

**REPUBLIKA E SHQIPËRISË**

**KUVEND**

**P R O J E K T LIGJ**

**Nr.\_\_\_\_\_\_\_, datë\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**PËR**

**DISA SHTESA DHE NDRYSHIME NË LIGJIN Nr.10 112, datë 9.4.2009 “PËR ADMINISTRIMIN E BASHKËPRONËSISË NË NDËRTESAT 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:**

Në Ligjin Nr. 10 112 datë 09.04.2009 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit”, bëhen shtesat dhe ndryshimet, si më poshtë vijon:

**Neni 1**

Neni 1, qëllimi I këtij ligji ndryshohet me këtë përmbajtje:

“Ky ligj ka për qëllim rregullimin e marrëdhënieve juridike në fushën e administrimit të bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit, në ndërtesat e banimit që kanë njësi shërbimesh a tregtare, si dhe në komplekse ndërtesash banimi, përcaktimin e subjekteve, marrëdhëniet ndërmjet tyre dhe me të tretët, të drejtat dhe detyrimet e ndërsjella, si dhe sanksionet përkatëse, në rast mospërmbushjeje të këtyre detyrimeve.”

**Neni 2**

Në nenin 2 bëhen ndryshimet dhe shtesat si vijon:

- pas pikës 2, shtohet pika 2/1 me këtë përmbajtje: “2/1. “Ndërtesë në bashkëpronësi” është një ndërtesë me hyrje të pavarur me dy apo më shumë njësi individuale të parashikuara për banim apo për banim dhe ushtrim të aktiviteteve tregtare e që është në pronësi të më shumë se një pronari.”

- pika 4, ndryshon si më poshtë: 4. “Asambleja e bashkëpronarëve" është tërësia e bashkëpronarëve në një ndërtesë në bashkëpronësi.”

- në pikën 6, bëhen këto ndryshime:

1. Shtohet fjala “…ose juridik” pas fjalës “person fizik”;
2. Shtohet në fund të fjalisë “..,, që është kontraktuar nga kryesia për administrimin e një ndërtese në bashkëpronësi.”

- pika 7 shfuqizohet.

- në pikën 10, pas togfjalëshit “shumë persona” shtohen fjalët “…fizikë apo juridikë”.

- në pikën 15, para fjalës “mirëmbajtjen” shtohet fjala “vendosjen,”.

- pas pikës 15, shtohet pika 16 me këtë përmbajtje: “16. “Kompleks ndërtesash banimi”, është tërësia e ndërtesave, përfshirë në formën e komplekseve të vilave të banimit, rezidenciale dhe të fshatrave turistike, të cilat kanë në pronësi të përbashkët një a më shumë territore, infrastruktura apo impiante në funksion dhe në përdorim ekskluzivisht të pronarëve të ndërtesave”.

**Neni 3**

Pas nenit 13, shtohet neni 13/1 me përmbajtje si më poshtë:

“Neni 13/1

Statusi ligjor dhe regjistrimi i bashkëpronësisë

1. Asambleja e bashkëpronarëve fiton statusin e personit juridik privat jofitimprurës, në momentin e regjistrimit të saj pranë njësisë së qeverisjes vendore.

2. Çdo ndryshim në anëtarësinë e asamblesë së bashkëpornarëve duhet t’i përcillet organit kompetent për regjistrim.”

**Neni 4**

Në nenin 14 bëhen këto ndryshime:

1. Në pikën 2, togfjalëshi “..ka të drejtë të kërkojë mbledhjen e saj” zëvendësohet me “ka të drejtë të thërrasë mbledhjen e saj, sipas nenit 16 të këtij ligji”.
2. Pas pikës 3, shtohet pika 4 me përmbajtje si më poshtë:

“4. Pronarët mund të marrin pjesë personalisht në mbledhje apo të autorizojnë një përfaqësues të autorizuar.”

