

VENDIM
Nr.1011, datë 10.12.2010

PËR MIRATIMIN E FORMATIT TIP TË AKTIT TË BASHKËPRONËSISË

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 7, pika 2 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. Miratimin e formatit tip të aktit të bashkëpronësisë, sipas aneksit A, bashkëlidhur këtij vendimi, i cili përbëhet nga tre fletë. Shpjegimet analitike për çdo fletë vendosen pas fletëve përkatëse të aneksit A.

2. Dokumentacioni, që i bashkëlidhet aktit të bashkëpronësisë për t’u regjistruar në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, përmban:

a) Dokumentacionin e nevojshëm për regjistrimin e pronës, ku përfshihen:

i) leja për sheshin e ndërtimit;

ii) leja e ndërtimit;

iii) procesverbali i kolaudimit të objektit;

iv) leja e shfrytëzimit ose e banimit të objektit;

v) plani i vendosjes së objektit;

vi) dokumente të tjera që përcaktojnë dhe individualizojnë objektin e ndërtuar;

vii) çdo dokument tjetër, i kërkuar nga ZRPP-ja, në bazë të ligjit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme;

b) Rregulloren për krijimin dhe funksionimin e asamblesë së bashkëpronarëve dhe për administrimin e bashkëpronësisë së objektit në fjalë.

3. Për objektet e regjistruara në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, dokumentacioni përmban vetëm dokumentet e përcaktuara në shkronjën “b”, të pikës 2, të këtij vendimi.

4. Akti i bashkëpronësisë ndryshon sa herë bëhen ndryshime ligjore në pronën e përbashkët ose në pronën individuale, e cila mund të ketë ndikim në shpërndarjen e kuotave të bashkëpronësisë dhe/ose në të drejtat e përdorimit. Raste të tilla janë, por pa u kufizuar:

a) shtesa kati ose shtesa anësore;

b) prishja e pjesshme e godinës;

c) bashkimi i dy njësive individuale ose ndarje e një njësie;

ç) vendosja e pajisjeve të ndryshme, si kaldaja, depo uji dhe e pajisjeve të ngjashme.

5. Në rastet kur ndryshimet në pjesët e përbashkëta a individuale (shtesa ose pakësime të sipërfaqeve) sjellin ndryshim të kuotave të pjesëmarrjes në bashkëpronësi, siç janë rastet e përmendura në shkronjat “a” dhe “b”, të pikës 4, të këtij vendimi, në aktin e bashkëpronësisë pasqyrohen:

a) ndryshimi fizik i ndodhur, nëpërmjet planimetrive përkatëse;

b) kuotat e reja të pjesëmarrjes në bashkëpronësi për çdo bashkëpronar.

6. Në rastet kur ndryshimet në pjesët e përbashkëta a individuale sjellin vetëm ndryshim të të drejtave të përdorimit, së bashku me detyrimet për mirëmbajtje, siç janë rastet e përmendura në shkronjat “c” dhe “ç”, të pikës 4, të këtij vendimi, në aktin e bashkëpronësisë reflektohet vetëm ndryshimi fizik në planimetrinë e katit, ku ka ndodhur ndryshimi.

7. Aktit të bashkëpronësisë i bashkëlidhet një kopje e rregullores, që përcakton procedurat e formimit e të funksionimit të asamblesë së pronarëve të njësive, e cila hartohet bazuar në rregulloren tip të administrimit të bashkëpronësisë, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

8. Për objektet, që regjistrohen për herë të parë, akti i bashkëpronësisë hartohet nga krijuesi i pronës dhe është pjesë përbërëse e dokumentacionit për regjistrimin e pronës.

9. Për objektet e banimit, të regjistruara në ZRPP, akti i bashkëpronësisë hartohet nga

asambleja, sipas pikës 3, të nenit 8 të ligjit nr.10 112, datë 9.4.2009 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit” dhe regjistrohet brenda një viti nga hyrja në fuqi e këtij vendimi.

