

VENDIM
Nr.447, datë 16.6.2010

**PËR MIRATIMIN E RREGULLORES TIP TË ADMINISTRIMIT TË
BASHKËPRONËSISË NË NDËRTESAT E BANIMIT**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të pikës 1 të nenit 214 të ligjit nr.7850, datë 29.7.1994 “Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë“, të ndryshuar, dhe të neneve 2, pika 12 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 rregullore tip të administrimit të bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit, sipas teksit që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

2. Ngarkohen asambljetë e bashkëpronarëve në ndërtesat e banimit, organet e qeverisjes vendore, Inspektorati Shëndetësor, Policia e Mbrotjtjes nga Zjarri dhe Shpëtimit (PMNZSH), në nivel vendor, dhe administratorët/shoqëritë e administrimit të bashkëpronësive në ndërtesat e banimit për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha

RREGULLORE TIP
E ADMINISTRIMIT TË BASHKËPRONËSISË NË NDËRTESAT
E BANIMIT

KREU I
HYRJE

Neni 1

Dispozita të përgjithshme

1. Kjo rregullore del në zbatim të nenit 214, pika 1 të Kodit Civil, pikave 12 e 15 të nenit 2, pikës 2 të nenit 17 dhe pikës 2 të nenit 29 të ligjit nr.10112, datë 27.4.2009 “Mbi administrimin e bashkëpronësive në ndërtesat e banimit” dhe është e detyrueshme për t’u zbatuar, në përputhje me kushtet konkrete të çdo bashkëpronësie, nga asambljetë e bashkëpronarëve të ndërtesave të banimit, përfshirë edhe ato që janë ndërtuar para hyrjes në fuqi të ligjit nr. 10112, datë 27.4.2009.

2. Bazuar në këtë rregullore, çdo asamble bashkëpronarësh, pasi ka përcaktuar kuotat e pjesëmarrjes në bashkëpronësi të çdo bashkëpronari, miraton:

a) Tarifën e administrimit sipas kuotës së pjesëmarrjes në bashkëpronësi dhe çdo përjashtim apo rregull të ndryshëm që vepron mbi njësitë e ndryshme, sipas specifikave të bashkëpronësisë;

b) Formën e administrimit;

c) Paketën e administrimit;

d) Rregulloren specifike të mirëmbajtjes së bashkëpronësisë, sipas specifikave të çdo prone.

Neni 2 **Qëllimi**

Qëllimi i kësaj rregulloreje është të përcaktojë rregulla të përgjithshme mbi administrimin dhe mirëmbajtjen e bashkëpronësive në objektet e banimit.

Neni 3 **Termet e përdorur**

Termet e përdorur në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim si ato të përdorura në ligjin nr. 10102, datë 9.4.2009.

KREU II SUBJEKTET PËRGJEGJËSE PËR ADMINISTRIMIN

Neni 4 **Asambleja e bashkëpronarëve**

1. Asambleja e bashkëpronarëve zakonisht formohet nga pronarët e njësive të banimit që përdorin një hyrje/shkallë/ashensor të përbashkët.

2. Pronarët e njësive të veçanta, sipas nenit 30 të ligjit nr. 10102, datë 27.04.2009, detyrohen të marrin pjesë në asamblenë e bashkëpronarëve me të cilët ndajnë më shumë objekte të përbashkëta.

3. Konsiderohen të tilla rastet kur:

a) për shkak të mënyrës së organizimit të planimetrisë së objektit, pronarët e njësive individuale përdorin një hyrje të përbashkët dhe më pas ata shërbehen nga korridore e shkallë më vete;

b) njësia apo disa njësi individuale kanë një hyrje të veçantë dhe përdorin shkallë dhe/ose ashensor të veçantë, por kanë në pronësi të përbashkët themelet, mbulesën e çatisë/tarracës dhe muret mbajtëse.

4. Njësitë individuale, në objektet në bashkëpronësi, të cilat kanë hyrje të drejtpërdrejta nga rruga, janë të detyruar të marrin pjesë në asamblenë e bashkëpronësisë së objektit të banimit.

5. Për objekte banimi që kanë më shumë se një hyrje/shkallë/ashensor të përbashkët, si edhe ato të përmendura në pikën 3, në rastet kur aplikohet për një projekt rinësimi të të gjithë objektit, si suvatim, lysterje, termoizolim, riparim tarrace i të gjithë objektit, asambletë e bashkëpronarëve të secilës hyrje, mund të krijojnë dhe të autorizojnë një përfaqësi të tyre që të veprojnë në emër të të gjithë bashkëpronarëve të godinës së banimit.

6. Pronarët e banesave individuale, të cilët kanë në pronësi të tyre të përbashkët një mur rrethues, oborr, pishinë, gjelbërim, ngrohje qendrore dhe pajisjet për funksionimin e tyre (pompë e depozitë uji, gjenerator, sistemi i ngrohjes qendrore etj.) detyrohen të krijojnë asamblenë e bashkëpronarëve dhe të zbatojnë dispozitat e kësaj rregulloreje.

7. Anëtarësia në asamble përbëhet nga pronarët e të gjitha njësive, përfshirë krijuesin e bashkëpronësisë për sa kohë ka në pronësi një apo më shumë njësi.

8. Asambleja e bashkëpronarëve mbledhet jo më pak se një herë në vit.

9. E drejta e votës së bashkëpronarëve është në përputhje me kuotën e pjesëmarrjes së tyre në bashkëpronësi.

10. Në mbledhjen e parë asambleja:

a) zgjedh kryesinë dhe përcakton mandatin e saj;

b) vendos masën e tarifës së administrimit në përputhje dhe duke ndjekur parashikimet e bëra në udhëzuesin e ministrit lidhur me mënyrën e llogaritjes së tarifës së administrimit;

c) ngarkon kryesinë për hartimin e rregullores specifike të administrimit të bashkëpronësisë në godinën e tyre të banimit bazuar në këtë rregullore, duke përcaktuar afatin e paraqitjes për miratim.

11. Në fillim të çdo mbledhjeje të asamblesë drejtuesi i asamblesë cakton një nga anëtarët e asamblesë për të mbajtur procesverbalin e mbledhjes.

Neni 5

Kryesia

1. Kryesia zgjidhet nga votimi i gjithë bashkëpronarëve në mbledhjen e parë dhe përbëhet nga 1, 3 ose 5 anëtarë për ndërtesat deri në 50 njësi dhe 3, 5, ose 7 anëtarë për ndërtesat mbi 50 njësi.

2. Kryesia ngarkohet të kryejë në emër e për llogari të asamblesë të gjitha veprimet e nevojshme për administrimin dhe mirëmbajtjen e zakonshme të objekteve të përbashkëta, përveç atyre që janë në kompetencë vetëm të asamblesë së bashkëpronarëve.

3. Kryesia është përfaqësuese dhe mbrojtëse e interesave të asamblesë përpara çdo pale të tretë, përpara çdo instance të gjyqësorit e çdo organi tjetër shtetëror.

4. Kryesia në emër e për llogari të asamblesë mund të lidhë kontratë për administrimin e bashkëpronësisë me:

a) një shoqëri administrimi;

b) një administrator, person fizik, që mund të jetë njëri prej bashkëpronarëve ose një person i jashtëm.

