

VENDIM
Nr.777, datë 24.9.2010

**PËR MIRATIMIN E RREGULLAVE PËR KRYERJEN E INSPEKTIMIT, ÇËSHTJET,
METODOLOGJINË, FREKUENCAT E PËR MËNYRËN E NJOFTIMIT DHE TË
PROCEDURAVE QË NDJEK ADMINISTRATORI PËR ZBATIMIN E TYRE**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 37, pika 4 e 46, pika 1 të ligjit nr.10 112, datë 9.4.2009 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit”, me propozimin e Ministrit të Punëve Publike dhe Transportit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Qëllimi i këtij vendimi është përcaktimi i çështjeve që janë subjekt i inspektimeve, i rregullave, i metodologjisë, i frekuencave dhe i mënyrës së njoftimit për kryerjen e inspektimeve, lënien e detyrave e caktimin e afateve kohore, si dhe i procedurave që ndjek administratori për zbatimin e tyre.

2. Qëllimi i inspektimit është kontrolli i kushteve të përgjithshme të ndërtesës, identifikimi dhe zbulimi i defekteve e mangësive të sistemeve të kontrolluara dhe të elementeve të tjera që ekzistojnë në kohën e kontrollit, të cilat janë të dukshme dhe mund të konstatohen gjatë kryerjes së procedurës së inspektimit.

3. Inspektimi i përditshëm i gjendjes së pronës dhe objekteve në bashkëpronësi kryhet nga administratori, i cili është përgjegjës për respektimin e rregullores së administrimit të bashkëpronësisë dhe zbatimin e vendimeve që merr asambleja.

4. Inspektimi në fushën e ndërtimit kryhet nga Inspektorati Ndërtimor e Urbanistik, në nivel bashkie/komune, sipas kompetencave të përcaktuara për këto struktura, në përputhje me ligjet nr.9780, datë 16.7.2007 dhe nr.10 112, datë 9.4.2009 dhe sipas procedurave të përcaktuara në këtë vendim.

5. Kur gjatë kontrollit të objekteve në bashkëpronësi konstatohen defekte, prishje, dëmtime, që përbëjnë rrezik për shembje totale (si ndërhyrje në themele ose mure mbajtëse) apo të pjesëve të veçanta (si p.sh., ballkone apo pjesë suvaje), zënie të kalimeve apo vendparkimeve të përbashkëta, prani të faktorëve që përbëjnë rrezik për jetën e banorëve (si p.sh., pika të mbushjes së bombolave të gazit etj.) apo veprimtari që mund të bëhen shkak për prishje të qetësisë e rehatisë, për përhapje epidemie, për aroma të pakëndshme, dëmtim të shëndetit, a raste të ngjashme, inspektori rekomandon zgjidhjet, sipas procedurave të përcaktuara në këtë vendim dhe në ligje specifike, si ligji nr.9780, datë 16.7.2007 “Për inspektimin e ndërtimit”.

6. Në sistemet dhe elementet që do të kontrollohen, ndërmjet të tjerave, përfshihen:

- a) themelet e ndërtesës, kur katet nën tokë janë të shfrytëzueshme;
- b) elementet strukturore, në rastet kur janë bërë ndërhyrje të miratuara nga asambleja e bashkëpronarëve dhe pa projekt;
- c) elementet e jashtme, si: suvatimi i jashtëm, lyerja e fasadës, shenja të rrjedhjeve të tubacioneve në fasada;
- ç) elemente të dëmtuara të sistemit të çatisë ose tarracës, që përbëjnë rrezik shembjeje;
- d) elementet e sistemit elektrik nga kuadri qendror deri te degëzimi në njësinë individuale;
- dh) elementet e impianteve të instaluara në ndërtesë duke përfshirë, por duke mos u kufizuar në:
 - sistemin e furnizimit me ujë;
 - shkarkimin e ujërave të zeza;
 - e) depozita e ujit të pijshëm;
 - ë) veprimtaria e njësisë që nuk shërbejnë për banim.

