

V E N D I M
Nr.214, datë 10.5.1993

**PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURAVE TË KRIJIMIT TË BASHKËPRONËSISË NË
BANESA**

Në mbështetje të ligjit nr.7688, datë 17.3.1993 "Për bashkëpronësinë në banesa", me propozimin e Ministrisë së Ndërtimit, të Strehimit dhe Rregullimit të Territorit, Këshilli i Ministrave

V E N D O S I:

1. Ndërmarrjet komunale të banesave, duke vepruar në emër të shtetit, të krijojnë bashkëpronësinë në banesat që privatizohen.

2. Për çdo ndërtesë me më shumë se një pronar, ndërmarrjet komunale të banesave do të krijojnë bashkëpronësinë, duke plotësuar aktin e bashkëpronësisë që është pjesë e këtij vendimi, dhe duke e regjistruar atë në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme të rrethit ku ndodhet ndërtesa.

3. Asnjë apartament i bashkëpronësisë nuk mund të kalojë nga pronësia shtetërore në pronësi individuale të qytetarëve, pa u bërë regjistrimi i aktit të bashkëpronësisë. Në rastet kur është kryer privatizimi i banesave, të merren masa për regjistrimin e tyre sipas procedurave të përcaktuara në këtë vendim.

4. Regjistrimi i bashkëpronësisë do të bëhet në fletë të veçanta, sipas formularit 1 të bashkëngjitur, në të cilin do të pasqyrohen adresa e ndërtesës në bashkëpronësi, identiteti i pronarit të njësisë (apartamentit/lokalit), numri i njësisë, sipërfaqja në metra katrorë e saj, numri i dhomave dhe i mjediseve të tjera që janë pjesë e njësisë, si dhe kuota e pjesëmarrjes në bashkëpronësi. Në këtë fletë do të regjistrohen edhe ndryshimet e mëvonshme të mundshme të pronësisë mbi njësinë.

5. Pronarit të çdo njësie do t'i jepet një dokument pronësie për njësinë dhe kuotën e tij përkatëse të bashkëpronësisë në pronën e përbashkët, sipas formularit 2 të bashkëngjitur.

6. Shteti do të vazhdojë të jetë pronar i apartamenteve që nuk do të privatizohen. Për sa kohë që shteti do të jetë pronar i një a më shumë njësie në një bashkëpronësi, shteti do të jetë anëtar i asamblesë së pronarëve dhe do të ketë të gjitha të drejtat e detyrimet që parashikon ligji për të gjithë anëtarët.

Pas mbarimit të efekteve të caktuara në ligjin "Për privatizimin e banesave shtetërore", Enti Kombëtar i Banësive do të përfaqësojë shtetin duke marrë pjesë në asamblenë e pronarëve për administrimin e bashkëpronësisë.

7. Shteti, nëpërmjet Entit Kombëtar të Banësive, do të vazhdojë të kujdeset për administrimin dhe mirëmbajtjen e njësieve që nuk janë privatizuar, banorët e të cilave do të paguajnë qiranë sipas dispozitave në fuqi.

8. Për zbatimin e këtij vendimi ngarkohet Ministria e Ndërtimit, Strehimit dhe Rregullimit të Territorit, Ministria e Drejtësisë dhe bashkitë e qyteteve.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

KRYETARI I KËSHILLIT TË MINISTRAVE
Aleksandër Meksi

REGJISTRI I BASHKËPRONËSISË

Adresa: Lagjja/ Rruga _____,

Bashkëpronësia (Pallati) Nr. _____

Nr. ap.	Kati	Emër, Mbiemër	Sipërfaqe m ²	Përbërja e njësisë	Kuota pjesëmarrjes në bashkëpronësi

FORMULARI 2

REPUBLIKA E SHQIPËRISË

Akt i regjistrimit të pasurisë nr.

Regjistri i pasurisë

Rrethi

Adresa

Objekti

Apartamenti me sipërfaqe _____ m²
dhe kuota e pjesëmarrjes në
bashkëpronësi prej _____ për qind.

DOKUMENT PRONËSIE

I cili vërteton që:

Emri, Atësia, Mbiemri, Adresa

është/ janë pronarë me të drejtë pronësie absolute mbi objektin e treguar më sipër, i cili është subjekt i fletës nr. _____ të regjistrimit të bashkëpronësisë, regjistruar me aktin e bashkëpronësisë nr. _____, datë _____.