**Neni 5**

Pas nenit 15, shtohet neni 15/1, me përmbajtje si më poshtë:

“Neni 15/1

Kompetencat e veçanta të kryesisë

1. Përveç kompetencave të tjera të përcaktuara në këtë ligj, kryesia ka edhe këto kompetenca:

a) 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 dëmshpërblyer të dëmtuarin, vendimi i kryesisë së bashkëpronarëve për dëmshpërblim përbën titull ekzekutiv, në kuptim të shkronjës "e" të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile dhe ekzekutohet nga shërbimi përmbarimor;

b) autorizon administratorin 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;

2. Në zbatim të shkronjës "a" 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 6**

Në nenin 16, bëhen këto ndryshime:

1. Në pikën 2, pas fjalisë së parë, shtohet fjalia me këtë përmbajtje:

“Në këtë mbledhje duhet të jenë të pranishëm të paktën 51% e bashkëpronarëve, personalisht apo të përfaqësuar nga një person i autorizuar prej tyre.”

1. Pas pikës 2, shtohet pika 3 me përmbajtje si më poshtë:

“3. Mbledhja drejtohet nga Kryesia.”

**Neni 7**

Në nenin 17 bëhen këto ndryshime:

- Në pikën 1, gërmat “dh” dhe “ë” shfuqizohem;

- Në pikën 1, gërma e, togfjalëshi “…dhe përcakton kriteret e përdorimit të tij” zëvendësohet me “…dhe autorizon kryesinë për mënyrën e përdorimit të tij”.

- Pika 2 shfuqizohet.

**Neni 8**

Pas nenit 18, shtohet neni 18/1, me përmbajtjen si më poshtë:

“Neni 18/1

Administratori

Bashkëpronarët kanë detyrimin të caktojnë një administrator, sipas këtij ligji, në rast se ndërtesa në bashkëpronësi ka më shumë se katër bashkëpronarë.”

**Neni 9**

Neni 19, ndryshohet si më poshtë vijon:

1. Kryesia, në emër dhe për llogari të asamblesë, mund të lidhë kontratë për administrimin e bashkëpronësisë me një administrator, i cili mund të jetë njëri prej bashkëpronarëve apo një person i jashtëm.

2. Çdo person fizik apo juridik që ushtron veprimtarinë e administrimit të ndërtesave, regjistrohet në librin e administruesve, pranë njësisë së qeverisjes vendore, në juridiksionin e së cilës do ta ushtrojë këtë veprimtari.

3. Afati i kontratës të administratorit është të paktën 1 vit, dhe zgjatet automatikisht në heshtje për periudha të tjera njëvjecare, në rast së nuk zgjidhet nga palët.

4. Kontrata me administratorin mund të ndërpritet me vullnetin e secilës palë.

5. Pas përfundimit të kontratës, administratori ka detyrimin t’i kthejë menjëherë Kryesisë të gjithë dokumentacionin e mbajtur në lidhje me ndërtesën në bashkëpronësi.

6. Nëse administratorët, gjatë përmbushjes së veprimtarisë në këtë fushë, kryejnë veprime në kundërshtim me këtë ligj apo humbasin një nga kushtet parashikuara nga ligji për të qenë administrator, atëherë bashkia, 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 10**

Në nenin 21, bëhen këto ndryshime:

1. Titulli i nenit ndryshohet dhe bëhet “Ushtrimi i veprimtarisë në mënyrë të organizuar”
2. Pika 2 shfuqizohet.

**Neni 11**

Në nenin 22, në pikën 2, fjala “ofertojnë”, zëvendësohet me fjalën “paraqesin”.

**Neni 12**

Në nenin 23 bëhen këto ndryshime:

1. Në pikën 1, fjala “kontraktojë” zëvendësohet me fjalën “caktojë”;

1. Në pikën 1, gërma b, afati “brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e ligjit” bëhet “brenda 3 muajve”;
2. Pas gërmës b, shtohet një pikë c, me përmbajtje si më poshtë:

“c) kryesia nuk kontrakton një administrator, brenda një periudhe 3 mujore nga data e regjistrimit të saj.”

1. Pika 2, ndryshohet me përmbajtje si vijon:

“Kryetari i bashkisë ka të drejtë ta ushtrojë këtë kompetencë derisa asambleja të konstituohet ose kryesia të kontraktojë një administrator.”