7. Inspektimi nuk do të kryhet duke hyrë:

a) në ndonjë zonë ose për të kryer ndonjë procedurë që është e pasigurt dhe mund të jetë e rrezikshme për inspektorin ose personat e tretë;

b) në ndonjë zonë ose për të kryer ndonjë procedurë që mund të dëmtojë pronën në tërësi, sistemet e saj ose elemente të veçanta, njerëzit etj.

8. Çdo procedurë inspektimi fillon me nismën e organit inspektues, pas paraqitjes së kërkesës me shkrim nga kryesia e asamblesë së bashkëpronarëve ose të kërkesës së çdo pronari të interesuar dhe që ka shkak të ligjshëm mbi bashkëpronësinë përkatëse. Organet e inspektimit, në përmbyshje të përgjegjësisë të tyre, mbështeten nga policia e bashkisë/komunës.

9. Inspektimi kryhet në bazë të planit të inspektimit. Njoftimi për kryerjen e inspektimit bëhet me shkrim nga inspektorati vendor, të paktën 10 (dhjetë) ditë përpara datës së caktuar për kryerjen e këtij inspektimi dhe i drejtohet administratorit/shoqërisë së administrimit e kryetarit të asamblesë së bashkëpronarëve.

10. Në njoftim përcaktohen:

a) lloji i sistemeve dhe elementeve, subjekt i kontrollit;

b) arsyeja e kontrollit;

c) data dhe ora e kryerjes së kontrollit;

ç) grupi dhe kohëzgjatja e inspektimit.

11. Një kopje e njoftimit vendoset në kutinë postare të administratorit dhe në mungesë të saj i dorëzohet në dorë, përkundrejt nënshkrimit, njërit prej subjekteve të mëposhtme:

a) administratorit;

b) kryetarit të asamblesë;

c) njërit prej bashkëpronarëve.

12. Inspektori duhet të identifikohet me dokument zyrtar, të lëshuar nga autoriteti përkatës.

13. Inspektorati vendor ndërtimor e urbanistik, me nismën e tij, kryen inspektimin për çështjet e mëposhtme:

a) kontrollin e themeleve sipas përcaktimit të shkronjës “a” të pikës 6 të këtij vendimi;

b) elementet e jashtme të fasadës, sipas përcaktimit të shkronjës “c” të pikës 6 të këtij vendimi;

c) veprimtarinë e njësive që nuk shërbejnë për banim, sipas përcaktimit të shkronjës “e” të pikës 6 të këtij vendimi.

14. Kontrolli i themeleve të ndërtesës kryhet vetëm një herë, me nismën e inspektoratit dhe më pas, me kërkesë të asamblesë ose të çdo bashkëpronari, i cili konstaton se në themele janë bërë ndërhyrje.

15. Kontrolli i elementeve të jashtme të fasadës dhe i veprimtarive të njësive që nuk shërbejnë për banim kryhet një herë në vit.

16. Inspektimi i gjendjes teknike të çështjeve sipas shkronjave “b”, “ç”, “d”, “dh”, “e” dhe “ë”, të pikës 6 të këtij vendimi, bëhet nga inspektorati vendor, me kërkesë me shkrim të asamblesë, administratorit dhe çdo bashkëpronari, në çdo kohë, por jo më shumë se një herë në vit për të njëjtën çështje, përveç rasteve kur nga inspektori është lënë detyrë për riparimin e dëmit.

17. Inspektimi kryhet në prani të kryesisë së asamblesë të bashkëpronarëve dhe të administratorit dhe kur inspektimi është kërkuar nga njëri prej bashkëpronarëve, edhe në prani të tij.

18. Kur qëllimi i inspektimit është verifikimi i defekteve apo dëmeve që i janë shkaktuar pronës së përbashkët apo asaj individuale nga keqpërdorimi, mosfunksionimi apo defekte të pajisjeve të një bashkëpronari tjetër, sipas pikës 3 të nenit 32 të ligjit nr.10 112, datë 27.4.2009, gjatë aktit të inspektimit janë të pranishëm, përveç subjekteve të përcaktuara në pikën 16 të këtij vendimi, edhe pronari i dëmtuar dhe ai që pretendohet se ka shkaktuar dëmin.