Neni 6

Kryetari i asamblesë

1. Kryetari i asamblesë zgjidhet në mbledhjen formuese të saj dhe ka një mandat njëvjeçar.

2. Kryetari ushtron kompetencat e tij në bazë e për zbatim të ligjit e të akteve nënligjore mbi bashkëpronësinë.

3. Kryetari i asamblesë në bashkëpunim me kryesinë përcakton rendin e ditës së mbledhjes së asamblesë dhe merr masa për të bërë njoftimet e publikimet përkatëse për të realizuar zhvillimin e saj sipas procedurave e modaliteteve të përcaktuara në këtë rregullore.

Neni 7

Kujdestari

1. Asambleja mund të emërojë një kujdestar për ndërtesën i cili mund të jetë njëri prej bashkëpronarëve ose një person i jashtëm.

2. Kujdestari mban kontaktet ndërmjet shoqërisë administruese/administratorit dhe asamblesë së bashkëpronarëve dhe kryen shërbime të tilla si:

a) mbledhja e tarifës së administrimit,

b) njoftimi i defekteve në pjesët e përbashkëta,

c) evidentimi i ankesave, shqetësimeve dhe sinjalizimeve nga banorët dhe ia përcjell ato, sipas rastit, asamblesë së bashkëpronarëve ose administratorit,

d) si dhe detyra të tjera të caktuara rast pas rasti nga asambleja.

3. Paga e kujdestarit caktohet nga asambleja në përputhje me numrin e banorëve të ndërtesës dhe volumin e punës që do të kryejë.

Neni 8

Administratori/shoqëria e administrimit

1. Çdo person fizik ose juridik, privat që ka për objekt veprimtarie administrimin e ndërtesave regjistrohet në librin e administratorëve, pranë bashkisë/komunës, në juridiksionin e së cilës do ta ushtrojë këtë veprimtari.

2. Asambleja e bashkëpronarëve vendos për mënyrën e administrimit të bashkëpronësisë, nëpërmjet një individi ose shoqërie, bazuar në madhësinë e asamblesë, buxhetin përkatës dhe numrin, llojet, frekuencën e shërbimeve dhe nivelin e cilësisë që kërkohet për këto shërbime dhe autorizon kryesinë të lidhë kontratën me administratorin/shoqërinë e administrimit.

3. Llojet e shërbimeve që kërkon asambleja nga administratori/shoqëria e administrimit përfshihen në paketën e administrimit.

4. Përzgjedhja e administratorit/shoqërisë administruese, si rregull, bëhet mbi bazën e çmimit më të ulët që ofrohet për llojin dhe cilësinë e shërbimeve që kërkohen.

Neni 9

Organizimi i mbledhjeve të asamblesë

1. Çdo bashkëpronar ka të drejtë të marrë pjesë në mbledhjen e asamblesë dhe të votojë duke qenë vetë prezent ose nëpërmjet përfaqësuesit të tij të pajisur me prokurë, fakt i cili në çdo rast verifikohet nga kryesia.

2. Prokura përcakton shprehimisht mbledhjen përkatëse me rendin e ditës në të cilën ka të drejtë të marrë pjesë dhe të votojë përfaqësuesi që e mban prokurën duke përcaktuar në të tagrat përkatëse.

3. Në çdo rast prezumohet se nëse njësi individuale ka më shumë se një pronar dhe në mbledhje merr pjesë njeri prej tyre, atëherë ky fakt nuk ndikon në rezultatin e zhvillimit të mbledhjes dhe votimit me argumentin e mospasjes dijeni.

4. Mbledhja e asamblesë drejtohet nga kryetari i asamblesë dhe, në mungesë të tij, nga një prej anëtarëve të kryesisë.

5. Njoftimi për mbledhjen e radhës së asamblesë afishohet nga kryesia në një vend të dukshëm në ndërtesë, ku shënohen vendi i zhvillimit të mbledhjes, ora dhe rendi i ditës. Përveç afishimit, përdoret edhe njoftimi verbal, me telefon e e-mail.

6. Njoftimi bëhet, të paktën 10 ditë para mbledhjes, por në raste të jashtëzakonshme mbledhja mund të bëhet brenda ditës.

7. Mbledhja zhvillohet kur të pranishëm janë 2/3 e bashkëpronarëve të asamblesë. Në rast se me njoftimin e parë nuk arrihet pjesëmarrja e 2/3 të bashkëpronarëve, atëherë përsëritet njoftimi për një mbledhje tjetër e cila zhvillohet pas 3 ditësh. Këtë herë mbledhja zhvillohet me bashkëpronarët e pranishëm.

8. Procesverbali i mbledhjeve mbahet nga personi i caktuar nga kryetari i asamblesë. Procesverbali i mbledhjes evidenton rendin e ditës, bashkëpronarët e pranishëm në mbledhje, çështjet e diskutuara, mënyrën e votimit dhe vendimet e marra për secilën nga pikat e rendit të ditës.

9. Procesverbali në fund të mbledhjes nënshkruhet nga mbajtësi i tij dhe kryetari i asamblesë.

10. Vendimet me numër dhe datën përkatëse regjistrohen sipas një rendi kronologjik në regjistrin që mbahet e administrohet nga kryesia. Regjistri me të dhënat e tij, dhe procesverbali i mbledhjeve mund të konsultohet në çdo kohë nga secili prej bashkëpronarëve.

Neni 10

Procedura e marrjes së vendimeve dhe vlefshmëria e tyre.

1. Vendimet e asamblesë së bashkëpronarëve janë të vlefshme, kur ato merren me

shumicën e thjeshtë të votave të anëtarëve të asamblesë.

2. Vendimi për marrjen e kredisë nga bankat mund të bëhet vetëm kundrejt hipotekimit të Aktit të Bashkëpronësisë dhe vetëm nëse pronarët e njësive që përbejnë 90% të kuotave pjesëmarrëse në bashkëpronësi vendosin në mbledhjen e asamblesë pro hipotekimit.

3. Vendimet që kërkojnë një shumicë të cilësuar të bashkëpronarëve dhe që arrijnë të paktën 75% të kuotave përkatëse, janë vendimet për kryerjen e shpenzimeve për përmirësime të mëdha ose rinësime cilësore sipas parashikimeve të Kodit Civil të RSH. Konsiderohen përmirësime të mëdha ose rinësime cilësore të pronës së përbashkët elemente të tilla siç janë: vendosja e kaldajave për ujë të ngrohtë; vendosja e sistemeve të ngrohjes qendrore; e depozitave të ujit; gjeneratorëve; ashensorëve; ndërhyrje që synojnë përmirësimin e efikasitetit të energjisë; riparimi kapital i tarracës; përmirësimi i fasadës dhe përmirësime të tjera të kësaj natyre, të cilat mund të ndërmerren nga asambleja në përputhje me nenin 33 të ligjit vetëm nëse miratohen me 75% të kuotave pjesëmarrëse.

4. Vendimet e asamblesë u njoftohen të gjithë bashkëpronarëve ose përfaqësuesve të tyre të autorizuar, si dhe shpallen në një vend të dukshëm, në ndërtesë jo më vonë se dy ditë nga marrja e vendimit.

5. Kundër vendimeve të asamblesë, bëhet ankimi në gjykatë, brenda 30 ditëve nga data e marrjes së njoftimit.

KREU III ADMINISTRIMI I BUXHETIT TË BASHKËPRONËSISË

Neni 11 **Administrimi i buxhetit**

1. Buxheti vjetor i bashkëpronësisë miratohet çdo vit nga asambleja brenda muajit nëntor të vitit përkatës për vitin pasardhës.

