|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **RAPORTI I VLERËSIMIT TË NDIKIMIT** | |  |
| **EMËRTIMI I PROPOZIMIT TË POLITIKËS** | Projektligji “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 10 112, datë 9.4.2009 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit”” | |
| **MINISTRIA UDHËHEQËSE** | Ministria e Financave dhe Ekonomisë | |
| **FAZA E POLITIKËS/VLERËSIMIT TË NDIKIMIT** | Konsultim | |
| **BURIMI I PROPOZIMIT TË POLITIKËS** | I brendshëm | |
| **DIREKTIVË/RREGULLORE E BE-së** |  | |
| **PUBLIKIMET DHE STRATEGJITË E LIDHURA** |  | |
| **DATA E KONSULTIMIT PUBLIK** | Data/Asnjë konsultim publik | |
| **DATA E VLERËSIMIT TË NDIKIMIT** |  | |
| **A E KA SHQYRTUAR KRYEMINISTRIA VLERËSIMIN E NDIKIMIT?**  **NËSE PO, JEPNI DATËN E SHQYRTIMIT** |  | |
| **NUMRI I VLERËSIMIT TË NDIKIMIT** |  | |
| **TE DHËNA KONTAKTI**  **(EMRI, E-MAIL, NUMRI I TELEFONIT TË PERSONIT TË KONTAKTIT)** |  | |
|  | | |
| **PJESA 1: PËRMBLEDHJE EKZEKUTIVE**  **(Maksimumi 2 faqe)** | | |
| **PËRKUFIZIMI I PROBLEMIT**  *Cili është problemi në shqyrtim dhe cilat janë shkaqet e tij? Pse është e nevojshme ndërhyrja qeverisë?*  Aktualisht legjislacioni mbi bashkëpronësinë në ndërtesat e banimit në Shqipëri është hartuar duke pasur në fokus të tij rregullimin ligjor vetëm të ndërtesave të banimit shumë-familjare, apo siç njihen “pallatet” dhe në të mungon ndër të tjera dhe përfshirja e komplekseve rezidenciale. Ky regjim juridik tashmë është mjaft i hapur dhe i zhvilluar në territorin e Republikës së Shqipërisë. Problemi është ngritur nga shoqata e ndërtuesve, anëtarët e së cilës janë përballur tashmë me konflikte të pronarëve të banesave individuale, të cilët disponojnë në pronësi të përbashkët elementë që nuk janë të parashikuar në ligjin nr. 10112/2009.  Ndërhyrja e qeverisë është e nevojshme, pasi ky projektligj bën plotësimin e kuadrit ligjor në një fushë më të gjërë të zbatimit të tij në Republikën e Shqipërisë. | | |
| **OBJEKTIVAT**  *Cilat janë objektivat dhe efektet e synuara të propozimit?*  Objektivat e propozimit janë:   1. Rregullimi i marrëdhenieve juridike të bashkëpronarëve të komplekseve rezidenciale (komplekset e banimit); 2. Përcaktimi i kompetencave të asamblesë dhe kryesisë, pra duke qartësuar se kush është asamble dhe numri i saktë për marrjen e vendimeve; 3. Forcimi i detyrimit të pagesës së tarifës së bashkëpronësisë duke i dhënë fuqinë e titullit ekzekutiv sipas nenin 510 te KPC; 4. Parashikimi i rregullimit ligjor për ndërtesat që paraqesin rrezik shembjeje, pasi kjo nuk ishte e mirërregulluar në ligjin aktual; 5. Heqja e emërtimeve që nuk janë në përdorim, të tilla ti “komuma”, “inspektoriati ndërtimor dhe urbanistik” etj. | | |
| **OPSIONET E POLITIKAVE**  *Cilat janë opsionet kryesore të politikave, duke përfshirë mënyrat ndaj rregullimit? Duhet të bëni krahasimin e avantazheve/përfitimeve kryesore dhe të dizavantazheve/kostove të opsioneve të mundshme. Duhet të përcaktoni detajet në lidhje me opsionin e preferuar.*  Opsionet e diskutuara janë:   * Opsioni 0 (status quo): të vijohet me kuadrin ekzistues ligjor. (Ligjit nr. 10112, datë 9.4.2009, “*Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit*" * Opsioni nr.1: Miratimi i një ligji të ri. * Opsioni nr.2: Ndryshimi i ligjit aktual nr. 10112, datë 9.4.2009, “*Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit*". | | |