E dhënë në përgjegjësinë time dhe e vulosur sot, në datën _____.

Regjistri i pasurisë

AKTI I BASHKËPRONËSISË

1. KALIMI I PRONËSISË

1.1 Ndërmarrja komunale e banesave (Nr. _____) e qytetit ----- (më poshtë e quajtur "Krijuesi"), ka në pronësi banesën që ndodhet në adresën: Lagjja _____, Rruga _____, Pallati _____, e cila në bazë të ligjit "Për privatizimine e banesave shtetërore" nr.7652, datë 23.12.1992, kalon në pronësi të qiramarrësve dhe është regjistruar në librin e privatizimit nr. _____, faqja _____, me nr.rendor nga _____ deri _____, (më poshtë e quajtura "Prona").

1.2 Krijuesi bën kalimin e pronësisë dhe krijon bashkëpronësinë në banesë të pronarëve të apartamenteve dhe lokaleve të tregëtisë e shërbimeve që lidhen më to, në bazë të ligjit nr.7688, datë _____.

17.3.1993 "Për bashkëpronësinë në banesa", dhe dispozitave të Kodit Civil. Çdo apartament banimi dhe lokalet e tregëtisë e shërbimeve që lidhen me ndërtesën (më poshtë të quajtura "Njësia") janë në pronësi absolute të pronarëve. Sipërfaqet e përbashkëta dhe instalimet e ndryshme, që nuk janë pjesë e "Njesisë" (më poshtë të quajtura "Prona e përbashkët"), do të jenë në bashkëpronësi të pronarëve të njësive, në përputhje me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi. Kjo kuotë do të jetë sipas përqindjes së caktuar për çdo njësi në pikën 1.3.

1.3 Më poshtë është dhënë lista e pronarëve, e njësive dhe për çdo njësi sipërfaqja në m² e saj dhe kuota e pjesëmarrjes në bashkëpronësi.

PRONARI	NJESIA NR.	METRA ²	KUOTA NË %
---------	------------	--------------------	------------

2. REGJISTRIMI I BASHKËPRONËSISË

2.1 Për krijimin e bashkëpronësisë ky akt bashkëpronësie, bashkë me përshkrimin e çdo njësie në bashkëpronësi, do të regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme nën emërtimin "Bashkëpronësi", si pjesë e regjistrimit të këtyre pasurive.

2.2 Një fletë e veçantë regjistri do të hapet për njësitë pronë private, në këtë mënyrë: Bashkëpronësia nr. _____ njësia nr. _____, deri _____. Në përshkrimin e çdo njësie do të përfshihen numri, emërtimi i katit dhe derës, sipërfaqja në m², numri i dhomave dhe mjediseve të tjera që janë pjesë e njësisë, si dhe kuota e pjesëmarrjes në bashkëpronësi për çdo njësi. Me kalimin e pronësisë nga krijuesi te pronari dhe për çdo rishitje të njësisë, emri i çdo pronari do të regjistrohet në fletën e veçantë të regjistrimit të njësive.

3. PËRBËRJA E PRONËS

3.1. Njësitë e veçanta përbëhen nga sipërfaqja që përfshihet brenda perimetrit të mureve të çdo njësie. Muret dhe ndarjet që përfshihen në njësi, si dhe sipërfaqet e brendshme të mureve perimetrike, dysHEMEVE e tavaneve, janë pjesë e njësisë në të cilën ndodhen.

3.2. Pronësia mbi çdo njësi përfshin edhe pronësinë e pandashme mbi pronën e përbashkët, sipas kuotës së pjesëmarrjes të përcaktuar në pikën 1.3. Prona e përbashkët përfshin të gjitha pjesët e ndërtesës që nuk bëjnë pjesë në njësi, si truallin, themelet, çatinë, muret kryesore, oborret e rrethuara, pllakat, ashensorin, kafazin e ashensorit, shkallët, sheshpushimet, hollet, papafingon, bodrumet, vendparkimet, depot, depozitat e ujit, pusët, oxhakët, kanalizimet, kolonat e shkarkimit, instalimet elektrike, hidraulike, të gazit, të ngrohjes qendrore e të telefonisë.

3.3. Sipërfaqet e jashtme të mureve perimetrike, dysHEMEVE, tavaneve që rrethojnë njësitë respektive, dhe çdo tubacion ose linjë që kalon nëpër njësitë respektive, por që i shërben më shumë se një njësie, do të konsiderohen prona e përbashkët, jo pronë individuale.