2. Buxheti miratohet dhe votohet sipas procedurave të zhvillimit të mbledhjeve të parashikuara në këtë rregullore.

3. Projektbuxheti përgatitet nga administratori/shoqëria e administrimit duke marrë për bazë modelin bashkëngjitur dhe pjesët përbërëse të këtij vendimi.

4. Projektbuxheti i paraqitet kryesisë së asamblesë brenda muajit tetor të vitit përkatës, e cila nga ana e saj kryen modalitetet e njoftimit dhe thirrjes së mbledhjes së asamblesë.

5. Buxheti vjetor është në vartësi të nivelit ekonomik të bashkëpronarëve, kushteve teknike të objektit, cilësisë dhe nivelit të mirëmbajtjes që kërkohej nga asambleja e bashkëpronarëve dhe kushteve specifike që vendosen në rregullore si p.sh. frekuenca e lyerjes së fasadave, unifikimi i tyre etj. Në të gjitha rastet buxheti vjetor duhet të përfshijë element minimal të paketës së administrimit, sipas pikës 13.4

Neni 12 **Krijimi dhe qëllimi i përdorimit**

1. Buxheti i bashkëpronësisë krijohet nga të ardhurat të cilat përbëhen nga:

- a) tarifa mujore e administrimit që derdh çdo bashkëpronar për llogari të asamblesë;
- b) interesa bankarë;
- c) vendosja e reklamave;
- d) dhënia me qira e pjesëve në bashkëpronësi (si p.sh. sallë e përbashkët, bodrum, parkim, tarracë etj.);
- e) çdo e ardhur tjetër e lejuar me ligj.

2. Buxheti i bashkëpronësisë përdoret për shpenzime të nevojshme për:

- a) mirëmbajtje;
- b) shërbime;

- c) administrim.
3. Çdo asamble, në mbledhjen e saj vjetore, miraton paketën e administrimit, e cila përcakton në hollësinë e mundshme nivelin e mirëmbajtjes që bashkëpronarët kërkojnë të kryejnë.
4. Niveli minimal i paketës së administrimit parashikon:
- pastrimin dhe higjienizimin periodik të bashkëpronësisë,
 - shërbimin e mirëmbajtjes dhe remontit të ashensorëve,
 - pagesën për administratorin/shoqërinë e administrimit dhe
 - zbatimin e normave detyruese, si p.sh. pajisja e bashkëpronësisë me fikse zjarri, lyrje shkallësh/hyrjeve, fasadave etj.

Neni 13

Shpenzimet për mirëmbajtje

- Shpenzimet për mirëmbajtjen përfshijnë, shpenzimet e nevojshme për:
- mirëmbajtjen e tarracës, çatisë;
 - mirëmbajtjen e rrjetit elektrik;
 - mirëmbajtjen e rrjetit të furnizimit me ujë dhe shkarkimeve të ujërave të zeza që nga pika e hyrjes në secilën njësi deri tek puseta e shkarkimit/pika e furnizimit me ujë;
 - mirëmbajtjen/riparimin e shkallëve, sheshpushimeve të përbashkëta, dyerve e dritareve të përbashkëta;
 - mirëmbajtjen, lyerjen, apo riparimin e mureve, themeleve, tavaneve, dyshemeve;
 - mirëmbajtjen/riparimin/zëvendësimin e gjeneratorëve, depove të ujit, pompat e ujit;
 - ndërrimin e ndriçuesve dhe çelësave të djegur;
 - mirëmbajtjen e sistemit të ngrohjes qendrore dhe furnizimit me lëndë djegëse;
 - mirëmbajtjen e rrjetit (pajisjeve) kundër zjarrit;
 - mirëmbajtjen e sistemeve të citofonisë, antenës së përbashkët, internetit etj.;
 - lyerjen e ambienteve;
 - ndërrimin e bravave;
 - etj.

Neni 14

Shpenzimet për mallra e shërbime

- Në pagesën për shërbime përfshihen;
- Shpenzime për blerje detergjentësh e pajisje pastrimi për rastet kur nuk është bërë kontrata për një shoqëri administrimi ose pastrimi;
 - Shpenzime për karburant për gjeneratorin ose pastrimin;
 - Kancelari për mbledhjet e asamblesë/kryesisë, si letër, fotokopjime etj.

Neni 15

Shpenzimet për administrimin

- Në pagesën e shpenzimeve të administrimit përfshihen:
- Pagesa për administratorin/shoqërinë administruese;
 - Pagesa për kujdestarin (kur është miratuar);
 - Personelin e mirëmbajtjes;
 - Personelin e shërbimit të ruajtjes e sigurisë së ndërtesës e ambienteve të përbashkëta.

Neni 16

Fondi rezervë

1. Fondi krijohet dhe ruhet në një nivel të barabartë, jo më pak se 10% e buxhetit vjetor të asamblesë, derisa kjo shumë të ndryshohet me vendim të asamblesë.

2. Fondi rezervë mund të krijohet nga grumbullimi i pagesave mujore ose nga derdhja e shumës së nevojshme vjetore.

3. Asambleja e bashkëpronarëve 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.

4. Fondi rezervë preket vetëm me vendim të asamblesë dhe vetëm për veprimtari dhe nevoja të paparashikuara të bashkëpronësisë, ku përfshihen ndërhyrje emergjente për rregullime të pjesëve të dëmtuara të bashkëpronësisë dhe rregullime të planifikuara që do të ndodhin pas një kohe mbi trevjeçare, siç mund të jenë lyerja e fasadës, suvatimi etj.

5. Fondi rezervë nuk përdoret për mirëmbajtjen e zakonshme dhe riparimet ose zëvendësimet që janë parashikuar dhe kryhen çdo vit.

6. Asambleja, nëpërmjet një prokure të posaçme, mund të autorizojë administratorin për përdorimin e fondit rezervë sipas kushteve të përcaktuara prej saj dhe të depozitojë firmën e administratorit pranë bankës, ku është çelur llogaria rrjedhëse. Me përfundimin e kontratës së administrimit, njofton bankën mbi anulimin e prokurës.

7. Administratori është i detyruar të raportojë pranë asamblesë mbi mënyrën e përdorimit të fondit rezervë, duke i vënë në dispozicion bilancin e shpenzimeve dhe faturat përkatëse.

8. Administratori mban përgjegjësi administrative e penale në rast të keqpërdorimit të fondit rezervë.

KREU IV DETYRIMI PËR TË KONTRIBUAR DHE NDARJA E SHPENZIMEVE

Neni 17

Detyrimi për të kontribuar

1. Të gjithë anëtarët e bashkëpronësisë janë të detyruar të kontribuojnë në përpjesëtim me kuotën e pjesëmarrjes së tyre në bashkëpronësi, me shpenzimet e nevojshme për ruajtjen dhe shfrytëzimin e pjesëve të përbashkëta në një godinë banimi, për realizimin e shërbimeve në interes të përbashkët dhe për përmirësime të vazhdueshme sipas vendimeve të asamblesë së bashkëpronarëve, në interes të gjithsecilit dhe sipas rregullave që vijnë.