10. Ngarkohen Ministria e Punëve Publike dhe Transportit, Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, krijuesi i ndërtesës së banimit në bashkëpronësi, si dhe asambleja e bashkëpronarëve për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha

SHPJEGIMI ANALITIK I FLETËS NR.1

1. Në pjesën e majtë përmban të dhënat si më poshtë:

a) Planimetrinë e parcelës ndërtimore, pozicionin e objektit ndërtimor, vend-parkime të hapura, si dhe çdo pajisje a objekt tjetër të instaluar në të, sipas lejes së dhënë nga njësia vendore përkatëse;

b) Zonën kadastrale dhe numrin e pasurisë truall, sipas dokumentit të pronësisë;

c) Një prerje vertikale e objektit, ku në formë skematike sqarohet ndarja e pronës individuale me ate të përbashkët

2. Pjesa e djathtë e fletës nr.1, përmban rubrikat si më poshtë:

a) Rubrika A titulli i fletës “elementet e bashkëpronësisë”

b) në rubrikën B, jepen:

i) Të dhëna metrike mbi sipërfaqen e pronësisë së parcelës ndërtimore;

ii) Sipërfaqja e zënë nga ndërtimi;

iii) Të dhëna për identifikimin e personit që ka hartuar planin e rilevimit dhe numrin e licencës;

c) Në rubrikën C paraqiten të dhënat topografike:

i) Zona kadastrale;

ii) Indeksi i hartës;

iii) Numri i pasurisë;

iv) Adresa e pasurisë;

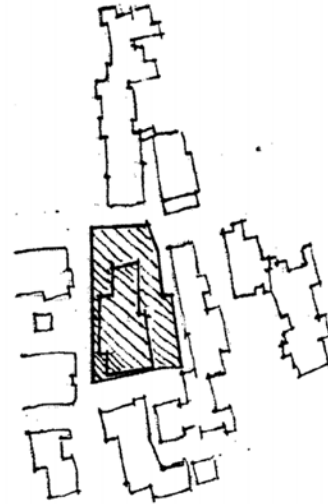
v) Të dhëna për identifikimin e krijuesit të pronës;

d) Në rubrikën Ç jepet lista e hollësishme e të gjitha elementeve të bashkëpronësisë;

e) Rubrika D jep shpjegimin e shenjave të përdorura (legjendën);

f) Në rubrikën E shënohet data e dorëzimit të aktit të bashkëpronësisë dhe numri i fletës.

b. POZICIONI KADASTRAL
ZONA KADASTRALE 8270
NR. PASURIE 7319



SHYALLA

A. PARAQITJA E ELEMENTEVE TE BASHKEPRONESIE NE PLAN VENDOSJE	B. PLAN RILEVIMI TRUALL SIP _____ NDERTIM SIP _____ PERGATITI _____ NR LIC. TOP _____ ZYRA URBANISTIKE _____	C. TE DHENA TOPOGRAFIKE BASHKI / KOMUNE / ALIUJZEN JONA KADASTRALE _____ INDEKS HARTE _____ NUMER PASURIE _____ ADRESA E PASURISE: RRETHI _____ Q / F : _____ RR _____ KRUIJESI I PRONES _____ Ç. ELEMENTET E BASHKEPRONESIE: • TRUALL FUNKSIONAL • OBORR I RRETHUAR • THEMELE • MURE MBAJTES • CATI • TARRACE • SHKALLE • SHESH PUSHIM • ASHENSOR • KALIME • BODRUM • PARKIM • DEPOZITA UJI • KALDAJA • PUSE • PUSETA • OXHAK • KOLONA SHKARKIMI • SISTEMI ELEKTRIK • SISTEMI HIDRAULIK • SISTEMI NGROHJE
D. LEGJENDE 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.		E. AKT BASHKEPRONESIE DATA _____ FQ.5 - 1

a) Planimetria e katit me të dhëna të mjaftueshme për identifikimin e pronës së përbashkët nga ato individuale si vend parkime, ose bokse parkimi, depo, magazina, njësi shërbimesh, njësi banimi, et

b) Planin e një njësie individuale, në një shkallë më të madhe, ku sqarohen mënyra se si dhe ku ndahet prona individuale me atë të përbashkët, e cila sqarohet në legjendën që ndodhet në rubrikën Ç të kësaj flete;