3.4. Çdo njësi, së bashku me pjesën e pandashme të pronësisë në pronën e përbashkët, do të përbëjë një pjesë të veçantë pasurie të paluajtshme, e cila mund të tjetërsohet vetëm në mënyrë të pandashme. Ky është i vetmi kufizim që i vihet kësaj lloji forme pronësie. Pronarit të saj i njihen të gjitha të drejtat e tjera të gëzimit dhe tjetërsimit të pronës private pasuri e paluajtshme. Pronari ka të drejtë të përdorë pronën e tij për banim ose për çdo qëllim tjetër që nuk është në kundërshtim me ligjin ose me aktin e bashkëpronësisë.

4. ADMINISTRIMI I BASHKËPRONËSISË

4.1. Pronari i njësisë, sapo të bëhet pronar i saj, bëhet automatikisht edhe anëtar i asamblesë së bashkëpronarëve ("asambleja"), derisa të mbarojë bashkëpronësia.

4.2. Të gjitha marrëveshjet dhe vendimet e marra nga asambleja, në përputhje me përqindjet e votave të përcaktuara me ligj dhe në këtë akt bashkëpronësie, janë të detyrueshme për të gjithë pronarët e njësive.

4.3. Në mbledhjen e parë të asamblesë, pas krijimit të bashkëpronësisë, pronarët duhet të zgjedhin një kryesi e cila do të autorizohet të veprojë në emër të pronarëve për administrimin dhe mirëmbajtjen e bashkëpronësisë, përveç rasteve kur me ligj ose në aktin e bashkëpronësisë kërkohet votimi i pronarëve. Vendimet që kërkojnë votim të pronarëve, do të merren në një mbledhje të përgjithshme të asamblesë.

4.4. Pronarët mund të zgjedhin një komision kontrolli financiar për të kontrolluar llogaritë e

asamblesë dhe për të këshilluar kryesinë për problemet financiare. Nëse ky komision zgjidhet, duhet t'i raportojë asamblesë së përgjithshme të paktën një herë në vit për gjendjen financiare të asamblesë.

4.5. Mbledhja e asamblesë së përgjithshme duhet të thirret të paktën një herë në vit. Kryetari i kryesisë mund të thërrasë këtë mbledhje sa herë që e quan të nevojshme, ose me kërkesë të cilitdo pronar. Kryetari i kryesisë duhet ta mbledhë asamblenë e përgjithshme brenda 21 ditëve nga paraqitja e kërkesës së pronarëve që përfaqësojnë 20 për qind ose më shumë të kuotave pjesëmarrëse në bashkëpronësi.

4.6. Lajmërimi për mbledhjen e asamblesë së përgjithshme duhet t'u dërgohet me shkrim dhe t'u dorëzohet në dorë pronarëve të paktën 10 ditë përpara datës së mbledhjes. Në këtë lajmërim duhet të shënohet data, ora dhe vendi i mbledhjes së asamblesë, si dhe çështjet që do të shqyrtohen.

4.7. Mbledhja e asamblesë hapet kur 2/3 e kuotave pjesëmarrëse janë të pranishme personalisht ose me prokurë. Nëse nuk arrihet kjo pjesëmarrje, asambleja e shtyn mbledhjen për një herë tjetër. Në mbledhjen e dytë asambleja i shqyrton çështjet e programuara, pavarësisht nëse pjesëmarrja mund të mos jetë 2/3 e kuotave.

4.8. Vendimet e asamblesë merren me shumicë votash, d.m.th. me votën e mbi 50 të kuotave pjesëmarrëse në bashkëpronësi që janë të pranishme në mbledhje, përveç rasteve kur një numër më i madh votash kërkohet nga ligji ose akti i bashkëpronësisë. Në rast se votimi del i barabartë, vota e kryesuesit të mbledhjes është vendimtare.

4.9. Kërkohej votim unanim i asamblesë për këto vendime:

a) ndryshimi i aktit të bashkëpronësisë; b) prishja e bashkëpronësisë dhe shitja e gjithë pronës në bashkëpronësi; c) vënia e gjithë pronës në bashkëpronësi si peng për një hua ose hipotekim.