2. Asnjë nga bashkëpronarët, nëpërmjet refuzimit të së drejtës për sendet e përbashkëta, nuk mund të refuzojë pagesën e detyrimeve të tij.

3. Me qëllim përcaktimin e ndarjeve të shpenzimeve për mirëmbajtje të përditshme dhe të jashtëzakonshme, apo rikonstruksionin e pjesëve të veçanta të bashkëpronësisë, fakti që njësisia e banimit është e pabanuar nuk përbën arsye për përjashtimin e pronarit të njësisë nga detyrimi për të kontribuar. Asambleja e bashkëpronarëve vendos masën e kontributit për familjet që nuk banojnë për një kohë me të gjatë se 6 muaj, duke hequr, si rregull, ato shpenzime të cilat i përkasin shfrytëzimit të objekteve të përbashkëta si: furnizimi i kaldajës apo gjeneratorit me lëndë djegëse, a të ngjashme si këto.

4. Njësitë që nuk janë të destinuara për banim mund të jenë subjekt i një vendimi të asamblesë për rritjen e kontributit për shpenzimet lidhur me shërbimin e ashensorit, pastrimit, ndriçimit të shkallëve dhe pjesëve të tjera të përbashkëta të cilat shfrytëzohen prej tyre.

Neni 18

Pagesa e kontributeve

1. Preventivi i shpenzimeve dhe të ardhurave sipas kreut III të këtij udhëzimi dhe afati e

modalitetet e kryerjes së pagesave përcaktohen nga asambleja në fillim të çdo periudhe ushtrimore administrative, ku përcaktohen edhe datat e fillimit dhe mbarimit të ushtrimit të funksionit administrativ.

2. Në rast mospërmbushje të sa më sipër, si dhe për efekt të shpenzimeve administrative të përditshme, nisur dhe nga nevoja për mbylljen e bilancit vjetor, sa më sipër sigurohet nga vet administratori sipas gjykimit të tij. Në mbyllje të bilancit të vitit, shumat që rezultojnë të papaguara në llogari të bashkëpronarëve duhet të derdhen prej debitorëve brenda 16 ditësh nga data e njoftimit nga administratori.

3. Në rast vonese nga dita e caktuar nga asambleja dhe pas kalimit të afatit ligjor 3–muajor të mbledhjes së gjobës, caktohen edhe shpenzimet e nevojshme për njoftimin dhe fillimin e procesit të përbarimit.

4. Të gjitha shpenzimet dhe honorarët, lidhur me njoftimet dhe veprimet legale, si edhe shpenzimet për dëmet eventuale të shkaktuara nga mosndërhyrja në kohë, janë në ngarkim të bashkëpronarit që nuk ka shlyer detyrimet.

KREU V RREGULLA MBI MIRËMBAJTJEN E PRONËS SË PËRBASHKËT DHE ASAJ INDIVIDUALE

Neni 19

Mirëmbajtja/rinësimi dhe përmirësimi i pasurisë së përbashkët

1. Asambleja e bashkëpronarëve çdo vit, bazuar në relacionin e përgatitur nga administratori mbi nevojat për riparime e mirëmbajtje, harton buxhetin e nevojshëm për mirëmbajtje të zakonshme dhe të jashtëzakonshme.

2. Me mirëmbajtje të zakonshme kuptohen të gjitha ndërhyrjet e planifikuara si riparime të pjesëve të dëmtuara të pronës së përbashkët, lyerje të brendshme e të jashtme, zëvendësime të bravave e të ndriçuesve të prishur, pastrimi, higjienizimi e të ngjashme si këto.

3. Me mirëmbajtje të jashtëzakonshme kuptohen ndërhyrje të rëndësishme si rikonstruksioni i tarracës/çatisë, zëvendësimi i ashensorit, suvatimi i jashtëm, zëvendësimi i tubacioneve të shkarkimit ose furnizimit me ujë, e të ngjashme si këto.

4. Mirëmbajtja e zakonshme kryhet nga asambleja me miratimin e shumicës së kuotave të pjesëmarrjes.

5. Mirëmbajtja e jashtëzakonshme ose përmirësimet e mëdha a rinësimet e pronës së përbashkët në çdo rast kërkojnë miratimin e 75% të kuotave pjesëmarrëse.

6. Nuk lejohet të fillohet asnjë ndryshim strukturë nga ana e pronarit të njësisë që dëshiron të ndryshojë pamjen e pronës së përbashkët, pa marrë më parë miratimin me shkrim të asamblesë së bashkëpronarëve, e cila vendos në këtë rast me shumicë të thjeshtë të votave.

7. Çdo ndryshim ose përmirësim në pamjen e jashtme të pronës së përbashkët bëhet në përputhje me dispozitat ligjore e nënligjore në fuqi.

8. Të gjitha ndryshimet e propozuara nga pronari i njësisë për pjesën e jashtme të njësisë së tij që përbejnë elemente të pronës së përbashkët, fillimisht paraqiten me shkrim në Kryesinë e Asamblesë. Çdo kërkesë duhet të përfshijë një përkthim të shkruar dhe një skicë për ndryshimet e propozuara dhe do të nënshkruhet nga pronari i njësisë.

9. Pasi të jetë ndjekur kjo procedurë dhe të jetë vlerësuar si e përshtatshme dhe në përputhje me kriteret ligjore, atëherë mbledhet asambleja e cila vendos sipas procedurës së mësipërme të votimit.

Neni 20

Mirëmbajtja e tarracave të shfrytëzueshme individuale

1. Tarracë e shfrytëzueshme individuale është ajo, e cila përdoret vetëm nga një apo disa pronarë të njësive individuale, të cilët kanë dalje të veçantë nga njësia e tyre e banimit në tarracë. Tarracat e shfrytëzueshme janë në pronësi të pronarit që e ka blerë atë sipas kontratës së shitblerjes së njësive të banimit. Mirëmbajtja e tarracës së shfrytëzueshme është përgjegjësi e pronarit të njësive që e ka në pronësi. Ai përgjigjet për çdo dëm që, veprimet e tij i shkaktojnë pronarit të njësive që ndodhet poshtë tarracës.

2. Në rast se në tarracën e shfrytëzueshme kalojnë tubat e shkarkimit të ujërave të shiut, ato të shkarkimit të ujërave të zeza, apo çdo instalim tjetër që u shërben të gjithë apo një pjesë të bashkëpronarëve, atëherë mirëmbajtja dhe riparimi i tyre janë përgjegjësi e të gjithë bashkëpronarëve, ose atyre që përdorin këto instalime.

Neni 21

Mirëmbajtja e tarracës së përbashkët

1. Të gjithë bashkëpronarët kontribuojnë për mirëmbajtjen e tarracës së përbashkët.
2. Vendosja e depozitave të ujit në tarracën e përbashkët lejohet vetëm nëse konstruksioni mbajtës i tarracës e lejon një gjë të tillë dhe vetëm me miratim të shumicës së asamblesë së bashkëpronarëve, pas shqyrtimit të raportit që përgatitet nga specialistë të licencuar në fushën e ndërtimit.
3. Në objektet ekzistuese, në tarracat e të cilave janë vendosur depozita uji, asambleja e bashkëpronarëve mund të kërkojë mendimin e ekspertëve të fushës mbi qëndrueshmërinë e tarracës.
4. Pronarët e njësive të banimit që kanë vendosur depozitat e ujit, antena apo pajisje të tjera individuale, në tarracat e përbashkëta, detyrohen të riparojnë dëmtimet e tarracës, të shkaktuara nga lëvizjet e tyre, punimet e kryera, rrjedhja e ujit, apo shkaqe të tjera.
5. Dalja në tarracë kontrollohet vetëm nga administratori.

Neni 22

Mirëmbajtja e depozitës së përbashkët të ujit

1. Është në ngarkim të çdo bashkëpronari që të kontribuojë me pagesat e nevojshme për mirëmbajtjen e depozitës së përbashkët të ujit.
2. Me mirëmbajtje të depozitës së ujit kuptohet çdo veprim i nevojshëm për ruajtjen e higjienës dhe mirëfunksionimit të pompës hedhëse/shtytëse.
3. Depozita e ujit mbahet në një vend të izoluar dhe administrohet vetëm nga administratori.
4. Asnjë person tjetër i paautorizuar nga asambleja nuk lejohet të hyjë në vendin ku është vendosur depozita e ujit.

Neni 23

Ngrohja qendrore

1. Ndarja e shpenzimeve lidhur me përdorimin e ngrohjes qendrore bëhet sipas leximit të matësve për çdo njësi banimi.
2. Ndarja e shpenzimeve për shërbimin, furnizimin dhe mirëmbajtjes së sistemit bëhet mbi bazë të kuotës së pjesëmarrjes në bashkëpronësi. Përcaktimi i çmimit të shërbimit bëhet çdo vit bazuar në çmimet që ofron tregu.
3. Asnjë bashkëpronar nuk mund të përjashtohet nga detyrimi për të kontribuar me shpenzimet për mirëmbajtjen e sistemit të ngrohjes qendrore nga fakti që ai nuk përdor ose e përdor atë pjesërisht. Vetëm me kërkesë të motivuar paraqitur asamblesë së bashkëpronarëve me shkrim përpara përcaktimit të detyrimeve të mirëmbajtjes, kjo e fundit mund të marrë në

konsideratë uljen e përqindjes së kontributit në favor të bashkëpronarit që ka paraqitur kërkesën, vetëm mbi bazë të kontrolleve që do të ushtrohen ndaj bashkëpronarit sipas procedurave të përcaktuara nga asambleja.

4. Shpenzimet për riparimin apo zëvendësimin e impiantit, të cilat kryhen me miratimin e shumicës së cilësuar të bashkëpronarëve, detyrimisht ndahen midis të gjithë bashkëpronarëve sipas kuotave të pjesëmarrjes në bashkëpronësi.

5. Të gjitha shpenzimet lidhur me mirëmbajtjen dhe riparimin e rrjetit nga pika e shpërndarjes për në njësitë individuale të secilit bashkëpronar, si edhe ato për zëvendësimin e pajisjeve individuale, janë në ngarkim të çdo bashkëpronari më vete.

Neni 24

Rrjeti i ujësjellësit dhe kanalizimeve

1. Shpenzimet e nevojshme për pastrimin, mirëmbajtjen, riparimin dhe rindërtimin e pjesëve përbërëse të ujësjellësit dhe kanalizimeve të godinës së banimit në përdorim të përbashkët të të gjithë bashkëpronarëve janë në ngarkim të të gjithë pjesëtarëve në bashkëpronësi, sipas kuotave të pjesëmarrjes në bashkëpronësi.

2. Shpenzimet për të njëjtin qëllim, por për ato pjesë të rrjetit që i takojnë një grupi të bashkëpronarëve (p.sh. kolona e shkarkimit apo furnizimit me ujë që i takon njësisë të banimit që janë të mbivendosura mbi njëra-tjetër), janë në ngarkim të grupit të bashkëpronarëve të cilëve u shërben, pavarësisht se ku ndodhet pika e ndërhyrjes.

3. Shpenzimet lidhur me mirëmbajtjen dhe riparimin e pjesëve të sistemit, nga pika e devijimit të rrjetit për në njësinë individuale të banimit, janë në ngarkim të pronarit të njësisë.

4. Janë në ngarkim të bashkëpronarit që ka shkaktuar dëmin, të gjitha riparimet e nevojshme të defekteve të krijuara si rezultat i punimeve të kryera, keqpërdorimit apo ndërhyrjeve të tjera, të bëra prej tij në pjesët e përbashkëta, pa njoftim dhe miratimin e asamblesë

Neni 25

Shkallët, tavanet dhe dyshemetë

1. Shpenzimet për pastrimin, lysterjen, riparimin e shkallëve, mureve dhe parrmakëve të shkallëve, tavaneve dhe dyshemeve të korridorëve të ndërkateve, zëvendësimit të ndriçueseve dhe çelësave ndahen në mënyrë proporcionale në raport me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi të çdo bashkëpronari.

2. Në rastin kur një pjesë e bashkëpronarëve përdor një hyrje kryesore të përbashkët dhe/ose një shkallë të përbashkët deri në një kat të caktuar dhe me pas ata shërbehen nga një shkallë dytësore, atëherë asambleja e bashkëpronarëve që ka numrin më të madh të bashkëpronarëve vendos një kuotë të caktuar për pastrimin dhe mirëmbajtjen për pjesën e përbashkët të hyrjes dhe shkallëve që duhet të paguhet nga bashkëpronarët e bashkëpronësisë më të vogël. Bashkëpronarët e bashkëpronësisë së veçantë mbulojnë shpenzimet për pastrim e mirëmbajtje dhe riparim të shkallëve, mureve dhe parrmakëve të shkallëve, dyshemesë dhe tavaneve të ndërkateve të pjesës së bashkëpronësisë që është e ndarë nga ajo kryesore, në përputhje me kuotën e pjesëmarrjes së tyre në bashkëpronësinë në fjalë.

Neni 26

Mirëmbajtja e gjeneratorit

Çdo bashkëpronar, kontribuon në mënyrë proporcionale me kuotën e tij të pjesëmarrjes në bashkëpronësi, në kostot e nevojshme për mirëmbajtjen dhe shfrytëzimin e gjeneratorëve të përbashkët.

Neni 27

Mirëmbajtja e ashensorëve

1. Çdo bashkëpronar, i cili shërbehet nga ashensori, kontribuon në mënyrë proporcionale me kuotën e tij të pjesëmarrjes në bashkëpronësi, në kostot për mirëmbajtjen, remontin apo zëvendësimin e ashensorit.

2. Asambleja e bashkëpronarëve mund të përjashtojë nga pagesat si më sipër, ata bashkëpronarë, njësitë e banimit të cilëve ndodhen në katin përdhe, si dhe ata të cilët kanë hyrje të veçanta nga jashtë objektit, siç mund të jenë mjediset e shërbimit të kateve përdhé, të cilët kanë hyrje direkt nga jashtë.

3. Asambleja e bashkëpronarëve mund të miratojë një kuotë të reduktuar deri në 25% të kuotës reale për ata bashkëpronarë, të cilët ndodhen në katin e parë të objektit të banimit.

Neni 28

Oborri dhe hyrjet

1. Çdo bashkëpronar, i cili ka në pronësi edhe pjesë të pandashme të oborrit dhe pajisjeve të tij, pishinës dhe pajisjeve të saj, parkimit të hapur e të ngjashme si këto, kontribuon me shpenzimet e nevojshme për pastrimin, ndriçimin dhe mirëmbajtjen e zakonshme dhe të jashtëzakonshme të tyre sipas përqindjes së kuotës së pjesëmarrjes në bashkëpronësi.

2. Në rast se oborri, pishina, parkimi i hapur etj. janë në pronësi vetëm të një pjese të bashkëpronarëve, por përdoren edhe nga bashkëpronarët e tjerë, shpenzimet për mirëmbajtje dhe administrim të tyre ndahen midis të gjithë atyre bashkëpronarëve që i përdorin ato.

Neni 29

Parkimet

1. Shpenzimet për pastrimin, mirëmbajtjen dhe riparimet në parkimet individuale, dhe mjediset e përbashkëta të tyre, janë në ngarkim të atyre bashkëpronarëve që i kanë në pronësi. Shpenzimet e nevojshme për si më sipër, ndahen në mënyrë proporcionale me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi të atyre bashkëpronarëve që i kanë në pronësi.

2. Shpenzimet për pastrimin, mirëmbajtjen dhe riparimet në parkimet e hapura, të cilat janë në përdorim të të gjithë bashkëpronarëve, janë në ngarkim të të gjithë bashkëpronarëve, pavarësisht faktit nëse ata i përdorin ose jo ato.

KREU VI

PROCEDURAT PËR VERIFIKIMIN, VLERËSIMIN DHE PËRCAKTIMIN E SHKAKUT TË DËMIT

Neni 30

Verifikimi i dëmit

1. Pronari, i cili me veprimet a mosveprimet e tij shkakton dëmtim të pronës individuale apo asaj të përbashkët, detyrohet që, me shpenzimet e tij, të zhdëmtojë pronarin e dëmtuar dhe të ndreqë defektin, i cili ka shkaktuar dëmin.

2. Dëmtimin e pronës individuale mund ta verifikojë pronari i njësisë individuale, ndërsa dëmtimin e pronës së përbashkët mund ta verifikojë administratori dhe çdo bashkëpronar.

3. Me verifikim, këtu kuptohet vizualizimi i pasojave të një defekti ose i ndërhyrjeve të pa lejuara në pronën individuale apo të përbashkët, si pasojë e të cilave është dëmtuar prona individuale, mjetet dhe/ose orenditë shtëpiake, apo prona e përbashkët, si p.sh. verifikimi i njollave të lagështisë në tavan ose mure, verifikim i shtrirjes së rrjetit të tubacioneve në muret e pronës së përbashkët, për të cilin nuk është marrë më parë miratimi i asamblesë së

bashkëpronarëve etj.

Neni 31

Përcaktimi i shkakut të demit

1. Pronari që mendohet se ka shkaktuar dëmtimin e pronës, është i detyruar të lejojë inspektimin në njësinë e tij, kur një gjë e tillë nuk është bërë me mirëkuptim mes tij dhe palës së dëmtuar.

2. Inspektimi kryhet nga administratori duke e njoftuar pronarin e njësisë ku do të bëhet inspektimi 10 ditë përpara.

3. Nëse shkaqet nuk janë evidente, administratori mund të kërkojë mendim të specializuar.

4. Në rastet kur pronari i njësisë që mendohet se ka shkaktuar dëmin nuk pranon që, në njësinë e tij të kryhet inspektimi, atëherë asambleja autorizon kryesinë t'i drejtohet policisë bashkiake/ komunale dhe inspektoratit të bashkisë/komunës për kryerjen e inspektimit, sipas nenit 32 të ligjit nr. 10112, datë 27.04.2009.

5. Në rastin kur dëmi përbën një emergjence, siç mund të jetë rasti i rrjedhjes së ujit, ose shenja zjarri që mund të përhapet, administratori apo çdo bashkëpronar tjetër, njofton organet kompetente sipas përkatësisë së emergjencës:

a) Policinë Mbrojtjes nga Zjarri dhe Shpërthimeve (PMNZSH), për rreziqet nga zjarri, rrjedhje gazi, ose të ngjashme;

b) Inspektoratin e bashkisë/komunës për rrjedhjet e furishme të ujit, shpërthimin e ujërave të zeza a të ngjashme me këto.

6. Hapja e njësisë, në mungesë të pronarit të saj, bëhet me procesverbal, në prani të kryesisë dhe inspektoratit të bashkisë/komunës. Procesverbali duhet të nënshkruhet nga të gjithë personat që kanë qenë pjesëmarrës në çeljen e njësisë.

7. Çdo dëmtim i pronës, pajisjeve e orendive, që nuk kanë lidhje me shkakun e emergjencës, janë në ngarkim të personave që kanë çelur njësinë, përveç pasojave të ndërhyrjeve për çeljen me forcë të njësisë, siç mund të jetë thyerja e xhamit të dritares a prishja e bravës së derës.

Neni 32

Vlerësimi i dëmit

1. Vlerësimi monetar i dëmit bëhet nga pronari i njësisë së dëmtuar, bazuar në çmimet e tregut për objektet a sendet e dëmtuara dhe në marrëveshje me palën që ka shkaktuar dëmin.

2. Në rast se ky vlerësim është i vështirë për t'u bërë nga palët, ata mund të kërkojnë ndihmën e administratorit ose të një specialisti të fushës.

3. Pronari i njësisë që ka shkaktuar dëmin, është i detyruar ta dëmshpërblejë pronarin e dëmtuar dhe të riparojë me shpenzimet e veta defektin.

4. Nëse rezulton se janë disa bashkëpronarë që kanë shkaktuar dëmin për shkak të defekteve, keqpërdorimit a mungesës së mirëmbajtjes, të gjithë ata, në mënyrë proporcionale me kuotën e pjesëmarrjes se tyre në bashkëpronësi janë të detyruar të dëmshpërblejnë pronarin e dëmtuar dhe të riparojnë me shpenzimet e tyre defektin.

5. Kur pronari/pronarët që kanë shkaktuar dëmin, pasi është ndjekur procedura e përcaktuar në këtë rregullore, nuk marrin përsipër të shlyejnë dëmshpërblimin, asambleja e bashkëpronarëve, me kërkesë të pronarit të dëmtuar, merr vendim për lëshimin e titullin ekzekutiv, sipas nenit 17, pika 1, germa "ë" e ligjit nr. 10102, datë 27.04.2009.

6. Nëse pronari a pronarët që kanë shkaktuar dëmin nuk janë dakord me rezultatin e përcaktimit të shkakut të dëmit dhe/ose vlerësimin e dëmit, ata kanë të drejtë ankimi në gjykatë. Ankimi në gjykatë nuk pezullon zbatimin e titullit ekzekutiv.

KREU VII
RREGULLA MBI JETESËN NË BASHKËPRONËSI

Neni 33

Të drejtat dhe detyrimet e bashkëpronarëve

1. Çdo pronar i njësisë ka të drejtë:
 - a) të kërkojë nga bashkëpronarët e tjerë, në bashkëpronësinë e detyrueshme ku bën pjesë, apo edhe nga përdoruesit e këtyre njësive të veçanta të mos e çenojnë përdorimin dhe gëzimin e objekteve në bashkëpronësi, 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;
 - d) të informohet rregullisht nga administratori/shoqëria e administrimit dhe nga asambleja për përdorimin e tarifës së administrimit;
 - e) të informohet nga administratori/shoqëria e administrimit për mospagesën e tarifës së administrimit nga pronarët e tjerë;
 - f) t'i parashtrijë asamblesë propozime për administrimin e ndërtesës së banimit.
2. Çdo bashkëpronar detyrohet:
 - a) Të mos pengojë bashkëpronarët e tjerë në të drejtat e tyre të gëzimit të objekteve, që janë në bashkëpronësi të detyrueshme;
 - b) Të paguajë tarifën e administrimit edhe në rastet kur nuk banon apo e ka dhënë njësinë me qira apo në përdorim të të tretëve;
 - c) Të lejojë kryerjen e inspektimeve dhe të riparimeve të pronës së përbashkët brenda njësisë në pronësi të tij;
 - d) Të veprojë ose mosveprojë në kushtet e një kujdesi maksimal për të mbrojtur dhe/ose mos dëmtuar pronën e përbashkët dhe/ose pronën individuale në pronësi të bashkëpronarëve të tjerë të ndërtesës së banimit;
 - e) Së bashku me çdo anëtar të familjes së tij, mik, të ftuar, qiramarrës, përdorues të njësisë të veprojë me kujdesin maksimal sipas parashikimeve të këtij kreu gjatë kohës së përdorimit të njësisë individuale dhe ambienteve e elementeve të bashkëpronësisë të përshkruara në aktin e bashkëpronësisë;
 - f) Të marrin të gjitha masat e nevojshme që të shmangin dëmtimin e pronës së përbashkët dhe të njësive të tjera individuale gjatë periudhës së mospërdorimit të njësisë individuale nga ana e tyre;
 - g) Të riparojë me shpenzimet e tij, dëmet direkt ose indirekt shkaktuar njësive të tjera individuale ose elementeve të bashkëpronësisë, si pasojë e veprimeve ose mosveprimeve të atij vetë, të anëtarëve të tij të familjes, të afërmeve të tij, miqve apo të ftuarve të tij, qiramarrësve apo përdoruesve të tjerë, kafshëve shtëpiake në pronësi ose nën mbikëqyrjen e personave të përmendur në këtë pikë. Dëmtimet e shkaktuara mund të shoqërohen sipas rastit edhe me penalitetet sipas ligjit.

Neni 34

Norma detyruese, rregulla të përgjithshme të marrëdhënieve ndërmjet bashkëpronarëve

1. Krahas normave për mbrojtjen nga zjarri dhe shpërthimet, ruajtjen e higjienës dhe shëndetit publik, mirëmbajtjen e ashensorëve, ato që kanë lidhje me qëndrueshmërinë fizike të

objektit, sigurinë e jetës dhe shëndetit publik, normat etike të bashkëjetesës sipas këtij neni, janë të detyrueshme për t'u zbatuar nga bashkëpronarët. Përmbajtja e këtij neni është pjesë integrale e rregullores specifike të çdo bashkëpronësie, pavarësisht specifikave të bashkëpronësisë.

2. Ruajtja e qetësisë

a) Asnjë pronar nuk duhet të shkaktojë ose të lejojë zhurma/muzikë të lartë, që shqetësojnë ose bezdisin pronarët e tjerë të njësisve individuale, ose të lejojë të kryhet diçka që do të ndikojë mbi të drejtat, rehatinë dhe rehatisë e pronarëve të tjerë.

b) Radiot, televizorët dhe çdo aparaturë tjetër që lëshon tinguj etj., do të mbahen me zë të ulët, dhe tingujt që mund të lëshohen nga instrumentet muzikore ose të kënduarit duhet të jenë të ulët, në mënyrë që të mos shqetësojnë fqinjët. Pronarët e njësisve dhe familjaret e tyre, qiramarrësit dhe miqtë, duhet të mbajnë qetësi gjatë natës, duke filluar nga ora 22:00 deri në orën 06:00.

c) Ndalohet vënia në punë e makinerive shtëpiake (makinat larë të rrobave e pjatave, fshesë me korrent, grirëse, rrahëse, e të ngjashme me këto) si dhe riparimet ose punimet e mirëmbajtjes, gjatë ditëve të javës, nga ora 22:00 deri në orën 07:00.

d) Asnjë lojë që shkakton zhurmë, ndotje apo dëmtim të pronës nuk lejohet në hapësirat e përbashkëta.

3. Rregulla të përdorimit të mjediseve të përbashkëta

a) Ndalohet shkundja e tapeteve, rrobave dhe shtresave nga ballkonet, apo brenda mjediseve të përbashkëta, përveç në vendet të caktuara për këtë qëllim.

b) Mbeturinat duhet të mbështillen sipas mënyrës së duhur (në kartonë, qese plastike etj.) përpara se të depozitohen në kontejnerët ose kazanët e mbeturinave. Duhet të tregohet një kujdes i veçantë që të mos ndotet sipërfaqja përreth kontejnerëve ose kazanëve. Është repretësisht e ndaluar depozitimi i tyre në sheshpushimet e shkallëve, në ashensor, ose në çdo ambient të përbashkët.

c) Heqja e sendeve masive të tilla, si dyshekë, mobilie, orendi, materiale ndërtimi, ose çdo material tjetër në sasi të madhe etj., duhet të kryhen duke njoftuar Kryesinë të paktën 3 ditë përpara, e cila do të shprehet duke caktuar datën se kur duhet të nxirren jashtë këto mbeturina masive dhe nuk do të vendosen përjashta jo më shpejt se një ditë para ditës së mbledhjes së tyre.

d) Ndalohet vendosja e tyre, qoftë edhe përkohësisht në mjediset e përbashkëta;

e) Ndalohet përdorimi i ashensorëve për transportimin e materialeve të ndërtimit apo lëvizjen e mjeteve të rënda.

f) Zonat e përbashkëta brenda ose jashtë godinës së banimit, si shkallët, sheshpushimet, tarracat, verandat e përbashkëta, lulishtet dhe vendkalimet nuk do të përdoren për ruajtje, parkime ose të bllokohen.

g) Asnjë mjet motorik, biçikletë, lodër, kazanë, shkallë, mobilie, kosha plehrash, ose sende të tjera personale nuk duhet të bllokojnë rrugët e hyrjes, vendkalimet, parkingun ose zona të tjera të përbashkëta të përshkruara në këtë pikë.

h) Në asnjë rast nuk do të përdoren zonat e përbashkëta si vend depozitimi për sendet vetjake, qoftë edhe i përkohshëm, ose të rrethohen ato me qëllim përdorimi nga ana e një ose disa bashkëpronarëve.

i) Nuk lejohet të ndoten zonat e destinuara për përdorim të përbashkët. Nëse aktivitete të kufizuara shkaktojnë ndotje në këto zona, mbeturinat do të hiqen menjëherë sapo të mbarojnë aktivitetet.

j) Depot dhe/ose bodrumet do të përdoren vetëm për qëllimet e destinuara.

k) Depot e ujit do të mbahen të mbyllura e do të administrohen vetëm nga administratori dhe kontrollohen vetëm nga personat e autorizuar dhe të ngarkuar nga ligji me këto funksione.

l) Nuk lejohet të kryhen aktivitete ose të mbahen në njësitë e banimit ose në pronën e përbashkët, sende të cilat janë të ndaluara nga ligji dhe përbejnë rrezik potencial për sigurinë e jetës, shëndetit të banoreve apo të pronës së tyre individuale apo të përbashkët.

m) Asnjë cigare, bisht cigareje, llullë, puro ose mbetje të tjera nuk lejohen të vihen ose të hidhen në zonën e parkimit, korridore, ashensorë, shkallë, trotuare, oborre, kopshte ose elemente të tjera të përbashkëta. Ndalohet pirja e duhanit brenda ashensorit, korridoreve, shkallëve dhe nëpër çdo ambient tjetër të përbashkët të mbyllur.

n) Të gjithë bashkëpronarët duhet të tregojnë kujdesin maksimal dhe të respektojnë rregullat e higjienës dhe ato të ruajtjes kundër zjarrit sipas dispozitave në fuqi.