19. Në rastet e ndërhyrjeve emergjente të parashikuara në ligjin nr.10 112, datë 27.4.2009, nuk zbatohet afati i njoftimit, i përcaktuar në pikën 9 të këtij vendimi. Konsiderohen raste emergjente, që kërkojnë ndërhyrje të menjëhershme, pa njoftim paraprak:

a) shpërthimi i ujërave të zeza, si rezultat i bllokimit të kanalizimit në njërën prej njësive individuale;

b) rrjedhja e furishme e ujit, si rezultat i bllokimit të tubacionit në njërën prej njësive individuale;

c) shpërthimi i zjarrit në njërën prej njësive individuale.

20. Për verifikimin e njërit prej rasteve të sipërpërmendura, inspektorati vendor, nëpërmjet administratorit, kryetarit të asamblesë apo njërit prej bashkëpronarëve që gjendet në objekt, kontakton me pronarin e njësisë ku mendohet se ka ndodhur bllokimi ose shpërthimi. Në rast se pas njoftimit pronari në fjalë nuk përgjigjet, grupi i inspektorëve, në prani të administratorit, kryesisë ose në mungesë të tyre, në prani të jo më pak se 3 (tre) bashkëpronarëve të tjerë, bën çeljen e detyruar të njësisë, duke mbajtur procesverbal për veprimet e kryera, i cili nënshkruhet nga të gjithë personat e pranishëm.

21. Gjendja e konstatuar gjatë inspektimit pasqyrohet në aktin e inspektimit. Mbajtja e aktit të inspektimit është i detyrueshëm në çdo akt kontrolli dhe nënshkruhet nga grupi i inspektimit, që kryen kontrollin dhe nga subjekti i kontrolluar, administratori. Një kopje e këtij akti i jepet subjektit të kontrolluar, administratorit.

22. Në aktin e inspektimit përcaktohen:

a) data e kryerjes së inspektimit;

b) arsyeja e inspektimit;

c) sistemet dhe elementet e inspektuara;

ç) përshkrimi i gjendjes së tyre, defekteve, të metave dhe rreziqeve të konstatuara;

d) masat dhe afati kohor për eliminimin e tyre.

23. Kryesia është e detyruar të thërrasë mbledhjen e asamblesë së bashkëpronarëve jo më vonë se 3 (tri) ditë pas datës së marrjes dhe shpalljes së aktit të inspektimit e të vendosë për procedurën që duhet ndjekur, si dhe të përcaktojë masën e financimit që detyrohet secili nga bashkëpronarët.

24. Asambleja autorizon shoqërinë administruese dhe/ose administratorin të marrin masat, për ndreqjen e të metave dhe riparimin e defekteve, brenda afatit të përcaktuar në aktin e inspektimit.

25. Shoqëria administruese/administratori është e detyruar të përfundojë brenda afatit të vendosur nga asambleja ndreqjet dhe rregullimet apo rinësimet e nevojshme, sipas detyrave të lëna nga akti i inspektimit.

26. Kur inspektori ndërtimor urbanistik vendor konstaton e vlerëson se ka vend për mbajtjen e plotësimit të procesverbalit përkatës, përveç aktit të inspektimit, ai përmbush detyrimet e tij ligjore, sipas ligjit nr.9780, datë 16.7.2007 “Për inspektimin e ndërtimit”.

27. Nëse administratori ose shoqëria e administrimit nuk zbaton aktin e inspektimit për ndreqjen e të metave brenda afatit të përcaktuar, atëherë inspektori vendos gjoba e sanksione, në përputhje me ligjin nr.9780, datë 16.7.2007 “Për inspektimin e ndërtimit” dhe me nenin 42 të ligjit nr.10 112, datë 27.4.2009 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit”.

28. Organet e qeverisjes vendore dhe inspektoratet vendore, të parashikuara në këtë vendim, bëjnë publike në vende të dukshme në njësitë vendore respektive, numrat e telefonit dhe adresat e institucioneve vendore, të ngarkuara për inspektim nga ky vendim.

29. Ngarkohen inspektoratet ndërtimore e urbanistike vendore, njësitë e qeverisjes vendore, asambletë e bashkëpronarëve dhe administratori/shoqëritë administruese për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha