1. **Raport individual për rezultatet e konsultimeve publike për projektligjin "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa"**

1. Titulli i draft aktit

Projektligj "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa"

2. Kohëzgjatja e konsultimeve

Konsultimi publik i projektligjit "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa" u realizua në përputhje me përcaktimet në nenin 15 të ligjit "Për Njoftimin dhe Konsultimin Publik". Kohëzgjatja e konsultimeve është 20 ditë pune.

- Konsultimi elektronik për projektligjin "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa" u zhvillua në datat 5.11.2024-3.12.2024.
- Konsultimi nëpërmjet takimeve konsultative me grupet e interesit janë zhvilluar përgjatë periudhës 13.11.2024 – 27.11.2024.

  Takimet u zhvilluan me:
  - Përfaqësues të Shoqatës së Administratorëve në datën 13.11.2024
  - Përfaqësues të disa bashkive të përfaqësuar nga Kryetarët (Durrës, Kavajë, Elbasan, Korçë, Sarandë etj) si dhe Shoqatës për Autonomi Vendore si dhe Shoqatës së të Zgjedhurve Vendor në datën 18.11.2024
  - Përfaqësues të Shoqatës së Ndërtuesve në datën 27.11.2024.

3. Metoda e konsultimit

Metodat e përdorura për konsultimin publik:

- me postë elektronike dhe me shkresë për kërkesë për mendim tek: Unioni i Gjyqtarëve Shqiptarë, Universiteti i Tiranës/ Rektorati.
- në formë verbale dhe me shkrim e të regjistruara në procesverbalin e takimeve.
- Konsultimi në faqen zyrtare të konsultimit publik, RENJK;

4. Palët e interesit të përfshira

Projektligji "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa" është hartuar nga grupi i punës i ngritur me Urdhër të Kryeministrit nr. 5, datë 12.1.2024 "*Për ngritjen e grupit të punës për hartimin e ndryshimeve në ligjin nr.10112, datë 9.4.2009 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesatt e banimit" dhe në aktet nënligjore në zbatim të tij*".

Në këtë grup pune kanë marrë pjesë përfaqësues nga Ministria e Financave, Ministria e Drejtësisë, Bashkia Tiranë, Agjencia për Mbështetjen e Vetëqeverisjes Vendore, Shoqata e Ndërtuesve, Enti Kombëtar i Banesave, Agjencia Shtetërore e Kadastraës, Instituti i Ndërtimeve dhe Ministria e Infrastrukturës dhe Energjetikës.

AKEP-i ka dhënë kontribut me shkrim gjatë fazës së hartimit dhe diskutimit të projektligjit në grupin e punës.

- Nga konsultimi publik i kryer në Regjistrin elektronik në zbatim të ligjit nr. 146/2014 "Për njoftimin dhe konsultimin publik" ka pasur komente dhe propozime mbi përmbajtjen e projektligjit, nga subjektet sa më poshtë:

- Dhoma Amerikane e Tregtisë;
- Instituti i Kërkimit Urban;
- Organizata për Siguri dhe Bashkëpunim në Evropë (OSBE, prezenca në Shqipëri);
- Balfin Group (Balkan Finance Investment Group);
- Co-plan Institute for Habitat Development;
- Universiteti i Tiranës;
- Instituti për Bashkitë e Shqipërisë; dhe
- Unioni i Gjyqtarëve të Shqipërisë.

5. Pasqyra e komenteve të pranuara me arsyetimin e komenteve të pranuara/ refuzuara

Çështja e adresuar	Komenti	Palët e interesuara	Vendimi (I pranuar/I pranuar pjesërisht/I refuzuar)	Justifikimi
Saktësimi i nocionit të ndërtesës dhe objekteve në bashkëpronësi; Harmonizimi i rregullimit të mënyrës së thirrjes së asamblesë së përgjithshme me parashikimet e KC; Saktësimi i kompetencave të veçanta të asamblesë së bashkëpronarëve dhe të kryesisë; Caktimi i një afati kohor për	Në funksion të misionit të saj për të ndihmuar bizneset të punojnë në një klimë të qëndrueshme, si dhe e nxitur prej disa problematikave të ndeshura në praktikë nga bizneset anëtare të saj e konsideron shumë të rëndësishëm. Ju drejtohemi për t'ju sjell në vëmendje disa propozime në ligjin nr. 10112, datë 9.4.2009, *"Për* administrimit *e* bashkëpronësisë në *ndërtesat e banimit".* Në datë 19 Prill 2022 është publikuar në Regjistrin Elektronik për Njoftimet dhe Konsultimet Publike, si propozim i Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë (sipas strukturës së Këshillit të Ministrave në këtë periudhë) projektligji *"Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 10112, datë 9.4.2009, "Për odministrimin e boshkëpronësisë në ndërtesat e banimit".* Bizneset e mbështetën këtë nismë të Qeverisë pasi kishte për qëllim përmirësimin e ligjit në fuqi dhe krijimin e lehtësirave gjatë zbafimit në praktikë të jj. Por ky projektligj nuk u depozitua në Kuvendin e Shqipërisë dhe si rrjedhim mbefi pa miratuar. Ne duam të përcjellim kërkesën e bizneseve tona anëtare për ta ripropozuar dhe miratuar këtë projektligj pasi aktualisht në legjislacionin në fuqi mungojnë disa nocione, koncepte dhe përkufizime ligjore, veçanërisht parashikimi dhe përcaktîmi i regjimit juridik të ndërtesave me shtrirje horizontale në formën e kompleksëve të vilave të banimit, përveç ndërtesave me shtrirje vertikale në formën e pallateve, që njeh ky ligj. Ligji aktual ka 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 kompleksëve rezidenciale, regjim juridik tashmë mjaft i hapur dhe i zhvilluar në territorin e Republikës së Shqipërisë.	Dhoma Amerikane e Tregtisë në Shqipëri	I pranuar	Projektligj përfshin rregullime mbi administrimin e objekteve në bashkëpronësi në komplekset rezidenciale.

kontratën e administrimit; Qartësim i detyrimeve të administratorit/ve ndaj bashkëpronësisë; Shfuqizimi i rolit të kujdestarit; Vendimet që parashikojnë detyrime monetare të përbëjnë titull ekzekutiv; Qartësim i përdorimet e mundshme të fondit rezervë përcaktimi i nocionit të ndërhyrjeve në kushte emergjence; Ndryshimet në katin e fundit të kompleksëve rezidenciale.	Miratimi i disa ndryshimeve do të mundësonte një administrim më efiçent të bashkëpronësisë dhe një marrëdhenie të mirërregulluar mes Asamblesë, Kryesisë dhe Administratorit të caktuar për kryerjen e shërbimeve që lidhen me administrimin e objekteve në bashkëpronësi të detyrueshme. Këto propozime mund të konceptohen si shtesa në përmbajtjen aktuale të Ligjit nr. 10112 dhe të trajtojnë: ➢ Nocionin e Ndërtesës ➢ Kompetencat e Kryesisë; ➢ Afatin minimal të lidhjes së kontratës me administratorin; ➢ Vendimet e Asamblesë dhe Kryesisë që përmbajnë detyrime monetare për bashkëpronarët, përcaktohen si tituj ekzekutiv; ➢ Fondi Rezervë dhe përdorimet e tij. **<u>Në Nenin 2 — "Përkufizime" bëhen këto shtesa:</u>** A. Pas pikës 9 shtohet pika 9/1 me këtë përmbajtje: *"9/1 Ndërtesë – është ndërtesa e përbërë nga disa njësi banimi dhe/ose njësi tregtare dhe/ose administrative, si edhe tërësia e ndërtesave që përbëjnë një kompleks rezidencial, të cilat kanë në pronësi të përbashkët truallin, mjediset ndihmëse, infrastrukturën apo impanitet/sistemet në funksion dhe në përdorim ekskluzivisht të pronarëve të njësive".* **Argument:** Saktësohet dhe qartësohet nocioni i "ndërtesës" që ka objekte në bashkëpronësi të detyrueshme. ***"****Ndërtesa" mund të jetë ndërtesë banimi, ndertesë me funksione miks- banim, shërbime tregtare dhe administrotive" ose një kompleks ndërtesash* *që mund të krijojnë fshatra rezidenciale ose turistike.* B. Në pikën 10, pas togfjalëshit "shumë persona" shtohen fjalët "...fizïkë ose juridikë". Pika 10 e Nenit 2 bëhet: *"Pronar i njësisë" është një ose më shumë persona fizikë ose juridikë qe ka ose kanë në pronësi një njësi individuale.* C. Në pikën 15, para fjaЇës "mirëmbajtjen" shtohet fjala *"vendosjen,".* Pika 15 e Nenit 2 bëhet: *"Norma detyruese" janë normat për mbrojtjen kundër zjarrit, normat higjieno-shëndetësore, normat për vendosjen / mirëmbajtjen e ashensorëve, si dhe çdo normë*	Dhoma Amerikane e Tregtisë në Shqipëri	I pranuar I Pranuar	Projektligji përfshin rregullime sipas sugjerimeve në lidhje me nocionin e ndërtesës, kompetencat e kryesisë, vendosjen e një afati minimal për kontratën me administratorin, vendimet që përmbajnë detyrime monetare për bashkëpronarët. Sugjerimet janë pranuar në pjesën më të madhe,duke përfshirë saktësimin në pikën 10 të nenit 2 (numertim i ri sipas projektligjit), saktësimin për normat detyruese si dhe objektet në bashkëpronësi që është zgjeruar duke listuar çfarë konsiderohet objekt në bashkëpronësi në komplekset rezidenciale. Në vijim të sugjerimit edhe neni që përcakton

	tjetër, që ka lidhje me qëndrueshmërinë fizike të objektit, sigurinë e jetesës, të shëndetit publik dhe etikës së bashkëjetesës, të miratuara me ligje të veçanta ose me akte nënligjore, si dhe normat që miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave, në zbatim të këtij ligji." Argument: Plotësohet dhe qartësohet nocioni. Ishte: Neni 5 – "Objeke ne pronësi te perbashkët" 1. Objekte në pronësi të përbashkët janë të gjitha pjesët e një prone në bashkëpronësi, përveç njësisë. Prona e përbashkët është e pandashme dhe është në pronësinë e përbashkët të pronarëve të njësive individuale, në përputhje me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi. Prona e përbashkët përfshin të gjitha pjesët e ndërtesës, territorin, pajisjet, mjedisin dhe objektet në shërbim të saj, që nuk janë destinuar për përdorim individual dhe nuk janë pronë publike, si truallin, mbi të cilin është ngritur ndërtesa, oborret e rrethuara parkimet, pishinat, gjelbërimin, themelet muret mbajtëse, çatinë, tarracën, shkallët sheshpushimet, ashensorët, kalimet bodrumet, puset, pusetat, depozitat e ujit dhe kaldajat. 2. Prona e përbashkët përfshin, gjithashtu, pjesë të ndërtesës për përdorim të përbashkët, të cilat janë vendosur gjatë ndërtimit ose më vonë, si kanalizime, kolona shkarkimi, oxhakë, sisteme elektrike, hidraulike, gazi ose ngrohjeje, që mund të kalojnë nëpër pronën e përbashkët deri në pikat e shpërndarjes në njësitë individuale. Në Nenin 5- "Objektet në pronësi te përbashkët" bëhen këto shtesa: 1.Objekte në pronësi të përbashkët janë të gjitha pjesët e një prone në bashkëpronësi, përveç njësisë. Prona e përbashkët është e pandashme dhe është në pronësinë e përbashkët të pronarëve të njësive individuale, në përputhje me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi. Prona e përbashkët përfshin të gjitha pjesët e ndërtesës, territorin, pajisjet, mjedisin dhe objektet në shërbim të saj, që nuk janë destinuar për përdorim individual dhe nuk janë pronë publike, si truallin, mbi të cilin është ngritur ndërtesa, oborret e rrethuara, parkimet, , pishinat, gjelbërimin, themelet. muret , mbajtëse, çatinë, tarracën, shkallët, , sheshpushimet, ashensorët, kalimet, bodrumet, puset, pusetat, depozitat e ujit dhe kaldajat dhe në komplekset rezidenciale muret rrethues, rrugët e brendshme të kompleksit. lulishtet, parqet, ambientet sportive, shtyllat e ndriçimi etj. 2. Prona e përbashkët përfshin, gjithashtu, pjesë të ndërtesës për përdorim të përbashkët, të cilat janë vendosur gjatë ndërtimit ose më vonë, si kanalizime, kolona shkarkimi, oxhakë, sisteme elektrike, hidraulike, gazi ose ngrohjeje, që mund të kalojnë nëpër pronën e përbashkët deri në pikat e shpërndarjes në njësitë individuale	Dhoma Amerikane e Tregtisë në Shqipëri	I Pranuar I Pranuar	objektet në bashkëpronësi është rishikuar duke përfshirë sugjerimet. Sipas sugjerimeve dispozita që parashikon mënyrën e thirrjes së asamblesë së bashkëpronarëve është riformuluar.

	dhe në komplekset rezidenciale depot e ujit, kabinat elektrike, sistemet e vaditjes, si dhe çdo sistem tjeter për përdorim të përbashkët, Argumenti: Integrohet me objekte qe i bashkëpronësisë në komplekse rezidenciale. ***<u>Ishte:</u>*** ***<u>Nenin 16 (pika 2) – "Mënyra e thirrjes së asamblesë së bashkëpronarëve"</u>*** 2. Në rast se me njoftimin e parë nuk arrihet pjesëmarrja e 2/3 të bashkëpronarëve, atëherë përsëritet njoftimi për një mbledhje tjetër pas 3 ditësh. Këtë herë mbledhja zhvillohet me bashkëpronarët e pranishëm. Procesverbali i mbledhjeve mbahet nga njëri prej anëtarëve të asamblesë dhe vendimet shënohen sipas një rendi kronologjik. Procesverbali i mbledhjeve dhe i vendimeve mbahet nga kryesia dhe mund të konsultohet nga secili prej bashkëpronarëve. ***<u>Në nenin 16, pika 2, bëhet:</u>*** *"2. Në rast se me njoftimin e parë nuk janë të pranishëm personalisht apo të përfaqësuar me prokurë bashkëpronarët të cilët përfaqësojnë 2/3 e tërësisë së kuotave të pjesëmarrjes në bashkëpronësi, atëherë përsëritet njoftimi për një mbledhje tjetër pas 3 ditësh. Në këtë mbledhje duhet të jenë të pranishëm personalisht apo të përfaqësuar me prokurë bashkëpronarët që përfaqësojnë të paktën shumica e zakonshme e kuotave të pjesëmarrjes në bashkëpronësi. Mbledhja e asamblesë së bashkëpronarëve drejtohet nga kryetari i seancës, i zgjedhur nga bashkëpronarët e pranishëm. Kryetari i seancës pasi verifikon që formalitetet për thirrjen e asamblesë janë kryer rregullisht dhe pasi verifikon që kuorumi i nevojshëm për vendimmarrje është arritur vlefshmërisht e shpall asamblenë e bashkëpronarëve të çelur. Vendimet e asamblesë së bashkëpronarëve, procesverball dhe lista e të pranishmëve përgatiten nga kryesia dhe firmosen nga të gjithë te bashkëpronarët pjesëmarrës në mbledhjen e asamblesë".* **Argumenti:** Harmonizohet me përmbajtjen e nenit 213 Kodi Civil dhe qartësohen procedurat e drejtimit te mbledhjes dhe zbardhjes se vendimeve të marra nga asambleja. *Ishte:* **<u>Neni 17 – "Kompetencat e veçanta të asamblesë së bashkëpronarëve"</u>** 1. Përveç kompetencave të përgjithshme, që përcaktohen në nenin 214 të Kodit Civil, asambleja e bashkëpronarëve ka edhe këto kompetenca: a) miraton kriteret dhe kostot e administrimit, tarifën e administrimit, si dhe mënyrën e kohën e pagesës së saj për secilin bashkëpronar; b) miraton paketën e administrimit për atë vit: c) merr vendim për mënyrën e administrimit të bashkëpronësisë;	Dhoma Amerikane e Tregtisë në Shqipëri	I Pranuar I Pranuar	Dispozita për kompetencat e vecanta të asamblesë së pronarëve përfshin sugjerimet. Dispozita e riformuluar përfshin sugjerimet.