| **ANALIZA E NDIKIMEVE**  *Cilat janë ndikimet e opsionit të preferuar? Kjo duhet të përfshijë ndikimet me vlerë monetare të përcaktuar dhe ndikimet pa vlerë monetare të përcaktuar mbi buxhetin dhe bizneset.*    Opsioni i preferuar nuk ka ndryshim në ndikimet në vlerë monetare, krahasuar me ligjin ekzistues. Nga pikëpamja e zbatueshmërisë, opsioni i preferuar pritet të ketë ndikim pozitiv në menaxhimin e komplekseve rezidenciale. Ndikim pozitiv pritet të ketë edhe në zgjerimin e biznesit të menaxhimit të bashkëpronësive dhe në mirëmbajtjen e banesave duke qenë se me ndryshimet ligjore është rregulluar dhe çeshtja e asamblese/kryesise, procedura e vendimmarrjeve deri në ekzekutimin e detyrimeve te prapambetura, ku deri më sot këto detyrime kanë mbetur pa u ekzekutuar. | | |
| **ARSYETIMI I OPSIONIT TË PREFERUAR**  *Shpjegoni arsyet për zgjedhjen e opsionit të preferuar. Ju lutemi jepni nëse është e mundur koston dhe përfitimin me vlerë të përcaktuar monetare.*  Opsioni i preferuar është zgjedhur opsioni nr.2.  Ndryshimi i ligjit aktual është opsioni i preferuar, pasi ai ndërhyn për të rregulluar disa dispozita të cilat përmirësojnë aspektin e menaxhimit të bashkëpronësisë si tipologji prone dhe si formë administrimi të pronës. Në këtë aspekt ka avantazh ndaj opsion “0”, pasi mungesa e ndërhyrjes për këto rregullime mund të çojë në konflikte mes bashkëpronarëve dhe në përkeqësim të gjendjes fizike të mjediseve në bashkëpronësi.  Opsioni i dytë shihet i nevojshëm, përderisa ndërhyrjet në ligjin ekzistues nuk janë në atë masë sa të kërkojnë hartimin e një ligji të ri si opsioni 1.  Ky opsion nuk krijon efekte financiare shtesë, përveç atyre që ka krijuar ligji ekzistues. Gjithashtu opsioni nuk parashikon ngritje të një databaze të re.  **Kostoja e përllogaritur në total e opsionit të preferuar mbi buxhetin e shtetit gjatë periudhës 3-vjeçare menjëherë pas miratimit të ligjit (kostoja në total në lek, çmimet aktuale, në terma nominalë):**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Viti 2020** | **Viti 2021** | **Viti 2022** | | **Nuk aplikohet** | **Nuk aplikohet** | **Nuk aplikohet** | | | |
|  | | |
| **KONSULTIMI**  *Jepni një përmbledhje të çdo konsultimi të kryer (me kë dhe si jeni konsultuar?), çfarë pikëpamjesh janë shprehur, si janë trajtuar ato, domethënë çfarë ndryshimesh janë pranuar dhe çfarë janë refuzuar dhe arsyet pse?)*  Projektligji është përgatitur nga Ministria e Financave dhe Ekonomisë. Pranë MFE-së u ngrit grupi i punës me anëtarë nga Bashkia Tiranë, Ministria e Drejtësisë, Shoqata e Ndërtuesve të Shqipërisë i cili diskutoi dhe konsultoi projektligjin në takime të vazhdueshme dhe periodike. Draftet e përgatitura u rishikuan disa herë nga grupi i punës për të pasqyruar në to çdo problematikë të ndeshur në praktikën e deritanishme duke trajtuar kështu problematikat rast pas rasti si dhe duke krijuar krahazi një draft paraprakt të këtij projektligji.  Më pas, me Urdhërin e Ministrit të Financave dhe Ekonomisë nr. 57 datë 23.3.2021, është ngritur një grup pune, ku në përbërje të tij ka pasur përfaqësues nga Drejtoria Juridike në Ministrinë e Financave dhe Ekonomisë, Drejtoria e Strehimit në MFE si dhe Enti Kombëtar i Banesave, i cili ka pasur për zbatim vlerësimin e ndryshimeve ligjore të dala nga takimet e mbajtura më institucionet e sipërpermenduara. Ky grup pune, në përfundim i ka vlerësuar të nevojshme ndryshimet ligjore.  