bashkëpronarëve të kontraktuar.

Neni 22

Kontraktimi i një subjekti administrues

1. Lista e administratorëve dhe shoqërive administruese, të regjistruar brenda juridiksionit të bashkisë/komunës, shpallet në vendin e njoftimeve të institucionit, si dhe u njoftohet në mënyra të ndërthurura bashkëpronarëve, në ndërtesat përkatëse. Kërkesat që duhet të përmbushë administratori apo shoqëria e administrimit, procedurat e listimit, heqjes nga lista, penaltet, si dhe mbikëqyrja e veprimtarisë së tyre përcaktohen me udhëzim të ministrit që mbulon fushën e strehimit.
2. Administratorët apo shoqëritë administruese u ofertojnë bashkëpronarëve në këto ndërtesa 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.
3. Kur asambleja vendos të emërojë një kujdestar, në përputhje me pikën 4 të nenit 214 të Kodit Civil, ky mund të jetë njëri prej bashkëpronarëve ose një person i jashtëm. Kujdestari kryen shërbimet e caktuara, si: mbledhjen e tarifës së administrimit, njoftimin e defekteve në pjesët e përbashkëta, mbajtjen e kontakteve ndërmjet shoqërisë administruese/administratorit dhe asamblesë së bashkëpronarëve, si dhe detyra të tjera, që ia ngarkon asambleja.

Neni 23

Moskontraktimi i një subjekti administrues

1. Kryetari i bashkisë/komunës, kryesisht apo me kërkesë të të interesuarit, ka të drejtë të kontrakttojë administratorin ose shoqërinë administruese nëse:

a) një asamble bashkëpronarësh nuk konstituohet;
b) një asamble nuk merr vendim për formën e administrimit brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e ligjit.

2. Kryetari i bashkisë/komunës ka të drejtë ta ushtrojë këtë kompetencë për 3 muaj, me të drejtë rizgjatjeje, derisa asambleja të konstituohet ose kryesia të kontraktojë një administrator apo një shoqëri administruese.

3. Akti, që përcakton shpenzimin e kryer nga të ardhurat e bashkisë/komunës 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.

Neni 24

Standardet e administrimit

1. Për zbatimin e normave detyruese në ndërtesat e banimit, bashkia/komuna përcakton standardet minimale, të domosdoshme për t’u respektuar nga bashkëpronësia, për:

a) ruajtjen e higjienës dhe 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.

2. Mbikëqyrja për realizimin e normave detyruese bëhet nga organet e qeverisjes vendore.

Neni 25

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 çdo vit 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 dhe të higjienizimit të shkallëve të brendshme;
b) shërbimin e mirëmbajtjes dhe të remontit të ashensorëve;
c) zbatimin e normave detyruese;
ç) shoqërinë administruese/administratorin.

KREU VI

ADMINISTRIMI I BUXHETIT TË BASHKËPRONËSISË

Neni 26

Përcaktimi i tarifës

Tarifa e administrimit për secilin bashkëpronar, si rregull, përcaktohet bazuar në shpenzimet e administrimit dhe në kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi të pronarëve të njësisive. Ajo mund të korrektohet për shpenzime të veçanta, për numrin e kateve dhe për masën e përdorimit të objekteve të veçanta. Ministri që mbulon fushën e strehimit miraton udhëzuesin për llogaritjen e tarifës së administrimit.

Neni 27

Pagesa e tarifës së administrimit

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 10 për qind të tarifës.

2. Nëse bashkëpronari nuk e ka shlyer pagesën e tarifave të prapambetura as në muajin e tretë, bashkë me kamatat përkatëse, kryesia ose shoqëria e administrimit, e autorizuar nga kryesia, i drejtohet gjykatës për lëshimin e urdhrit të ekzekutimit dhe zyrës së përmbarimit për vënien në ekzekutim të detyrueshëm të vendimit të asamblesë së bashkëpronarëve, për detyrimin e pagimit të tarifave të prapambetura dhe të kamatave përkatëse.

Neni 28

Fondi rezervë

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 vetëm për nevoja të paparashikuara të bashkëpronësisë, për rinesime të pronës, si dhe për çdo veprimtari tjetër që miratohet nga asambleja e bashkëpronarëve, në çastin e krijimit të fondit rezervë.

Neni 29

Përdorimi i fondit rezervë

1. Me kërkesën e administratorit ose të shoqërisë administruese, kryetari i asamblesë së bashkëpronarëve kalon nga fondi rezervë, në favor të bashkëpronarëve, vlerën e tarifës së administrimit të pashlyer nga ndonjë bashkëpronar.

2. Në çastin që bashkëpronari shlyen tarifën e prapambetur të administrimit, derdhja bëhet në fondin rezervë, në llogarinë rrjedhëse të asamblesë së bashkëpronarëve. Rregullat e hollësishme të përdorimit të këtij fondi përcaktohen në rregulloren e administrimit.

Neni 30

Njësitë specifike

1. Pronarët e njërive 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 etj., detyrohen ta zbatojnë këtë ligj, për sa u takon bashkëpronësisë së detyrueshme në objektet e tjera, të pandashme të ndërtesës, themelet, kanalizimet, ndriçimin, instalimet, tarracat etj., 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 bashkëpronësisë.

Neni 31

Kreditimi për bashkëpronësitë

Asambleja e bashkëpronarëve, kundrejt një projekti për restaurimin, rikonstruksionin, për ndërtimet shtesë apo përshtatjet e hyrjeve, të ashensorëve dhe mjediseve rrethuese, riparimin e tarracës etj. ka të drejtë të marrë kredi nga bankat kundrejt hipotekimit të aktit të bashkëpronësisë në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, në favor të kredituesit, nëse pronarët e njërive, që përbëjnë 90 për qind të kuotave të pjesëmarrjes në bashkëpronësi, votojnë pro hipotekimit të aktit të bashkëpronësisë. Këshilli i Ministrave përcakton me vendim mënyrën e hipotekimit të

aktit të bashkëpronësisë dhe procedurat e tjera, që lidhen me zbatimin e këtij neni.

KREU VII MIRËMBAJTJA, RIPARIMI DHE PËRMIRËSIMI I PRONËS

Neni 32

Mirëmbajtja e bashkëpronësisë dhe e njësive individuale

1. Mirëmbajtja e bashkëpronësisë kryhet nga subjektet private ose shoqëria e administrimit, sipas nenit 21 të 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 të tjerë, çdo pronar i një njësie fqinje ose të mbivendosur detyrohet të lejojë inspektimin, 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, riparimi ose zëvendësimi, refuzohet leja, asambleja autorizon kryesinë për t'iu drejtuar policisë bashkiake dhe inspektoratit ndërtimor vendor.

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

Neni 33

Rinesimi dhe përmirësimi i pasurisë së përbashkët

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

2. Përmirësimet e zakonshme, rinesimet 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.

Neni 34

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 vetëm pasi ka marrë më parë miratimin me shumicë të thjeshtë votash 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.

Neni 35

Dëmtime të pronës së përbashkët ose i 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, pronari, që ka shkaktuar dëmin, duhet ta riparojë dëmin ose të paguajë shpenzimet e riparimit.

Neni 36

Sigurimi i objekteve në bashkëpronësi të detyrueshme

Pronari i njësisë përgjigjet për sigurimin e pronës së vet, ndërsa asambleja e bashkëpronarëve përgjigjet për sigurimin e pronës së përbashkët.

KREU VIII

ROLI I INSTITUCIONEVE VENDORE DHE QENDRORE

Neni 37

Inspektimet në fushën e ndërtimit

1. Inspektoratet vendore ushtrojnë inspektime të detyrueshme për zbatimin e këtij ligji dhe akteve nënligjore të tij.

2. Pas çdo inspektimi, inspektori përkatës 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.

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 38

Bashkia dhe komuna si bashkëpronarë

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

Neni 39

Inspektime të tjera

Subjektet shtetërore përgjegjëse për inspektimin e normave ushtrojnë kontrolle, sipas kuadrit ligjor në fuqi, për:

- a) mbrojtjen kundër zjarrit dhe shpëtimit;
- b) ruajtjen e higjienës shëndetësore;
- c) kontrollin e ashensorëve.

Neni 40

Bashkëpunimi me asambletë e bashkëpronarëve

1. Bashkia/komuna 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 asamble bashkëpronarësh që, të paktën, plotësojnë njërin nga këto kritere:

- a) kanë paguar plotësisht taksën për pasurinë e paluajtshme;
- b) kërkojnë përshtatjen e hyrjeve dhe të shkallëve për personat me aftësi të kufizuara;
- c) kërkojnë ndërhyrje me qëllim të ruajtjes së efikasitetit të energjisë, në përputhje me direktivën [2002/91/EC](#);

- ç) fasada e ndërtesës së tyre është në rrugë kryesore dhe në një gjendje tejte të dëmtuar, saqë prish imazhin e vetë qytetit/fshatit;

- d) në çdo rast tjetër, që zbatimi i atij projekti çmohet i vlefshëm për jetën në komunitet.

2. Bashkia/komuna 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/komunës, për t'ua dhënë në përdorim apo pronësi familjeve në vështirësi për strehim. Pjesa e përfitimit të bashkisë/komunës përcaktohet, për çdo rast, në bazë të vlerave të tregut të banesave dhe të vlerës së investimit që bën bashkia/komuna.