	ç) autorizon kryesinë të lidhë kontratë me njërin nga administratorët/shoqëritë administrative, bazuar në ofertën që e ka vlerësuar më të leverdisshme, si dhe miraton, në parim, kontratën që do të nënshkruajë: d) miraton planin financiar, të paraqitur nga administratori/shoqëria e administrimit: dh) autorizon administratorin/shoqërinë administruese 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: e) 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; ë) 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 asamblesë së bashkëpronarëve për dëmshpërblim përbën titull ekzekutiv, në kuptim të shkronjës "e" të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile dhe ekzekutohet nga zyra e përmbarimit; f) merr vendim për hapjen e njësisë që nuk përdoret, sipas pikës 3 të nenit 13 të këtij ligji; g) delegon kompetencat që çmon, rast pas rasti, te kryesia. 2. Në zbatim të shkronjës "ë" 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. ***<u>Në nenin 17 bëhen këto ndryshime:</u>*** A. Në pikën 1, gërmat "dh" dhe "e" shfuqizohen; B. Në pikën 1, gërma "e", pas togfjalëshi *...dhe përcakton kriteret e përdorimit të tij" shtohet "*...duke autorizuar kryesinë për këtë qëllim".* C. Në pikën 1, para gërmës (g) shtohet ky paragraf: *Miraton kërkesat për ndryshimin e pamjes se pronës së përbashkët ose pamjen e jashtme të së njësisë individuale pjesë e një kompleksi rezidencial dhe kërkesat për ndërtime në katin e fundit të një ndërtese apo ndërtime mbi katin e fundit të njësisë individuale pjesë e një kompleksi rezidencial sipas nenit 34 të këtij ligji.* D. Pika 2 shfuqizohet. ***Bazuar në sa më sipër, Neni 17 ndryshon si më poshtë:*** Përveç kompetencave të përgjithshme, që përcaktohen në nenin 214 të Kodit Civil,	Dhoma Amerikane e Tregtisë në Shqipëri	I Pranuar	Projektligji përfshin një nen të ri që rendit kompetencat e veçanta të kryesisë; sugjerimet përfshihen në këtë dispozitë.

	asambleja e bashkëpronarëve ka edhe këto kompetenca: a) miraton kriteret dhe kostot e administrimit, tarifën e administrimit, si dhe mënyrën e kohën e pagesës së saj për secilin bashkëpronar; b) miraton paketën e administrimit për atë vit; c) merr vendim për mënyrën e administrimit të bashkëpronësisë: ç) autorizon kryesinë të lidhë kontratë me njërin nga administratorët/shoqëritë administrative, bazuar në ofertën që e ka vlerësuar më të leverdishme, si dhe miraton, në parim, kontratën që do të nënshkruajë; d) miraton planin financiar, të paraqitur nga administratori/shoqëria e administrimit: dh) 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 *duke autorizuar kryesinë për këtë qëllim;* e) merr vendim për hapjen e njësisë që nuk përdoret, sipas pikës 3 të nenit 13 të këtij ligji; ë) miraton kërkesat për ndryshimin e pamjes se pronës së përbashkët ose pamjen e jashtme të së njësisë individuale pjesë e një kompleksi rezidencial dhe kërkesat për ndërtime në katin e fundit të një ndërtese apo ndërtime mbi katin e fundit të njësinë individuale pjesë e nje kompleksi rezidencial sipas nenit 34 të këtij ligji; f) delegon kompetencat që çmon, rast pas rasti, te kryesia; *g) Miraton kërkesat për ndryshimin e pamjes se pronës së përbashkët ose pamjen e jashtme të së njësisë individuale pjesë e nje kompleksi rezidencial dhe kërkesat për ndërtime në katin e fundit të një ndërtese apo ndërtime mbi katin e fundit të njësinë individuale pjesë e një kompleksi rezidencial sipas nenit 34 të këtij ligji.* **Argumenti:** Pas nenit 17, shtohet neni 17/1, me këtë përmbajtje: *"Neni 17/1 Kompetencat e veçanta të kryesisë* *1. Përveç kompetencave të tjera të përcaktuara në këtë ligj, kryesia ka edhe këto kompetenca:* *a) miraton propozimet për ndreqie dëmi kryesisht me kërkesë të një bashkëpronari, të cilit i është shkaktuar dëm nga përdorimi i pakujdesshëm i një bashkëpronari tjetër, duke e detyruar këtë të fundit të rivendos në gjendjen e mëparshëm njësinë e bashkëpronarit të dëmtuar. Nëse dëmtuesi, nuk ndërmerr masat e nevojshme për të rivendosur në gjendjen e mëparshme bashkëpronarin e dëmtuar brenda 10 ditëve nga njoftimi i vendimit, vendimi i kryesisë së bashkëpronarëve për ndreqien e dëmit përbën titull ekzekutiv, në kuptim të shkronjës "e" të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile dhe ekzekutohet nga shërbimi përmbarimor;*	Dhoma Amerikane e Tregtisë në Shqipëri	I Pranuar pjesërisht I Pranuar	