**Neni 13**

Pas nenit 25, shtohet neni 25/1, me përmbajtje si më poshtë vijon:

“Neni 25/1

Riparimet emergjente të ndërtesës në bashkëpronësi

1. Riparime emergjente konsiderohen punimet e ndërmarra në bashkëpronësi me rastin e :

1. dëmtimit në sistemin e ngrohjes qendrore;
2. çarjeve, dëmtimeve dhe bllokimin në sistemin e ujsjellësit dhe kanalizimit, për të parandaluar efektet negative të mëtejshme;
3. problemeve të paraqitura në instalime elektrike;
4. dëmeve të mëdha në oxhaqe dhe kanalet e ventilimit;
5. depërtimit të ujit të shiut në ndërtesë, rehabilitimit të pasojave dhe dëmtimeve të mëdha në çati;
6. kërcënimit të stabilitetit statik të ndërtesës ose të pjesëve të caktuara të ndërtesës;
7. dëmtimeve në ashensorë;
8. rënies së pjesëve të fasadës;
9. rehabilitimit të pasojave nga zjarri; ose
10. çdo ndërtimi tjetër, riparimi apo rehabilitimi urgjentisht i nevojshëm për të mbrojtur ndërtesën në bashkëpronësi ose përdoruesit e saj nga dëmi i afërt ose dëmtimet shtesë.”

**Neni 14**

Në nenin 27 bëhen ndryshimet si më poshtë vijon:

- pika 2, riformulohet si më poshtë:

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

- Pas pikës 2, shtohet pika 3 me përmbajtje si vijon:

“3. Në alternativë, Kryesia ose administratori mund të zgjedhin t`i drejtohen njësisë së vetqeverisjes vendore, sipas nenit 29/1.”

**Neni 15**

Neni 28, ndryshon përmbajtje dhe bëhet si më poshtë:

“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 riparime emergjente të ndërtesës në bashkëpronësi si dhe përmirësime të mëdha e rinesime të saj, sipas nenit 33 të këtij ligji.”

**Neni 16**

Në nenin 29 bëhen këto ndryshime:

1. Pika 1, formulohet me përmbajtje si vijon:

“ Kryesia kalon nga fondi rezervë, në favor të bashkëpronarëve, vlerën e tarifës së administrimit të pashlyer nga ndonjë bashkëpronar.”

1. Pas pikës 2, shtohen pikat 3 dhe 4, me përmbajtje si vijon:

“3. Kryesia ka të drejtë të mbikqyrë përdorimin e fondit rezervë nga administratori dhe çdo bashkëpronar ka të drejtën t`i kërkojë informacion administratorit mbi lëvizjet dhe veprimet në llogarinë e fondit rezervë.

1. Të gjitha shumat që teprojnë pas pagesës së shpenzimeve të përbashkëta dhe krijimit të fondit rezervë, iu kthehen bashkëpronarëve të njësive, proporcionalisht me kuotën e pjesëmarrjes së secilit.”

**Neni 17**

Pas nenit 29, shtohet neni 29/1 me këtë përmbajtje:

“Neni 29/1

Ekzekutimi i detyrimeve monetare

1. Vendimet e asamblesë së bashkëpronarëve dhe kryesisë që përcaktojnë detyrime monetare në ngarkim të bashkëpronarëve, si rrjedhojë e mospagesës së tarifës së administrimit, dëmshpërblimit, apo cfarë do lloj detyrimi tjetër, të përcaktuar në këtë ligj, përbëjnë titull ekzekutiv.

2. Kryesia ose administratori, i autorizuar nga kryesia, i drejtohet gjykatës për lëshimin e urdhrit të ekzekutimit dhe shërbimit të përmbarimit për vënien në ekzekutim të detyrueshëm të vendimit të asamblesë së bashkëpronarëve / kryesisë për detyrimin e pagimit.

3. Në alternativë, Kryesia mund të autorizojë administratorin, t'i kërkojë njësisë së qeverisjes vendore që t’i drejtohet gjykatës përkatëse për lëshimin e urdhrit të ekzekutimit përkatës.

4. Njësia e qeverisjes vendore brenda 5 (pesë) ditëve nga paraqitja e kërkesës së mësipërme, i drejtohet gjykatës për lëshimin e urdhrit të ekzekutimit. Administratori ndjek procedurat e nevojshme për vënien në ekzekutim të urdhrit të ekzekutimit nga shërbimi përmbarimor.”

**Neni 18**

Në nenin 33, pas pikës 1, shtohet pika 1/1 me përmbajtje si vijon:

“1/a. Në rast se nuk arrihet ky kuorum dhe në projektin apo planimetritë që shoqërojnë aktin e ndërtimit apo ligjërimit të objektit në bashkëpronësi, janë të parashikuara vendosja apo funksionimi i këtyre instalimeve për këto rinësimeve, atëherë banorët të cilët e vleresojnë të domosdoshme ndërmarrjen e kësaj iniciative për rinësim, i paraqesin organit përkatës të pushtetit vendor kërkesën për marrjen e lejes përkatëse për instalimin apo vendosjen e tyre. Në këtë rast, përballimi i shpenzimeve është përgjegjësi e kërkuesve dhe nuk perballohen nga asambleja apo bashkëpronësia.”

**Neni 19**

Në nenin 37 bëhen ndryshimet në pikat si vijon:

1. Në pikën 1, pas togëfjalëshit “Insektoratet vendore”, shtohet togëfjalëshi “kryesisht apo me kërkesë të bashkëpronarëve, ..”

**Neni 20**

Pas nenit 37, shtohet neni 37/1 me këtë përbajtje:

“Neni 37/1

Ndërtesat në rrezik shembjeje

1. Kur, gjatë inspektimit të objekteve në bashkëpronësi, sipas nenit 37, konstatohen dëmtime serioze, që përbëjnë rrezik për shembje totale (si ndërhyrje ne themele, ose mure mbajtës) apo të pjesshme të ndërtesës së banimit, inspektorati vendor harton një raport të hollësishëm mbi gjendjen e ndërtesës së banimit, duke paraqitur propozimet konkrete për masat që duhet të ndërmarren nga asambleja e bashkëpronësisë dhe njësia e qeverisjes vendore për rivendosjen në siguri të saj. Ky raport i vihet menjëherë në dispozicion edhe asamblesë së bashkëpronarëve.

2. Nëse asambleja e bashkëpronarëve nuk merr masat e nevojshme për rivendosjen në siguri të ndërtësës, sipas paragrafit 1, ndërhyrjet kryhen nga njësia e qeverisjes vendore dhe shpenzimet i ngarkohen bashkëpronësisë.

3. Në rast se gjendja e ndërtesës së banimit rezulton të jetë e dëmtuar apo e amortizuar në mënyrë të pariparueshme dhe paraqet rrezik të afërt shembjeje me pasoja për jetën, shëndetin e njerëzve apo pasurinë e të tretëve, inspektorati vendor, pasi të ketë marrë më parë edhe pëlqimin e gjysmës së asamblesë së bashkëpronarëve/pronarëve, i propozon njësisë së qeverisjes vendore shembjen e saj.”

**Neni 21**

Në nenin 40 bëhen ndryshimet në titull dhe në pikat si më poshtë:

1. Në pikën 2, pas togfjalëshit “shembur atë” shtohet togfjalëshi “ose në rastet e parashikura nga neni 37/1, paragrafi i dytë”;
2. Pas pikës 2, shtohet pika 2/1 me përmbajtje si më poshtë:

“3. Në cdo rast bashkëpronarët kanë të drejtë të zgjedhin ndërmjet bashkëpunimit me njësitë e qeverisjes vendore apo sipërmarrjeve private.”

**Neni 22**

Në nenin 43, bëhen ndryshimet në pikat e mëposhtme:

1. Në pikën 2, korrigjohet fjala “ankesë” dhe bëhet “aneks”;
2. Pika 3 shfuqizohet.

**Neni 23**

Kudo në ligj, “Inspektorati Ndërtimor dhe Urbanistik i bashkisë/komunës” zëvendësohet me “Inspektorati I Mbrojtjes së Territorit të Njësisë vendore”.

Kudo në ligj, fjalët “komuna”, “komunës” hiqen.

Kudo në ligj, togfjalëshat “shoqëri administruese”, “shoqëria e administrimit”, “shoqëritë administruese” hiqen.

**Neni 24**

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