4.10. Çdo njësi e takon një numër i caktuar votash në përputhje me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi sipas pikës 3. Votat që i takojnë çdo njësi, nuk mund të ndahen. Për çdo njësi ku ka më shumë se një pronar, që janë pjestarë të një familjeje, nëse vetëm njëri nga bashkëpronarët është i pranishëm në mbledhjen e asamblesë së përgjithshme, ky i fundit ka të drejtë të votojë edhe për bashkëpronarët e tjerë. Në rast se bashkëpronarët përfaqësojnë familje të veçanta, njeri bashkëpronar nuk mund të votojë për bashkëpronarin tjetër.

4.11. Votimi mund të bëhet edhe me prokurë, e cila i paraqitet kryesuesit të mbledhjes së asamblesë përpara fillimit të mbledhjes. Prokura duhet të jetë me shkrim dhe me datë dhe duhet të përcaktojë se në emër të cilëve bashkëpronarë deklarohet votimi. Prokura mund të revokohet vetëm pasi të jetë lajmëruar kryesuesi i mbledhjes së asamblesë dhe vlera e saj mbaron automatikisht me mbarimin e mbledhjes ose me skadimin e datës së prokurës.

4.12. Vendimet dhe procesverbali i mbledhjes së asamblesë së përgjithshme duhet të mbahen me shkrim dhe të ruhen me dokumentet e asamblesë. Procesverbali i mbledhjes paraardhëse duhet të miratohet në mbledhjen e ardhshme të asamblesë.

5. KONTRIBUTI PËR SHPENZIMET E PËRBASHKËTA

5.1. Asambleja përgjigjet për funksionimin dhe administrimin e bashkëpronësisë, si dhe për mirëmbajtjen, riparimin, rinovimin ose përmirësimin e pronës së përbashkët. Shpenzimet për kryerjen e këtyre veprimeve do të jenë shpenzime të përbashkëta. Pronarët janë të detyruar t'i paguajnë Asamblesë pjesën e tyre të shpenzimeve të përbashkëta, në përputhje me kuotën e tyre të pjesëmarrjes në bashkëpronësi, sipas pikës 3.

5.2. Shuma e detyrimit për shpenzimet e përbashkëta do të përcaktohet në buxhetin vjetor që do të miratohet nga pronarët në një mbledhje të asamblesë së përgjithshme, përpara fillimit të vitit të ri fiskal. Kryesia e asamblesë do të përgatitë dhe do t'u njoftojë pronarëve buxhetin e propozuar njëkohësisht me lajmërimin për mbledhjen e asamblesë së përgjithshme.

5.3. Në rast se shpenzimet e parashikuara nuk janë të mjaftueshme, për shkak të shpenzimeve të përbashkëta të paparashikuara, mund të miratohen shpenzime të veçanta me miratim të 2/3 të kuotave pjesëmarrëse në një mbledhje të asamblesë së përgjithshme. Këto shpenzime të veçanta do të paguhesh nga pronarët në përpjestim me kuotën respektive të pjesëmarrjes në bashkëpronësi, në afatet e miratuara me votim të pronarëve.

5.4. Asambleja e përgjithshme mund të miratojë një shumë të caktuar për shpenzime riparimesh si pjesë të buxhetit vjetor. Të gjithë pronarët duhet të kontribuojnë në fondin e riparimeve si pjesë e detyrimit të zakonshëm për bashkëpronësinë, në përpjestim me kuotën e tyre të pjesëmarrjes.

5.5. Asnjë pronar nuk mund të përjashtohet nga detyrimi për të paguar për shpenzimet e

përbashkëta, duke hequr dorë nga e drejta e gëzimit ose përdorimit të pronës së përbashkët a instalimeve të tjera, duke braktisur njësinë ose në çdo mënyrë tjetër.

6. MOSPAGIMI I DETYRIMIT

6.1. Mospagimi i detyrimit të zakonshëm ose të veçantë, apo i një pjese të tyre, më shumë se 30 ditë pas afatit të caktuar, konsiderohet kundërvajtje. Kryesia cakton një masë interesi, jo më të madhe se qiraja më e lartë e banesës e lejuar me ligj, që pronari i kundërvajtjes duhet t'i paguajë asamblesë për çdo mospagim të detyrimit të tij.

6.2. Në rast se kundërvajtësi refuzon të paguajë, asambleja mund të bëjë padi në gjykatë kundër pronarit/pronarëve të njësisë për nxjerrjen e detyrimit ndaj saj brenda 90 ditëve nga mospagimi i detyrimit.

7. KUFIZIMET NË PËRDORIM, NDËRTIMET

7.1. Çdo pronar është i detyruar ta përdorë pronën e përbashkët në përputhje me kufizimet e përcaktara në akte ligjore e nënligjore, në aktin e bashkëpronësisë ose në rregulloren e asamblesë. Pronari në asnjë rast nuk mund ta përdorë pronën e përbashkët në mënyrë të tillë që mund të dëmtojë të drejtat ose interesat e pronarëve të tjerë.

7.2. Pronari i lokaleve të tregëtisë e shërbimeve është i detyruar ta përdorë pronën e tij në përputhje me kufizimet e përcaktuara në akte ligjore e nënligjore, në aktin e bashkëpronësisë ose në rregulloren e asamblesë. Pronari në asnjë rast nuk mund ta përdorë lokalin e tregëtisë e shërbimit në mënyrë të tillë që mund të dëmtojë të drejtat ose interesat e pronarëve të tjerë.

7.3. Pronari i njësisë përgjigjet për mirëmbajtjen e njësisë së tij dhe për çdo dëm që sjell moskryerja e këtij detyrimi. Pronari i njësisë mund të bëjë ndërtime e riparime brenda njësisë së tij, por me kusht që të mos cenojë të drejtat dhe interesat e pronarëve të tjerë, në përputhje me kërkesat e aktit të bashkëpronësisë dhe rregullave të asamblesë.

7.4. Mirëmbajtja ose riparimet e zakonshme të pronës së përbashkët duhet të kryhen me vendim të kryesisë së asamblesë ose të pronarëve në asamblenë e përgjithshme, që këto veprime janë të nevojshme për mirëmbajtjen e pronës. Përmirësimet e zakonshme në komoditetin dhe mirëfunksionimin e bashkëpronësisë mund të ndërmerren me shumicë votash të kuotave pjesëmarrëse në asamblenë e përgjithshme. Instalimi i pajisjeve të mëdha ose përmirësime të tjera të kësaj madhësie mund të ndërmerren me votim të 75% të kuotave pjesëmarrëse në asamblenë e përgjithshme.

7.5. Përfaqësuesit e bashkëpronësisë duhet të lejohen të hyjnë në njësitë private, pasi të jetë lajmëruar pronari 15 ditë përpara, për të kryer riparime, mirëmbajtje, rinovime e zëvendësime të pronës së përbashkët nëpërmjet njësisë. Në rast se këto veprime janë urgjente, nuk bëhet lajmërim.

8. AKTE NËNLIGJORE, RREGULLORET

8.1. Administrimi i bashkëpronësisë bëhet në përputhje me dispozitat e aktit të bashkëpronësisë dhe akteve të tjera nënligjore ose rregulloreve të miratuara me votim të asamblesë së përgjithshme.

8.2. Çdo pronar, qiramarrës ose banues i njësisë duhet të respektojë dispozitat e aktit të bashkëpronësisë dhe akteve të tjera nënligjore ose rregulloreve të miratuara me vendim të asamblesë. Në rast mosrespektimi, në emër të asamblesë, mund të bëhet padi gjyqësore për të dëmshpërblyer personat e dëmtuar nga veprimet e pronarit kundërvajtës ose dënime të tjera administrative. Në rast se kundërvajtësi është qiramarrës a banues, asambleja mund të bëjë padi ose për këta persona, ose për pronarin e njësisë a për të dy, sipas zgjedhjes së saj.

8.3. Nëse një vendim i asamblesë ose përfaqësuesve të saj është në kundërshtim me ligjin ose aktin e bashkëpronësisë, ose dëmton rëndë interesat e një pakice pronarësh, çdo pronar ka të drejtë të fillojë çështjen e gjyqësore kundër asamblesë për pavlefshmëri të vendimit brenda 60 ditëve nga marrja e tij. Fillimi i çështjes nuk e pezullon zbatimin e vendimit, përveçse kur pezullimin e vendos gjykata. Kryetari i kryesisë e përfaqëson asamblenë në çështjen e filluar nga pronari.

9. REVOKIMI OSE NDRYSHIMI I AKTIT TË BASHKËPRONËSISË

9.1. Ky akt bashkëpronësie mund të revokohet ose të ndryshohet vetëm me miratim unanim të pronarëve të njësisë.