	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; *c) përdor/prek fondit rezervë ose autorizon administratorin të përdor/prek fondin rezervë sipas kritereve të përdorimit të përcaktuara nga asambleja e bashkëpronorëve:* *c) përfaqësojnë asamblenë e bashkëpronarëve në raport me të tretët për kryerjen e veprimeve juridike me qëllim administrimin e bashkëpronësisë; d) çdo detyrë tjetër të caktuar nga asambleja e bashkëpronarëve.* *2. Në zbatim të gërmës "a" të pikës 1 të këtij neni, procedurat për verifikimin, vlerësimin dhe përcaktimin e shkakut të dëmit parashikohen në rregulloren e administrimit të ndërtesave."* ***Argumenti:*** *Kristalizohen kompetencat e Kryesisë, të cilat janë kryesisht të natyrës ekzekutive.* ***<u>Neni 19 (pika 1)- "Format e administrimit të bashkëpronësisë"</u>*** *1. Kryesia, në emër dhe për llogari të asamblesë, mund të lidhë kontratë për administrimin e bashkëpronësisë me:* *a) një shoqëri administrimi:* *b) një administrator, person fizik, i cili mund të jetë njëri prej bashkëpronarëve ose një person i jashtëm.* ***Në nenin 19 pas pikës, 1 gërma "b", shtohet paragrafi:*** *"Kontrata me administratorin/shoqërisë administruese duhet të lidhet për një afat minimal një (1) vjeçar me të drejtë ripërtëritje. nëse shërbimet janë kryer në përputhje me kushtet e përcaktuara në kontratën e lidhur me të."* ***<u>Bazuar në sa më sipër, neni 19 pika 1 ndryshon si më poshtë:</u>*** *"1. Kryesia, në emër dhe për llogari të asamblesë, mund të lidhë kontratë për administrimin e bashkëpronësisë me:* *a) një shoqëri administrimi:* *b) një administrator, person fizik, i cili mund të jetë njëri prej bashkëpronarëve ose një person i jashtëm. Kontrata me administratorin/shoqërisë administruese duhet të lidhet për një afat minimal një (1) vjeçar me të drejtë ripërtëritje, nëse shërbimet janë kryer në përputhje me kushtet e përcaktuara në kontratën e lidhur me të.* ***Argumenti:*** *Nëpërmjet këtij propozimi, synohet të krijohen parakushtet e një administrimi (nëpërmjet dhënies se një afti kohor minimal në vendosjen e bashkëpunimit mes Administruesit dhe Bashkëpronarëve) dhe t'i jepet vazhdimësi në kohë administrimit të bashkëpronësisë për të arritur qëllimin e synuar nga Ligji.*	Dhoma Amerikane e Tregtisë në Shqipëri	Pranuar pjesërisht Pranuar pjesërisht	Dispozita e riformuluar përfshin pjesërisht sugjerimin. Kohëzgjatja e kontratës është 3 vite dhe sugjerimi prej 1 vit u konsiderua si afat i shkurtër gjatë procesit të konsultimit me administratorët/shoqëritë e administrimit. Afati 3 vjeçar me të drejtë ripërtëritje u vlerësua i përshtatshëm gjatë tryezave konsultuese, pasi ofron siguri/qëndrueshmëri për administratorët dhe mundësi për bashkëpronarët të vlerësojnë punën e kryer gjatë kësaj periudhe. Në tërësi sugjerimet për përgjegjësinë e administratorit/shoqërisë së administrimit janë përfshirë në projektligj.

	<u>Neni 20 (pika 2) – "Përgjegjësitë e administratorit/shoqërisë administruese"</u> *2. Administratori mbikëqyret nga kryesia.* ***Në nenin 20 në pikën 2 shtohet fjalia:*** *"Pas përfundimit të kontratës administratori/shoqëria administruese ka detyrimin t'i kthejë menjëherë kryesisë të gjithë dokumentacionin tekniko-ligjor të mbajtur gjatë administrimit të zakonshëm apo të jashtëzakonshëm të kryer në ndërtesën në bashkëpronësi në ngarkim të tij."* ***<u>Bazuar në sa më sipër, Neni 20 pika 2 ndryshon si më poshtë:</u>*** *"Administratori mbikëqyret nga kryesia. Pas përfundimit të kontratës administratori/shoqëria administruese ka detyrimin t'i kthejë menjëherë kryesisë të gjithë dokumentacionin tekniko-ligjor të mbajtur gjatë administrimit të zakonshëm apo të jashtëzakonshëm të kryer në ndërtesën në bashkëpronësi në ngarkim të tij."* ***Argumenti:*** *Qartësim i detyrimeve të administratorit/ve ndaj bashkëpronësisë.* ***<u>Neni 25 – "Kontraktimi i një subjekti administrues"</u>*** *1. Lista e administratorëve dhe shoqërive administruese, të regjistruar brenda juridiksionit të bashkisë/komunës, shpallet në vendin e njoftimeve të institucionit, si dhe u njoftohet në mënyra të ndërthurura bashkëpronarëve, në ndërtesat përkatëse. Kërkesat që duhet të përmbushë administratori apo shoqëria e administrimit, procedurat e listimit, heqjes nga lista, penalitetet, si dhe mbikëqyrja e veprimtarisë së tyre përcaktohen me udhëzim të ministrit që mbulon fushën e strehimit.* *2. Administratorët apo shoqëritë administruese U ofertojnë bashkëpronarëve në këto ndërtesa llojin e shërbimeve që ofrojnë, kohën e realizimit dhe cilësinë e shërbimit me çmimet përkatëse. Kryesia vendos për subjektin që dëshiron të kontraktojë, bazuar në shqyrtimin ofertave, në sasinë e shërbimeve që ofrohen, cilësinë, kohën dhe vlerën e ofertës. e* *3. Kur asambleja vendos të emërojë një kujdestar, në përputhje me pikën 4 të nenit 214 të Kodit Civil, ky mund të jetë njëri prej bashkëpronarëve ose një person i jashtëm. Kujdestari kryen shërbimet e caktuara, si: mbledhjen e tarifës së administrimit, njoftimin e defekteve në pjesët e përbashkëta, mbajtjen e kontakteve ndërmjet shoqërisë administruese/administratorit dhe asamblesë së bashkëpronarëve, si dhe detyra të tjera, që ia ngarkon asambleja.* ***Në nenin 25, pika 3 shfuqizohet.*** ***Argumenti:*** ***Në logjikën e pikës 4 të nenit 214 KC Kujdestari luan rolin e administratorit. Rrjedhimisht pika 3 e nenit 27 është një hallkë e shtuar dhe e panevojshme në***	Dhoma Amerikane e Tregtisë në Shqipëri	I Pranuar	Nisur nga komentet e Ministrisë së Drejtësisë mbi natyrën e rregullimit të dispozitës (Kontraktimi i një subjekti administrues) është parashikuar autorizimi ligjor në formën e VKM-së dhe jo Udhëzim sic sugjerohet.