4. Kufizime në përdorimin e pronës individuale

a) Parkimet në pronësi individuale, të mbyllura ose të hapura, nuk duhet të përdoren për qëllime të tjera përveç parkimit të mjeteve motorike. Është i ndaluar përdorimi dhe/ose kthimi i tyre në strehime për kafshët shtëpiake, në vende të ushtrimit të aktivitetit tregtar, kur një gjë e tillë përbën burim rreziku për jetën dhe shëndetin e bashkëpronarëve të tjerë, ose kur sjell shqetësime në jetën e përditshme të tyre si zhurma etj. ose kur nuk plotësojnë kërkesat ligjore apo higjieno-shëndetësore për ushtrimin e një aktiviteti të caktuar. Ato nuk duhet të destinohen për qëllime të tjera pa marrë miratimin paraprak të asamblesë së bashkëpronarëve.

b) Të gjitha njësitë e banimit do të përdoren vetëm për qëllime banimi.

c) Asnjë njësi e banimit nuk do të jepet me qira për qëllime biznesi hotelerie që mund të përbejë shqetësim, bezdisje për fqinjësinë ose bashkëpronarët e tjerë.

d) Asnjë shërbim, aktivitet tregtie ose aktivitet e veprimtari e dëmshme ose fyese nuk do të kryhet brenda zonave të përbashkëta, dhe nuk do të kryhet asnjë veprim që mund të përbejë shqetësim, bezdisje për fqinjësinë ose bashkëpronarët e tjerë.

e) Nuk lejohet të kryhet asnjë veprim i dëmshëm ose i rrezikshëm në asnjë njësi banimi ose në objektet në pronësi të përbashkët, që mund të shkaktojë e të rrisë nivelin e pasigurisë së jetës, shëndetit apo pronës tërësisht apo në elemente të veçanta të tyre.

f) Çdo bashkëpronar duhet të sigurojë mirëmbajtjen e pajisjeve që mund të shkaktojnë zjarr si rrjeti elektrik, bombolat e gazit etj.

g) Është e ndaluar hedhja e cigareve ose tavllave të duhanit, përdorimi i qirinjve ose zjarreve të hapura, të pambikëqyrura, të cilat mund të bëhen shkase për zjarr.

h) Ndalohet vendosja e vazove me lule mbi davancalin e dritareve apo ballkone, nëse ato nuk janë të ankoruara siç duhet dhe nëse nuk janë të pajisura me mbajtëse të përshtatshme për mos lejinin e kullimit të ujit dhe mbeturinave të tjera.

5. Mbajtja e kafshëve

a) Mbajtja dhe/ose rritja e kafshëve, bagëtisë ose shpendëve të çdo lloji, pavarësisht numrit, është e ndaluar brenda të gjitha njësive të banimit ose pronës së përbashkët, me përjashtim të qenve, maceve dhe/ose zogjve me kafaz që konsiderohen kafshë shtëpiake, me kusht që ata nuk mbahen ose rriten për qëllime tregtie.

b) Qentë të mbikëqyren me kujdesin maksimal, të mbahen me zinxhir dhe të jenë nën kontrollin e pronarëve të tyre sa herë që janë jashtë njësisë individuale dhe nuk lejohet që të vrapojnë të zgjidhur në çdo kohë ose të ndërhyjnë në të drejtat, rehatinë ose rehatinë e banorëve të tjerë.

c) Qentë nuk do të shëtiten në zonat me bar pranë njësive të banimit dhe nëse gjatë kalimit mund të ndodhë të shkaktohet papastërti, zona duhet të pastrohet nga pronari përkatës.

d) Pronarët janë përgjegjës për të gjitha dëmet e shkaktuara nga kafshët e tyre në zonat e përbashkëta dhe në pronat e të tjerëve.

6. Prona me qira

a) Pronari i njësisë që e lëshon atë me qira, detyrohet t'i japë qiramarrësit kopje të rregullores për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa dhe një deklaratë të nënshkruar nga qiramarrësi që i janë dhënë këto kopje, ai i ka lexuar, kuptuar dhe ka rënë dakord të veprime në përputhje me këto akte.

b) Qiradhënësi detyrohet të njoftojë Asamblesën e Bashkëpronarëve me shkrim se njësia ka qiramarrës, duke i dhënë dhe emrin(at), adresat dhe numrin e telefonit të tyre.

c) Pronari i njësisë mbetet përgjegjës për zbatimin e të gjitha rregullave, detyrimeve apo udhëzimeve që burojnë nga akti i bashkëpronësisë dhe rregullat e tjera ligjore.

d) Qiramarrësi është i detyruar të respektojë rregullat e bashkëjetesës të miratuar nga asambleja e bashkëpronarëve.

KREU VIII ZGJIDHJA E KONFLIKTEVE DHE ANKIMIMI

Neni 35 **Zgjidhja e konflikteve**

1. Bashkëpronarët mundohen t'i zgjidhin konfliktet me mirëkuptim dhe kur nuk arrihet mirëkuptimi, sipas përkatësisë kryesia, administratori ose njëri prej bashkëpronarëve mund t'i drejtohet njërit prej organeve më poshtë:

a) Policisë bashkisë/komunës për mosrespektim të normave detyruese sipas nenit 34, kreu VII;

b) Inspektoratit vendor ndërtimor urbanistik për ndërhyrje të pamiratuara në pjesët a objektet e pronës së përbashkët;

c) Inspektorati shëndetësor për mosrespektim të kushteve higjiëno-shëndetësore;

d) Policisë së Mbrojtjes nga Zjarri dhe Shpërthimet (PMNZSH) në nivel vendor për mosrespektim të kushteve për mbrojtjen nga zjarri.

2. Kryesia si dhe çdo bashkëpronar, mund t'i drejtohet gjykatës për zgjidhjen e konflikteve që nuk kanë gjetur zgjidhje me mirëkuptim, ose kur masa e marrë nga njëri prej institucioneve si më sipër, konsiderohet jo e drejtë.

Neni 36 **Ankimimi**

Ankimi bëhet me shkrim, duke përcaktuar shkeljen e kryer, vendin e ndodhur dhe dëmin e shkaktuar, ku me dëm kuptohet edhe prishja e qetësisë, apo krijimi i shqetësimeve të tjera.

Neni 37 **Njoftimet**

1. Organet e qeverisjes vendore dhe institucionet e tjera të përmendura në këtë krye bëjnë publike numrat e telefonave për t'u kontaktuar nga bashkëpronarët.

2. Në rregulloren specifike të bashkëpronësisë që miraton asambleja e bashkëpronarëve vendosen dhe numrat e telefonit të urgjencave si më sipër.