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 të bashkisë/komunës.

Neni 41

Roli i organeve të qeverisjes qendrore

1. Buxheti i Shtetit mund të mbështesë me financime realizimin e projekteve, sipas pikës 1 të nenit 40 të këtij ligji.

2. Procedurat dhe formati i aplikimit, afatet, shuma e financimit dhe çdo rregull tjetër, në lidhje me pikën 1 të këtij neni, përcaktohen nga ministri që mbulon fushën e strehimit.

Neni 42

Sanksionet dhe ankimimet

1. Në qoftë se administruesi ose shoqëria e administrimit nuk zbaton aktin e inspektimit për ndreqjen e të metave brenda afatit të përcaktuar, atëherë inspektorati vendor përkatës ka të drejtë t'i vendosë gjobë në masën 5 000 – 10 000 lekë.

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

3. Kundër aktit të inspektoratit vendor mund të bëhet ankim administrativ te kryetari i bashkisë apo komunës ose ankim gjyqësor, brenda 30 ditëve nga data e marrjes së njoftimit për vendosjen e gjobës.

4. Ankimi administrativ apo gjyqësor nuk pezullon ekzekutimin e gjobës.

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

KREU IX

DISPOZITA KALIMTARE

Neni 43

Ndërtesat e paregjistruara në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme

1. Për ndërtesat e paregjistruara në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, por që përdoren nga porositësit e tyre, garant për zbatimin e këtyre rregullave, caktohet shoqëria

ndërtuese (sipërmarrësi) dhe, në rast falimentimi të saj, kryetari i bashkisë/komunës.

2. Shoqëria ndërtuese (sipërmarrësi) detyrohet që në kontratën e sipërmarrjes të vërë si ankesë rregulloren e bashkëpronësisë (apo aktin e bashkëpronësisë) për ndërtesën, ku është porositur njësia e veçantë. Shoqëria ndërtuese disponon fondin e garancisë së administrimit të bashkëpronësisë dhe nuk ka të drejtë t'i japë porositësit çelësin e njësisë së veçantë, nëse ky i fundit nuk depoziton një paradhënie, me vlerën e tarifës 3-mujore të administrimit. Me fond garancie kuptohet shuma e nevojshme për administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës së banimit, deri në kalimin gradual të pronësisë blerësit. Fondi i garancisë nuk mund të jetë më pak se 25 për qind e shpenzimeve vjetore të administrimit të ndërtesës së banimit. Ky fond ngurtësohet në një llogari bankare, në çastin e paraqitjes së kërkesës për leje shfrytëzimi.

3. Për ato njësi të veçanta, të kontraktuara para hyrjes në fuqi të këtij ligji, shoqëria ndërtuese nuk i pajis porositësit (blerësit) me certifikatat e regjistrimit nga ZRPP-ja nëse ata nuk parapaguajnë tarifën e administrimit.

Neni 44

Bashkëpunimi i shoqërisë ndërtuese me atë administruese

1. Shoqëria ndërtuese 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 regjistrimit të pronës nga ZRPP-ja.

Shoqëria ndërtuese, për këtë periudhë, është e përjashtuar nga detyrimi për t'u listuar, siç përcaktohet në nenin 19 të këtij ligji.

2. Nëse gjatë kësaj periudhe shoqëria ndërtuese, por dhe asambleja e porositësve bien dakord të kontraktohet një administrator apo shoqëri administruese, atëherë shoqëria ndërtuese ka pozitën juridike të garantit, në kontratën përkatëse, derisa pronësia e ndërtesës t'u kalojë porositësve.

Neni 45

Banesat e subjekteve të shpronësuara

1. Përjashtohen nga detyrimet e këtij ligji subjektet e shpronësuara, banesat e të cilave përdoren me qira nga qiramarrësit.

2. Deri në çastin e dorëzimit të ndërtesës te pronari, këta qiramarrës përmbushin detyrimet që rrjedhin nga ky ligj, për pagimin e shpenzimeve për administrimin e këtyre ndërtesave.

KREU X

DISPOZITA TË FUNDIT

Neni 46

Nxjerrja e akteve nënligjore

1. Ngarkohen Këshilli i Ministrave dhe ministria përkatëse të nxjerrin aktet nënligjore në zbatim të neneve 2 pikat 12 e 15, 7 pika 2, 31 dhe 37 pika 4 të këtij ligji.

2. Ngarkohet ministri që mbulon fushën e strehimit të nxjerrë aktet nënligjore në zbatim të neneve 20 pika 3, 22 pika 1, 26 dhe 41 të këtij ligji.

Neni 47

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

**Shpallur me dekretin nr.6143, datë 23.4.2009 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë,
Bamir Topi**