	strukturën aktuale të administrimit të bashkëpronësisë ku Asambleja ka rol vendimmarrës - Kryesia rol ekzekutiv dhe Administratori rol operacional. ***<u>Neni 27 – "Pagesa e tarifës së administrimit"</u>*** *1. Mënyra dhe koha e pagesës së tarifës së administrimit përcaktohen nga asambleja e bashkëpronarëve. Nëse një bashkëpronar nuk e paguan tarifën e administrimit në kohën e caktuar, për çdo muaj vonesë, ai paguan një kamatë të barabartë me 10 për* *qind të tarifës. 2. Nëse bashkëpronari nuk e ka shlyer pagesën e tarifave të prapambetura as në muajin e tretë, bashkë me kamatat përkatëse, kryesia ose shoqëria e administrimit, e autorizuar nga kryesia, i drejtohet gjykatës për lëshimin e urdhrit të ekzekutimit dhe zyrës së përmbarimit për vënien në ekzekutim të detyrueshëm të vendimit të asamblesë së bashkëpronarëve, për detyrimin e pagimit të tarifave të prapambetura dhe të kamatave përkatëse.* ***<u>A. Titulli i nenit 27 ndryshon si më poshtë:</u>*** *"Pagesa e tarifës se administrimit dhe ekzekutimi i detyrimeve monetare".* ***<u>B. Në nenin 27 shtohet pika 3, si më poshtë:</u>*** *"3. 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 çfarëdo lloj detyrimi tjetër, të përcaktuar në këtë ligj, përbëjnë titull ekzekutiv në kuptimin e shkronjës "e" të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile".* ***<u>Neni 27 ndryshon si më poshtë:</u>*** *"1. Mënyra dhe koha e pagesës së tarifës së administrimit përcaktohen nga asambleja e* *bashkëpronarëve. Nëse një bashkëpronar nuk e paguan tarifën e administrimit në kohën e caktuar, për çdo muaj vonesë, ai paguan një kamatë të barabartë me 10 për qind të tarifës.* *2. Nëse bashkëpronari nuk e ka shlyer pagesën e tarifave të prapambetura as në muajin e tretë, bashkë me kamatat përkatëse, kryesia ose shoqëria e administrimit, e autorizuar nga kryesia, i drejtohet gjykatës për lëshimin e urdhrit të ekzekutimit dhe zyrës së përmbarimit për vënien në ekzekutim të detyrueshëm të vendimit të asamblesë së bashkëpronarëve, për detyrimin e pagimit të tarifave të prapambetura dhe të kamatave përkatëse.* *3. 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 çfarëdo lloj detyrimi tjetër. të përcaktuar në këtë ligj, përbëjnë titull ekzekutiv në kuptimin e shkronjës "e" të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile.".*	Dhoma Amerikane e Tregtisë në Shqipëri		

	Argumenti: *Vendimet e asamblesë së bashkëpronarëve dhe kryesisë që përcaktojnë detyrime monetare përcaktohen si tituj ekzekutiv ne kuptim të nenit 510 të KPC.* ***<u>Neni 28 – "Fondi rezervë"</u>*** *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 nevoja të paparashikuara të bashkëpronësisë, për rinësime të pronës, si dhe për çdo veprimtari tjetër që miratohet nga asambleja e bashkëpronarëve, në çastin e krijimit të fondit rezervë.* ***<u>Në nenin 28 shtohet pika 2, 3 dhe 4 si më poshtë:</u>*** **2. Fondi rezervë duhet të përbëhet nga këto zëra, masa e të cilëve përcaktohet me vendim të asamblesë së bashkëpronarëve:* *a) Fondi emergjencës, i cili preket vetëm në kushtet e emergjencës ku mosveprimi në kohë mund të shkaktojë dëme të konsiderueshme dhe të paripërueshme në bashkëpronësi;* *b) Fondi i zakonshëm, i cili preket në raste të përmirësimeve të mëdha apo rinësime të pronës së përbashkët, duke përfshirë në të edhe vendosjen apo zëvendësimin e impianteve dhe sistemeve të caktuara.* *c) Fondi në para, i cili preket vetëm në rastet e mospagimit të tarifës së administrimit nga bashkëpronarët apo faturave të lëshuara nga administratori/shoqëria administruese për shërbimet e kryera ne bazë të kontratës.* *3. Në kuptim të këtij neni konsiderohen nevoja të paparashikuara në kushte emergjence ndërhyrjet urgjente për riparimin e dëmtimeve, defekte, dëmeve serioze në:* *a) sistemin e ngrohjes qëndrore;* *b) sistemet dhe instalimet elektrike;* *c) sistemet e ujësjellës-kanalizimeve;* *d) terraca, çati, oxhaqe dhe kanalet e ventilimit;* *e) konstruksion, themele apo në fasadën e ndërtesës;* *f) ashensorë;* *g) si dhe çdo riparimi, ndërtim apo rehabilitimi tjetër, urgjentisht i nevojshëm për të mbrojtur ndërtesën ose përdoruesit e saj nga dëmi i afërt ose dëmtimet shtesë."* *4. Kryesia ka të drejtë të autorizojë dhe të mbikqyrë përdorimin e fondit rezervë nga administratori/shoqëria administruese dhe të kërkojë informacion/raporte të detajuara për këtë qëllim."* ***<u>Nenin 28 ndryshon si më poshtë:</u>*** *"1. Fondi rezervë krijohet në një llogari bankare, në emër të asamblesë së bashkëpronarëve, nga pagesa e tarifave mujore ose nëpërmjet pagesave vjetore, sipas*	Dhoma Amerikane e Tregtisë në Shqipëri	I Pranuar	

	vendimit të asamblesë dhe preket vetëm për nevoja të paparashikuara të bashkëpronësisë, për rinësime të pronës, si dhe për çdo veprimtari tjetër që miratohet nga asambleja e bashkëpronarëve, në çastin e krijimit të fondit rezervë. *2. Fondi rezervë duhet të përbëhet nga këto zëra, masa e të cilëve përcaktohet me vendim të asamblesë së bashkëpronarëve:* *a) Fondi emergjencës, i cili preket vetëm në kushtet e emergjencës ku mosveprimi në kohë mund të shkaktojë dëme të konsiderueshme dhe të paripërueshme në bashkëpronësi;* *b) Fondi i zakonshëm, i cili preket në raste të përmirësimeve të mëdha apo rinësime të pronës së përbashkët, duke përfshirë në të edhe vendosjen apo zëvendësimin e impianteve dhe sistemeve të caktuara.* *c) Fondi në para, i cili preket vetëm në rastet e mospagimit të tarifës së administrimit nga bashkëpronarët apo faturave të lëshuara nga administratori/shoqëria administruese për shërbimet e kryera ne bazë të kontratës.* *3. Në kuptim të këtj neni konsiderohen nevoja të paparashikuara në kushte emergjence ndërhyrjet urgjente për riparimin e dëmtimeve, defekte, dëmeve serioze në:* *a) sistemin e ngrohjes qendrore:* *b) sistemet dhe instalimet elektrike:* *c) sistemet e ujësjellës-kanalizimeve;* *d) terraca, çati, oxhaqe dhe kanalet e ventilimit;* *e) konstruksion, themele apo në fasadën e ndërtesës;* *f) ashensorë;* *g) si dhe çdo riparimi, ndërtim apo rehabilitimi tjetër, urgjentisht i nevojshëm për të mbrojtur ndërtesën ose përdoruesit e saj nga dëmi i afërt ose dëmtimet shtesë."* *4. Kryesia ka të drejtë të autorizojë dhe të mbikqyrë përdorimin e fondit rezervë nga administratori/shoqëria administruese dhe të kërkojë informacion/raporte të detajuara për këtë qëllim."* ***Argumenti:*** *Qartësohen përdorimet e mundshme të fondit rezervë ("për çfarë" dhe "nga kush") dhe përcaktohet nocioni i ndërhyrjeve në kushte emergjence.* *Kjo për të shmangur çdo debat midis bashkëpronareve apo vështirësi aktuale në administrimin e këtyre situatave.* ***<u>Neni 29, pika 1, ishte:</u>*** *1. Me kërkesën e administratorit ose të shoqërisë administruese, kryetari i asamblesë së bashkëpronarëve kalon nga fondi rezervë, në favor të bashkëpronarëve, vlerën e tarifës së administrimit të pashlyer nga ndonjë bashkëpronar.* ***<u>Në nenin 29 pika 1 ndryshon si më poshtë:</u>***	Dhoma Amerikane e Tregtisë në Shqipëri	Refuzuar	

	"1. Me kërkesë të administratorit/shoqërisë administruese, kryesia prek fondi rezervë, në favor të bashkëpronarëve, për të mbuluar vlerën e tarifës së administrimit të pashlyer nga ndonjë bashkëpronar.". ***Argumenti:*** *Në vijim të ndryshimeve të propozuara për përdorimin e Fondit Rezervë.* ***<u>Neni 34 – "Ndryshimi i njësive nga pronarët"</u>*** *1. Pronari i njësisë mund të bëjë çdo lloj përmirësimi ose ndryshimi në njësinë individuale që nuk cenon qëndrueshmërinë e ndërtesës dhe integritetin struktural, rrjetin inxhinierik dhe njësitë e tjera individuale.* *2. Pronari i njësisë mund ta ndryshojë pamjen e pronës së përbashkët vetëm pasi ka marrë më parë miratimin me shumicë të thjeshtë votash nga asambleja.* *3. Çdo ndryshim në pamjen ose përdorimin e pjesës së përbashkët apo përmirësim ose ndryshim i njësisë individuale duhet të bëhet në përputhje me legjislacionin në fuqi.* ***Në nenin 34 ndryshohet si më poshtë:*** *1. Pronari i njësisë mund të bëjë çdo lloj përmirësimi ose ndryshimi në njësinë individuale që nuk cënon qëndrueshmërinë e ndërtesës dhe integritetin struktural, rrjetin inxhinierik dhe njësitë e tjera individuale.* *2. Pronari i njësisë mund ta ndryshojë pamjen e pronës së përbashkët ose pamjen e jashtme të së njësisë individuale pjesë e një kompleksi rezidencial, duke përfshirë këtu arkitekturën, si fasadën, veshjet, kornizat, dyert, hyrjet, tjegullat, oxhaqet, dritaret, grilat, ngjyrën, stilin, vetëm pasi ka marrë më parë miratimin nga asambleja e bashkëpronarëve, e cila në përputhje me përcaktimet e nenit 16 të këtij ligji vendos me shumicë të thjeshtë të kuotave në bashkëpronësi të pranishme personalisht apo të përfaqësuar me prokurë.* *3. Pronari i njësisë mund të bëjë* ***ndërtime në katin e fundit të një ndërtese apo ndërtime mbi katin e fundit të njësinë individuale*** *pjesë e nje kompleksi rezidencial vetëm pasi ka marrë më parë miratimin nga asambleja e bashkëpronarëve, e cila në përputhje me përcaktimet e nenit 16 të këtij ligji vendos me shumicë të cilësuar prej 2/3 të kuotave në bashkëpronësi të pranishme personalisht apo të përfaqësuara me prokurë.* *4. Çdo ndryshim në pamjen ose përdorimin e pjesës së përbashkët apo përmirësim ose ndryshim i njësisë individuale duhet të bëhet në përputhje me legjislacionin në fuqi.* ***Argumenti:*** *Reflekton qasjen e nenit 213, 217 dhe 218 të KC për shtesat e katit dhe ndryshimet në fasade duke dhënë një kufizim të cilësuar shprehimisht për komplekset rezidenciale.*	Dhoma Amerikane e Tregtisë në Shqipëri	Pranuar pjesërisht Pranuar	

Përcaktime më të qarta në drejtim të kuotës së bashkëpronësisë; Hartimi i aktit të bashkëpronësisë; VKM-ja për përllogaritjen e tarifës së administrimit.	Projektligji është plotësuar dhe përditësuar duke pasqyruar dhe adresuara situata të cilat kanë evoluar në vijim të zhvillimeve nga koha që kur është në fuqi ligji ekzistues. Projektligji sjell rregullime dhe detyrime të nevojshme e të domosdoshme për mirëmbajtjen e banesave në bashkëpronësi dhe mirëfunksionimin e strukturave të bashkëpronësisë, duke rregulluar më mirë e më qartë edhe rolin e bashkive, si dhe përmirëson rregullat e marrëdhënieve ndërmjet bashkive, bashkëpronarëve, krijueseve të pronësisë dhe palës porositëse të pronave individuale. Veçanërisht me rëndësi vjen nevoja e rregullimeve në kuadër të bashkëpronësisë në ndërtesa komplekse, komplekse turistike dhe resorte. Në këtë projektligj, një pikë veçanërisht me rëndësi janë edhe detyrimet e pronarëve për njësitë që nuk përdoren. *Rekomandime për përmirësim* 1. Ndërsa projektligji përcakton kuotën e bashkëpronësisë, vlen të nxjerrim në pah: Në lidhje me përcaktimin e pjesëve takuese Kodi Civil i RSH-së i përcakton ato bazuar në vlerën e katit/pjesës, ndërsa projektligji bazuar në sipërfaqen në m2 të njësisë. Edhe pse mendojmë se mënyra e përcaktuar nga Kodi Civil, është më e ndërlikuar dhe e kushtueshme për tu zbatuar, caktimit i pjesëve takuese e parashikuar në Kodin Civil ndryshe nga projektligji mund të përbëjë shkak për pavlefshmëri të vendimeve të Asamblesë. Sa më sipër sugjerojmë caktimi i pjesëve takuese të bëjë ndërlidhjen me Kodin Civil, ose shfuqizimin/ndryshimin e një prej dispozitave. Nevojën e përcaktimit më qartë të mekanizmit të kuotës të bashkëpronësisë dhe në këtë aspekt sugjerojmë që projektligji të rregullojë më mirë mekanizmin e llogaritjes dhe përditësimit të kuotës së pjesëmarrjes dhe vendimmarrjes në bashkëpronësi mbi bazën e kuotës dhe pjesëmarrjes/kuorumit të nevojshëm në mbledhjet vendimmarrëse të Asamblesë. 2. Në Kreun II, neni 7 sugjerojmë që ky nen të paraprihet nga një nen tjetër i cili të përcaktojë veçmas hartimin e Aktit të Bashkëpronësisë duke përmbledhur të dy rastet (dhe hequr nga pika 3 e nenit 8): Hartimin e Aktit të Bashkëpronësisë nga krijuesit e pronës; Hartimin e Aktit të Bashkëpronësisë nga subjekte të licencuara referuar rasteve kur ky akt nuk është hartuar nga krijuesi i pronës për arsyet siç janë specifikuar (neni 8, pika 3). Mendojmë se kjo është një pikë e rëndësishme pasi ky akt dhe dokumentacioni shoqërues janë subjekt regjistrimi në Kadastër dhe që gjithashtu përmban kuotat e bashkëpronësisë, për rrjedhojë ndikon (ndihmon ose pengon) krijimin dhe funksionimin e strukturave të bashkëpronësisë, veçanërisht krijimin, pjesëmarrjen dhe vendimmarrjen në Asamble e Kryesi.	Instituti i Kërkimit Urban	Pranuar	Dispozita është në harmoni me parashikimet e Kodit Civil dhe me ato të Ligjit të Kadastrës që parashikon që akti i pronësisë saktëson m2 të banueshme dhe ato në pronësi të përbashkët për ndërtesën. Dispozitat e riformuluara në vijim edhe të komenteve të ASHK-së dhe Ministrisë së Drejtësisë adreson pjesërisht sugjerimin. Dispozita tranzitore përfshin afat për

	3. Në nenin 38/2 të projektligjit parashikohet *'Këshilli i Ministrave miraton metodologjinë e llogaritjes së tarifës për sigurimin e detyrueshëm si dhe kushte dhe kriteret ligjore për përfitimin e masave mbështetëse në lidhje me këtë detyrim për shtresat në nevojë.',* Në lidhje me këtë detyrim ky projekt-ligj nuk parashikon afat për miratim të tij në nenin 52/1; sugjerojmë që kjo VKM të miratohet brenda afatit tranzitor për zbatimin e standardeve të administrimit, në mënyrë që të mos vështirësohet zbatimi i tij, dhe të mos krijohen vështirësi për shtresat në nevojë apo konflikte të mundshme në komunitet. 4. Sugjerojmë që dokumenti të përmirësohet nga ana e drejtshkrimit.	Instituti i Kërkimit Urban	Pranuar Pranuar	miratimin e VKM-së sipas sugjerimit. Përmirësuar formulimet sipas sugjerimit.

Teknika ligjore; Kushet dhe autorizimi për ndërhyrje në njësinë e papërdorur të ndërtesës; Përcaktimi i qartë i gjykatës juridiksionale për ankesat kundër vendimeve të kryesisë; Rishikimi i kompetencës së kryesisë për lëshimin e titullit të detyrueshëm; Rishikimi i detyrimit të adminsitratorëve për t'u regjistruar si subjekte NIUS; Normimi i një metodologjie të unifikuar për llogaritjen e tarifave nga Ministria; Rishikimi i % së interesit për pagesat e vonuara të tarifës; Rishikimi i rregullimeve mbi mundësinë e	Prania e OSBE-së në Shqipëri falënderon Qeverinë Shqiptare për mundësinë e dhënë për të shqyrtuar dhe komentuar projektligjin "Për Administrimin e Bashkëpronësisë në Ndërtesa" dhe vlerëson përpjekjet e vazhdueshme për të zhvilluar një sistem të balancuar, të qëndrueshëm dhe efektiv për administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesave në bashkëpronësi. Kjo nismë ligjore përfaqëson një hap të rëndësishëm drejt garantimit të mbrojtjes së të drejtave pronësore të bashkëpronarëve ndërsa njëkohësisht adreson interesin publik për menaxhimin dhe mirëmbajtjen e duhur të këtyre pronave. Ne e pranojmë se kjo përpjekje synon të nxis harmoninë sociale në komunitet, të mbështesë zhvillimin ekonomik dhe të shtoj sigurinë e qëndrueshmërinë strukturore të ndërtesave në të gjithë Shqipërinë. Ndërsa projektligji adreson disa aspekte kyçe të administrimit të bashkëpronësisë, ne dëshirojmë të theksojmë në mënyrë specifike dispozitat që lidhen me mbrojtjen e të drejtave të pronësisë dhe nxitjen e mekanizmave të qëndrueshëm dhe të barabartë për menaxhimin efikas të pronave në bashkëpronësi, ndërsa garantohet përputhje me standardet ligjore dhe zbatimin praktik dhe kemi kënaqësinë të ofrojmë vëzhgimet e mëposhtme dhe rekomandimeve të përgjithshme e specifike për shqyrtim tuaj. **A. Koment i Përgjithshëm** Teknika ligjore e përdorur në projektligj, veçanërisht në lidhje me përdorimin e lidhëzave logjike, duhet të jetë sipas pikës 2, të Nenit 23, të udhëzimit të Ministrit të Drejtësisë Nr. 6, datë 29 prill 2022, *"Për përcaktimin e metodologjisë së unifikuar për hartimin e akteve normative".* Neni rekomandon shmangien e përdorimit të lidhëzës së përbërë "dhe/ose", pasi krijon paqartësi nëse kushtet duhet të plotësohen në mënyrë alternative apo kumulative. Qëndrim i ngjashëm pasqyrohet edhe në praktikën e Gjykatës Kushtetuese, siç dëshmohet nga Vendimi Nr. 24, i datës 10 nëntor 2006. Prezenca e OSBE-së në Shqipëri nxit shqyrtimin e kujdesshëm të kësaj çështjeje për të garantuar qartësi dhe saktësi ligjore në projektligj, si dhe përputhshmëri me standardet e përcaktuara të hartimit të legjislacionit dhe praktikën e gjykatës kushtetuese. **B. Komente Specifike** • *<u>Koment për pikën 3, të Nenit 13</u>* Për sa i përket masave të përcaktuara në pikën 3, të Nenit 13, që lejojnë hyrjen në njësi 'të papërdorur' me qëllim riparimin e pronës së përbashkët, ngrihen shqetësime të mundshme në lidhje me respektimin e të drejtave kushtetuese të tyre për paprekshmërinë e banesës *(Neni 37 i Kushtetutës)* dhe e drejta për respektimin e jetës private dhe familjare e mbrojtur nga Neni 8 i i Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut (KEDNJ). Për të garantuar përputhje me parimet kushtetuese dhe standardet ndërkombëtare të të drejtave të njeriut, masat e përshkruara në pikën 3, të Nenit 13 duhet të përfshijnë masa mbrojtëse specifike. Ndërhyrja që përfshin hyrjen në pronën e një personi tjetër pa pëlqim duhet të kërkojë autorizim paraprak nga një gjykatë kompetente, përveçse nëse ekziston një kërcënim i menjëhershëm dhe i dukshëm për jetën ose pronën. Mbikëqyrja gjyqësore	Organizata për Siguri dhe Bashkëpunim në Evropë *(Prezenca në Shqipëri)*	Pranuar Pranuar pjesërisht	Korigjuar teksti duke hequr formulimet dhe/ose. Riformuluar neni për detyrimet e pronarëve të njësive që nuk përdoren duke marrë parasysh sugjerimin për "urgjencën" dhe nevojën për të siguruar jetën dhe shëndetin e banorëve të tjerë.