Për sa i përket konsultimit të jashtëm, projektligji i është dërguar për mendim Agjencisë së Mbrojtjes së Vetëqeverisjes Vendore,Qendrës Kombëtare të Biznesit, Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Drejtorisë së Përgjithshme të Tatimeve, Shoqatës së Ndërtuesve të Shqipërisë.  Me anë të shkresës nr. 7461/1, datë 19.8.2021 Qendra Kombetare e Biznesit ka sjellë sugjerimet e cila e cila ka të bëjë mbi termin “administrator”, konkretisht duke informuar mbi bazën ligjore të tyre (Nr. 9901, datë 14/04/2008), sa i takon termit “administrator” dhe duke sqaruar se bazuar ligjit te tyre tregtari eshte person fizik, sipas kuptimit te kodit civil dhe ka listuar subjektet qe regjistrohen ne regjistrin tregtar. Për të cilën, sipas përkufizimit tonë, është i njëjtë me atë të bazës ligjore të QKB.  Shoqata e Ndërtuesve të Shqipërisë (SHNSH), me anë të shkresës nr. 3391, datë 10.9.2021 ka sjellë komente të cilat kanë gjetur reflektim ose argumentohet mos reflektimi i tyre si më poshtë:  - *“nocionin e ndërtesës, kompetencat e kryesisë, kontratën me administratorin”*. Në lidhje me nocionin e ndërtesës ku është parashikuar në pikën 9 të nenit 1, shoqata është shprehur se këtu, mund të përfshihen*“....ndërtesa me funksione miks-banim, ...resorte turistike dhe zona industriale...”.* Mendimi i shoqatës është reflektuar pjesërisht, duke përcaktuar kuptimin e fjalës “ndërtesë”. Në lidhje me komentin mbi përfshirjen e resorteve turistike, sqarojmë se, ato janë prona individuale, pra janë pjesë e konceptit të komplekseve rezidenciale, që janë përfshirë në këtë projektligj.Përsa i takon bashkëpronësisë në objekte industriale, gjykojmë se janë të mjaftueshme parashikimet në nenet 209 – 221 të Kodit Civil.  - Shoqata propozon rishikimin e termave të kontratës tip, për këtë sqarojmë se ky propozim nuk është marrë parasyshë pasi,kontrata është në përputhje me nenin 850 e vijues të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë.  - Në lidhje me sugjerimin për përcaktimin e një tarife fikse administrimi, pra vendosjen e një çmimi dysheme, sqarojmë se ky sugjerim nuk është marrë parasyshë, pasi caktimi i një tarife administrimi bëhet rast pas rasti, sipas zonës së banimit, kërkesave për mirëmbajtje, dhe kjo ndryshon ndër vite ndaj është e drejtë e bashkëpronarëve për të përcaktuar tarifën e administrimit.  -Mendimet e SHNSH mbi përcaktimin e saktë të detyrave të asamblese, specifikimin e statusit të Kryesise dhe përcaktimin e qartë se çfarë ndodh në rastet e mospagesave të detyrimeve, janë reflektuar përkatësisht në nenet 7 dhe 8 të këtij projektligji, ndërkohë për mos pagesën e detyrimeve, me këto ndryshime ligjore është parashikuar dhe specifikuar se mos pagesa e këtyre detyrimeve “përbën titull ekzekutiv sipas nenit 510 të KPC”, i cili sjell një procedurë te qartë se si ndiqet .  Ndërkohë, pas prezantimit të këtij projektligji pranë Agjencia e Mbrojtjes së Vetëqeverisjes Vendore, kjo e fundit më anë të shkresës nr. 16771, datë 4.10.2021 ka rekomanduar disa rregullime në konteksin e të shprehurit, duke shtuar fjali specifike që bëjnë një qartësim më të mirë të fjalisë si dhe duke rekomanduar shtimin e institucioneve. Nga 9 rekomandime të dhëna 7 prej tyre janë marrë në konsideratë dhe janë përfshirë në këtë projektligj. Nuk janë reflektuar sugjerimet si më poshtë:  Në pikën 4 të nenit 17/1 të këtij projektligji, lidhur me vendim-marrjen për shëmbjen e objektit, AMVV sugjeron të merret miratimi i të paktën 75 % të kuotave përkatëse. Ky sugjerim nuk është marrë në konsideratë, pasi duke qenë se vendimi për prishje objekti prek të gjithë bashkëpronarët dhe ka pasoja të mëdha financiare, e për këtë arsye është parashikuar pëlqimi i të gjithë bashkëpronarëve.  