2. Pjesa e djathtë e fletës nr.2 përmban rubrikat si më poshtë:

a) Rubrika A - Titulli i fletës “Paraqitja grafike e elementeve të bashkëpronësisë të katit (n)”, ku “n” merr vlera nga 0 deri në numrin që i korrespondon numrit të kateve të shfrytëzueshme nëntokë dhe atyre mbi tokë, duke i dhënë vlera negative [p.sh.(-1)] kateve nëntokë, vlerën “0” katit përdhe dhe vlera pozitive duke filluar nga (1);

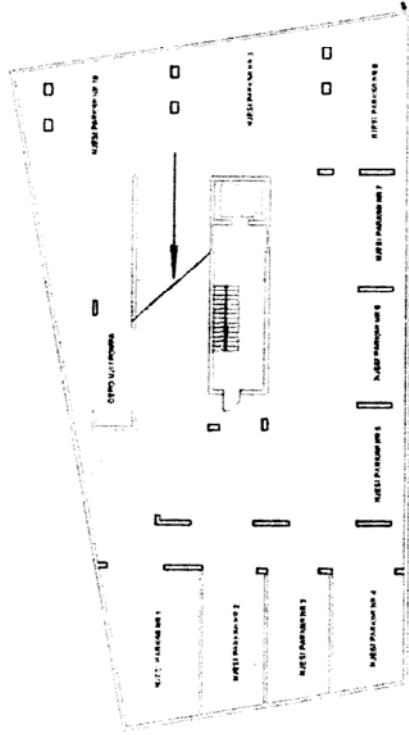
b) Rubrika B jep të dhënat për identifikimin e personit që ka llogaritur kuotat e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, numrin e licencës përkatëse, datën dhe vendin për firmën e personit që e ka hartuar;

c) Rubrika C - Tabela e pjesëmarrjes në bashkëpronësi për çdo njësi prone individuale që ndodhet në secilin kat;

d) Rubrika Ç jep shpjegime mbi shenjat e përdorura në planimetri (legjenda);

e) Në rubrikën D shënohet data e dorëzimit të aktit të bashkëpronësisë dhe numrit, i fletës.

**a. PLANIMETRIA E KATIT TE 1 NENTOKE
PARKIM ,BODRUM NJESI 1 - 10**



b. PLANIMETRIA E NJESIVE TE PARKIMIT



**A. PARAQITJA GRAFIKE BASHKËPRONËSISË SË
TARRACËS DHE ELEMENTEVE TË SAJ**

B. PËRGATITUR NGA KOLAUDATORI

(Emër/Mbiemër) _____ (Firma) _____

(Data)	(Vendi)
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

ME NR. LICENSE: _____ DT. _____

C. TABELA E PJËMARRJES NË BASHKËPRONËSINË E
TARRACËS

[illegible]

Ç. LEGJENDA

D. AKT BASHKĚPRONĚSIE

Data_____;

SHPJEGIMI ANALITIK I FLETËS NR.3

1. Fleta nr.3 hartohet për paraqitjen e bashkëpronësisë së tarracës që mbulon katin e fundit të objektit, kur në kontratën e shitjes nuk është parashikuar ndryshe. Pjesa e majtë e fletës përmban sipërfaqen e tarracës, daljet, oxhakët individualë të ajrimit, si dhe çdo element tjetër të vendosur dhe që mund të mos përbëjnë pasuri të patundshme si antena, depo uji e të ngjashme si këto.

2. Pjesa e djathtë e fletës nr.3 përmban rubrikat si më poshtë:

a) Rubrika A - Titulli i fletës: “Paraqitja e bashkëpronësisë së tarracës dhe të elementeve të saj”;

b) Rubrika B jep të dhënat për identifikimin e personit që ka përgatitur aktin e bashkëpronësisë dhe llogaritur kuotat e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, numri e licencës përkatëse, datën dhe vendin për firmën e personit që e ka hartuar;

c) Rubrika C – Tabela e pjesëmarrjes në bashkëpronësi për çdo njësi prone individuale të objektit;

d) Rubrika Ç jep shpjegime mbi shenjat e përdorura në planimetri (legjenda);

e) Në rubrikën D shënohet data e dorëzimit të aktit të bashkëpronësisë dhe numri i fletës.