Në pikën 3 të nenit 11 të këtij projektligji, nga AMVV kërkohet të shtohet edhe Ministri i Brendshëm si bashkëfirmosës i kontratës tip. Ky sugjerim nuk është reflektuar, pasi nuk është konsideruar i domosdoshëm shtimi i një institucioni tjetër.  Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve me anë të shkresës nr. 14301/1, datë 6.8.2021 është shprehur “Dakort” dhe pa komente.  Agjencia Shtetërore e Kadastrës me anë të shkresës nr. 13440/1 datë 02.11.2021 ka rekomanduar 3 pika të cilat kanë të bëjnë më zëvëndësime të termave si: “Zyra me Drejtori” apo Bashki/Komunë me njësi administrative..etj, të cilat janë marrë në konsideratë dhe janë ndryshuar sipas rekomandimit.  Më datë 8/3/2022, përfaqësues të bizneseve për administrimin e ambjenteve të përbashkëta në ndërtesa e komplekse, kanë sjellë mendime për këtë projektligj, konkretisht:  Në nenin 12 të ligjit 92/2014 që përcakton zbatimin e tatimit mbi vlerën e shtuar në Republikën e Shqipërisë, kërkohet të shtohet që, *“shërbimi i administrimit të përjashtohet nga TVSH duke e bërë 0 % ose 5 %”*. Sqarojmë se, kjo kërkesë nuk mund të reflektohet në këtë projektligj, por do të propozohet ndryshim në ligjin për tatimet.  Për të mundësuar mbledhjen e tarifës së adminsitrimit, sugjerohet që tarifa e adminstrimit të përfshihet në faturën e ujit ose të energjisë elektrike. Në lidhje me këtë sqarojmë se, fatura e administrimit, tashmë me ndryshimet ligjore përbën titull ekzekutiv sipas dispozitave të Kodit Civil. Së dyti, e gjykojmë të pamundur realizimin praktik duke qenë se administratorët janë subjekte private që operojnë në treg dhe nuk kanë vartësi as nga Bashkia dhe as nga ndërmarrjet e UK, ndërkohë që tarifat janë të ndryshme dhe të pa unifikuara dhe varen nga vendimet e asamblesë.  Kërkohet të përcaktohet se të gjithë subjektet sipërmarrëse të jenë të regjistruar në QKB. Informojmë se, ky rekomandim është përfshirë në ndryshimet ligjore përkatësisht në nenin 1 të këtij projektligji;  Të lihet nocioni “shoqëri administrimi” pasi është një nocion më i gjërë dhe nuk lë vënd për abuzim si “personi administrator”, pasi deklaron se kryetarët e asamblesë e kryejnë vetë këtë funksion në kundërshtim me ligjin. Në lidhje me këtë kërkesë sqarojmë se, personi fizik/juridik me ndryshimet ligjore duhet të jetë i pajisur me NUIS sipas kërkesave të ligjit.  Referuar nenit 23 të ligjit në fuqi, Kryetari i Bashkisë të ushtrojë funksionin për 12 muaj deri sa asambleja të konstituhoet dhe kryesia të kontraktojë një shoqëri administrimi. Për këtë sqarojmë se, pika 2 e nenit 23 të ligjit në fuqi e parashikon kërkesen e përfaqësuesve të bizneseve. | | |
| **ZBATIMI DHE MONITORIMI**  *Si do të organizohen zbatimi dhe monitorimi?*  Përgjegjësia kryesore e zbatimit të ligjit bie mbi Asambletë e bashkëpronarëve. Njësitë e vetëqeverisjes vendore kanë përgjegjësi për mbështetjen e asambleve të bashkëpronarëve në rastet kur ato nuk arrijnë në vendim-marrje. Këto janë parashikimet e ligjit bazë, të cilat nuk ndryshohen nga ky opsion. | | |

|  |
| --- |
| **PJESA 2: BAZA KRYESORE E ANALIZËS DHE E PROVAVE** |

# 

# Historik

* ***Jepni kontekstin e politikës***

Ligji nr. 10112/2009 erdhi si nevojë për të adresuar problemin e mungesës së mirëmbajtjes së banesave në bashkëpronësi. Rrënjët e këtij problemi janë hedhur që me privatizimin e banesave shtetërore në vitin 1993, të cilat u kryen pa pasur një bazë ligjore e rregullatore mbi bashkëpronësinë dhe lidhen edhe me mungesën e kulturës së mirëmbajtjes dhe menaxhimit të pronës. Ligji synonte të adresonte problemin e mbartur nga e kaluara dhe t’i paraprinte eliminimit të problemeve të reja, duke i dhënë bashkëpronarëve një instrument ligjor dhe rregullator të marrëdhënieve mes tyre për administrimin dhe mirëmbajtjen e pronës në bashkëpronësi. Ligji u vjen në ndihmë bashkëpronarëve duke ngarkuar edhe njësitë e vetëqeverisjes vendore me disa kompetenca, sigurisht pa ndërhyrë në të drejtat dhe detyrimet e bashkëpronarëve, por duke u kufizuar në nxitjen dhe mbështetjen e funksionimit të strukturave të bashkëpronësisë. Një element i rëndësishëm i parashikimeve ligjore ishte edhe mundësia e bashkefinancimit nga buxheti vendor e qendror i projekteve për përmirësimin e eficencës energjitike dhe heqjen e barrierave arkitektonike në mjediset e në bashkëpronësi, duke e konsideruar këtë si një instrument nxitës për krijimin e strukturave për menaxhimin e bashkëpronësive dhe mirëmbjatjen e pronës, kryesisht duke adresuar problemet e mbartura nga e kaluara. Shembuj konkret të nismave ka marrë bashkia e Tiranës, ku janë regjistruar mbi 3,000 bashkëpronësi të krijuara dhe regjistruar rreth 2,000 administatorë.

Megjithatë, këto 13 vite kanë nxjerrë në pah edhe probleme ende të pa-zgjidhura, të cilat shqyrtohen më poshtë.

# Problemi në shqyrtim

* ***Përshkruani natyrën e problemit.***

***Paqartësi në trajtimin e bashkëpronësisë në Komplekset rezidenciale***

* ***Identifikoni shkaqet e problemit.***

**Komplekset rezidenciale janë forma të reja të zhvillimit të zonave të banimit, zakonisht të vendosura në periferi të qyeteteve (kryesisht në Tiranë), të rrethuara me kufinj prone, në brendësi të të cilave ushtrohen aktivitete të ndryshme. Marrëdhënia e pronarëve të banesave individuale me elementet e instaluar apo të zhvilluar brenda territorit të kompleksit, janë të paqarta dhe të pa rregulluara me ligj, duke qenë se në kohën e hartimit të ligjit, nuk ishin tipike apo të njohura. Mungesa e qarte e referimit në ligj për komplekset rezidenciale sjell konfuzion dhe shkakton konflikte *mes pronarëve të banesave indivduale me njeri-tjetrin dhe me administriatorin.***

* ***Përshkruani shtrirjen e problemit.***

***Komplekset rezidenciale kanë marrë shtrirje të gjerë territoriale kryesisht në periferi të kryeqytetit.***

* ***Identifikoni grupet e prekura nga ky problem - qeveria / biznesi / shoqëria civile / qytetarët.***

***Qytetaret, pronarë të banesave individuale në zonat rezidenciale, biznesi i administratoreve, njesitë e vetëqeverisjes vendore.***

* ***Vlerësoni nëse problemi mund të trajtohet ose jo përmes një ndryshimi të politikave.***

Një ndër problematikat është cështja e administratorit/përzgjedhja e tij/kompetencat që ka deri të detyrimet monetare. Bërja e këtij projektligji ka parasysh plotësimin e një kuadri ligjor më të thjesht e të kuptueshëm dhe realisht funksional, që t’i përgjigjet realitit të sotëm të jetesës me komunitetin. Këtu rol primar dhe aktor i vetëm është institucioni i bashkisë. Por edhe këtu është menduar në dy aspekte:

1. përfshirja e Njësive administrative me një rol dhe përgjegjësi më të fortë ndaj monitorimit të administratorëve;
2. dhe, b-aspekti i instrumenteve apo mekanizmave shtrëngues për zbatimin rigoroz të kuadrit ligjor dhe akteve në shkelje nga administratorët apo banorët” deri te ekzekutimi i vendimeve të cilat përvëjnë titull ekzekutiv sipas dispozitave të Kodit Procedurës Civile.

Gjithashtu, deri më tani ka qenë i vështirë dhe mirëkuptimi si nga ana e banorëve/apo institucioneve për arsye të mungesës së kompetencës, e për këtë arsye ndërhyrja e një rregullimi ligjor do të rregullojë këtë marrëdhenie midis palëve.

# Objektivi i politikës

* *Vendosni objektiva që korrespondojnë me problemin dhe shkaqet e tij.*
* *Sigurohuni që objektivat janë specifikë, të matshëm, të arritshëm, realë dhe në kohë.*

Objektivat e propozimit janë:

1. Krahas ndërtesave të banimit, të përfshihen dhe komplekset e ndërtesave të banimit, duke vendosur në mënyrë të qartë përkufizimin e komplekseve të ndërtesave të banimit;
2. Saktësimi i konceptit të asamblesë së bashkëpronarëve, me qëllim evitimin e situatave të paqarta të verifikuara në praktikë, ku në një ndërtesë janë krijuar disa asamble bashkëpronarësh, bazuar në hapësirat ligjore të lejuara nga neni 2, pika 4 e ligjit aktual;
3. Saktësimi se pronarët mund të marrin pjesë personalisht në mbledhjet e asamblesë apo të autorizojnë një përfaqësues të autorizuar dhe kjo për të mos pasur pengesa në formimin e kuorumit;
4. Përcaktimi se vendimi i asamblesë së bashkëpronarëve mbi tarifën e administrimit është titull ekzekutiv. Kjo bëhet me qëllim lehtësimin e vendimmarrjes për procedura që kërkojnë të ndiqen me shpejtësi dhe efikasitet gjatë punës së përditshme të cilat me ligjin aktual kanë qënë penalizuese;
5. Parashikimi i rregullimit ligjor për ndërtesat që paraqesin rrezik shembjeje;
6. Heqja e emërtimeve që nuk janë në përdorim, të tilla ti “komuma”, “inspektoriati ndërtimor dhe urbanistik” etj.

# Përshkrimi i opsioneve të shqyrtuara

* *Përshkruani opsionin e status quo-së.*
* *Identifikoni dhe përshkruani të gjitha opsionet e politikave që keni marrë parasysh.*
* *Shpjegoni se si janë zgjedhur opsionet e renditura.*

**Opsioni 0 (status quo) *Pra vijimi i gjendjes ekzistuese***: Duke mos patur një rregullim ligjor si dhe nisur nga fakti që legjislacioni ekzistues nuk ka përcaktuar qartë një rpocedurë të thjeshtë apo të zbatueshme, si dhe nuk ka të përfshirë kategorinë si komplekset rezidenciale, dhe se vijimi i status quo- së është i dëmshëm për bashkëpronësine, pasi nuk ofron asnjë kuadër rregullator unifikues e mbrojtës për pronarët.

## 

## **Opsioni 1 (Miratimi i një ligji të ri):** Ky opsion parashikon hartimin e një ligji të ri për bashkëpronësinë, i cili rregullon administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit, por duke qenë se në këtë projektligj janë prekur vetëm disa elemntë, por jo pjesa më e madhe e tij nuk është i përshtatshëm miratimi i një ligji të ri vetëm për këto elemente.

## **Opsioni 2 (i preferuar) *Ndryshime dhe shtesa në legjislacionin ekzistues****:* Opsioni nr. 2 do të ishte i mjaftueshëm për të arritur objektivat e vendosura si edhe për të zgjidhur problemin e identifikuar. Ky opsion parashikon mundësinë e mbrojtjes ligjore të të gjithë bashkëpronarëve nga keqpërdorimi.

Grupet te cilat do te preken nga ky ndryshim jane:

Bashkëpronarët e bashkëpronësisë së përbashkët të cilat;

Personat fizik/juridik të caktuar për administrimin e bashkëpronësisë;

Bashkitë.

* Ndërgjegjësim i aktorëve të fushës.

**Konsumatorët:**

*Ndikime të drejtëpërdrejta:*

* Me rritjen e sigurisë ligjore të bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit, do të ketë ndërgjegjësim të banorëve, shtrirjen e këtij legjislacioni dhe në ato objekte që nuk ishte specifikuar më parë, si komplekset e banimit.
* Vendosjen e përgjegjësive, të drejtave dhe detyrimeve për administratorin/asamblenë/kryesinë.

*Ndikime jo të drejtëpërdrejta:*

* Një politikë e konsoliduar, ndikon në të mirë të qytetarëve/banorëve/institucioneve kompetente.

**Qeveria/sektori publik**

*Risqet* më të mëdha për të penguar mbrojtjen ligjore të bashkëpronësisë janë si vijojnë:

1. Moszbatimi korrekt i ligjit nga subjektet e detyruara;

# Arsyetimi i opsionit të preferuar

* *Zgjidhni opsionin e preferuar, bazuar në analizë.*
* *Shpjegoni arsyetimin tuaj.*

Opsioni i preferuar është zgjedhur opsioni 2 - ndryshimi i ligjit ekzistues.

Opsioni 2 është mënyra më e mirë për të siguruar kornizën ligjore për bashkëpronësinë në ndërtesat e banimit, si opsioni i vetëm që do të mundësojë arritjen e objektivave të politikave ligjërisht.

Nga hartimi i këtij projektligji përfitohet një zbatueshmëri ligjore dhe krijimin e lehtësirave gjatë zbatimit në praktikë të ligjit, nisur nga problematikat e hasura nga qytetarët dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore. Gjithashtu bën të mundur plotësimin e Ligjit nr.10112/2009 me disa ndryshime të domosdoshme, për sa i përket mënyrës së organizimit dhe kompetencave të organeve drejtuese, administrimit dhe menaxhimit të shërbimeve, duke synuar efektivitet dhe eficencë gjatë implementimit të këtij ligji.

Njëkohësisht, bëjnë pjesë në fokusin e tij edhe ato organizma banimi të panjohura dhe të pakrijuara në momentin e konceptimit dhe draftimit, si për shembull parashikimi dhe administrimi i komplekseve të ndërtesave të banimit, përfshirja në objektin e ligjit të ndërtesave të banimit që përfshijnë edhe njësi shërbimi e administrative etj.

# Çështje të zbatimit

* *Shpjegoni se cila njësi do të jetë përgjegjëse për zbatimin e opsionit të zgjedhur.*
* *Shpjegoni pengesat e mundshme për zbatimin e opsionit të zgjedhur.*
* *Përshkruani masat që do të ndërmerren gjatë zbatimit për të arritur qëllimet e politikës.*
* *Specifikoni të gjitha kërkesat e përputhshmërisë dhe të zbatimit.*

Zbatimi i opsionit të preferuar do të kryhet nga Ministria e Financave dhe Ekonomisë. Masat, procedurat dhe mjetet juridike që do të merren për zbatimin e ligjit do të zbatohen në mënyrë:

a)  të proporcionuar;

b) të tille që të shmangë krijimin e pengesave sa i takon bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit; dhe

c) të tillë që të sigurojnë zbatueshmëri dhe përfshirje më të gjërë.

**Faza e shqyrtimit/vlerësimit**

Monitorimi do të bëhet nga Ministria e Financave dhe Ekonomisë