marrjes së kredisë nga asambleja e bashkëpronarëve ; Sigurimi i pronave në nivel ligji; Rishikimi i përbërjes së Komisionit të Ndërmjetësimit Dhe Zgjidhjes së Mosmarrëveshjeve.	është thelbësore për të mbështetur ligjshmërinë dhe proporcionalitetin e masave të tilla, ndërsa siguron përafrimin e tyre me parimet e shoqërisë demokratike. Për më tepër, ne rekomandojmë që ligji të përcaktojë qartë kushtet kur këto ndërhyrje janë të lejueshme. Duhet të vendosen pragje specifike për atë që përbën situatë "*urgjente"* për të eliminuar paqartësitë dhe mbrojtur kundër keqpërdorimeve të mundshme. Procedurat e sakta të njoftimit do të shërbenin për të garantuar që pronari të jetë i informuar në mënyrën e duhur. Këto procedura duhet të mbështeten në gjurmim, si posta e regjistruar apo njoftimet elektronike, për të garantuar prova të verifikueshme që pronari është njoftuar dhe i është dhënë mundësia për t'u përgjigjur në mënyrën e duhur. Për më tepër, ligji duhet të trajtojë në mënyrë të qartë përgjegjësinë për dëmet që vijnë nga hyrja e detyruar, përfshirë edhe dyert e thyera ose dëmtime të tjera pronësore. Mekanizma të qarta për vlerësimin dhe kompensimin e dëmeve të tilla do të garantonin që pronarët e prekur të kenë qasje në kompensimin e duhur. Transparenca dhe mbikëqyrja janë po aq thelbësore. I gjithë procesi duhet të dokumentohet në detaje përmes proces verbaleve të përgatitur në prani të përfaqësuesve të bashkisë dhe dështimarëve të pavarur. Këto të dhëna duhet të jenë të aksesueshme për të gjitha palët përkatëse për të garantuar transparencë dhe llogaridhënie në zbatimin e ligjit. Ndërsa përfshihen këto masa mbrojtëse, dispozitat balancojnë interesat kolektive të bashkëpronarëve në ruajtjen e pronës në bashkëpronësi me të drejtat themelore të pronarëve individualë të pronave dhe garanton se masa është e nevojshme, e ligjshme dhe proporcionale. • *Koment për pikën 3, të Nenit 17* Dispozita që lejon ankesat kundër vendimeve të kryesisë brenda 30 ditëve nga njoftimi është garanci e rëndësishme për sigurimin e llogaridhënies dhe mbron të drejtat e bashkëpronarëve. Megjithatë, ligji mund të jetë më i qartë në identifikimin se cila gjykatë ka juridiksion për ankesa të tilla. Për të shmangur paqartësitë dhe për të siguruar aksesin në drejtësi, dispozita duhet të specifikojë qartë nëse ankesat duhet t'i drejtohen gjykatës administrative apo civile. Sqarimi i juridiksionit do të parandalojë vonesat procedurale dhe garantojë që ankuesit të mund të ndjekin pretendimet e tyre në forumin e duhur ligjor pa paqartësi. • *Koment për germën b dhe c, të Nenit 20,* Dispozitat që i japin kryesisë autoritetin për të nxjerrë tituj të detyrueshëm për tarifat e administrimit të papaguara dhe vendosur hipotekën e pronës për të garantuar pagesën, ngrenë shqetësime të mundshme në lidhje me shtrirjen dhe proporcionalitetin e këtyre masave. Ndërsa garantimi i respektimit të detyrimeve administrative është thelbësor për menaxhimin efektiv të bashkëpronësisë, këto dispozita duket se dyfishojnë kompetencat ligjore të rezervuara tradicionalisht për autoritetet përmbarimore gjyqësore, si ç janë	Organizata për Siguri dhe Bashkëpunim në Evropë *(Prezenca në Shqipëri)*	Refuzuar	Përfshirë në dispozitën e riformuluar gjykata kompetente. Riformuluar duke marrë për bazë sugjerimin në lidhje me propocionalitetin. Dispozita e riformuluar përfshin procedurë më të detajuar dhe më shumë garanci dhe mbrojtje për pronarin.

	përmbaruesit. Në mënyrë të veçantë, autoriteti për të vendosur hipotekën dhe për të kufizuar të drejtat e pronësisë përbën masë jo-proporcionale që mund të cenojë të drejtat kushtetuese të pronës dhe garancitë procedurale. Veprime të tilla duhet të mbeten në kompetencën ekskluzive të autoriteteve gjyqësore ose të organeve ligjzbatuese për të ruajtur integritetin dhe paanshmërinë e procesit. Për të adresuar këto shqetësime, duhet patur kujdes që të kufizohet roli i kryesisë në nisjen e procesit për ekzekutim duke ia referuar çështjen autoritetit të duhur zbatues, në vend që t'i marrë drejtpërdrejt këto kompetenca. Për shembull, kryesia mund të autorizohet që: të paraqesë prova për tarifat e papaguara në autoritetin përkatës përmbarues ose në gjykatë për vërtetim dhe lëshimin e urdhrit të ekzekutimit dhe të rekomandojë veprime të mëtejshme ligjore, si hipotekim, pranë organit kompetent gjyqësor/administrativ për miratim, ndërsa garanton proporcionalitetin dhe pajtueshmërinë me procesin e rregullt ligjor. Kjo qasje do të parandalonte mbivendosje të kompetencave, do të ruante të drejtat e pronarëve të pronave dhe do të ruante parimin e proporcionalitetit në zbatimin e detyrimeve administrative. Gjithashtu do të përforconte besimin në administratën e bashkëpronësisë duke siguruar që vendime të tilla të rëndësishme t'i nënshtrohen mbikëqyrjes së pavarur dhe shqyrtimit ligjor. • *Koment për pikën 3, të Nenit 22* Kërkesa që të gjithë administratorët të regjistrohen ligjërisht si persona fizikë me numër unik identifikimi (NUIS) sjell potencialisht barrë të padëshiruara financiare dhe administrative, veçanërisht për bashkëpronarët që mund të marrin vullnetarisht rolin e administratorit të ndërtesës. Ndërsa synimi për të institucionalizuar dhe rregulluar rolin e administratorëve është i lavdërueshëm, dispozita aktuale rrezikon të krijojë kosto të fshehura për bashkëpronarët, ndërsa ndikon në mënyrë jo proporcionale në përballimin dhe efikasitetin e menaxhimit të bashkëpronësisë. Sipas Kodit Civil dhe legjislacionit tatimor, pagesat që i bëhen administratorit për shërbime duhet të trajtohen si **kontratë shërbimi**, jo si kontratë punësimi. Ky dallim është thelbësor, pasi u mundëson individëve, përfshirë edhe bashkëpronarët, të marrin pjesë në administrimin e ndërtesës vullnetarisht, duke marrë **honorar** pa shtuar detyrime të rëndësishme financiare dhe administrative që lidhen me regjistrimin formal të biznesit si person fizik. Kërkesa ndaj administratorëve për t'u regjistruar si subjekte të tatueshme vendos kosto shtesë, të tilla si regjistrimet tatimore dhe tatimin mbi të fitimin, që përfundimisht u kalohen bashkëpronarëve nëpërmjet tarifave më të larta të shërbimit. Këto kosto të shtuara, nga ana tjetër, do të rrisin tarifat e përgjithshme të mirëmbajtjes dhe shërbimit për ndërtesën, duke vendosur vështirësi financiare për të gjithë bashkëpronarët, veçanërisht ata me burime të kufizuara.	Organizata për Siguri dhe Bashkëpunim në Evropë *(Prezenca në Shqipëri)*	Pranuar pjesërisht	Parashikimi për regjistrimin si person fizik i shërben politikës qeveritare së luftës kundër informalitetit. Më tej me anë të kësaj dispozite synohet të luftohet konkurenca e pandershme. Gjithashtu, ky status nuk sjell barrë financiare pasi sic shpjegohet edhe në relacionin shoqërues statusi i tyre do të jetë i ngjashëm me atë të fermerit apo shitesit ambulant që figurojnë të regjistruar në sistemin tatimore por janë të përjashtuar nga detyrimet tatimore. Fatura tatimore është element thelbësor për pagesën e detyrimeve dhe ekzekutimin e tyre.

	Për të adresuar këto shqetësime, ne do të rekomandonim që ligji të lejojë bashkëpronarët ose administratorët e jashtëm të veprojnë sipas **marrëveshjeve të shërbimit** pa detyrimin për t'u regjistruar si persona fizikë me NUIS, me kusht që të plotësojnë kërkesat e transaparencës dhe llogaridhënies. Për më tepër, duhet të merret në konsideratë qasja rregulluese e thjeshtuar për administratorët që ofrojnë shërbime vullnetare ose me kohë të pjesshme për të reduktuar barrën administrative duke siguruar përgjegjshmëri. Ndërsa përfshin këto rregullime, ligji do të siguronte qasje të balancuar që promovon administrimin formal pa vendosur kosto jo proporcionale për bashkëpronarët ose dekurajuar pjesëmarrjen vullnetare në menaxhimin e ndërtesave. Kjo qasje do të kontribuonte në praktika më të drejta dhe efikase të menaxhimit të bashkëpronësisë. • *Koment për pikën 3, të Nenit 29* Përfshirja e Ministrit në nxjerrjen e udhëzimit për metodologjinë e llogaritjes së tarifave të administrimit ngre shqetësime lidhur me parimin e decentralizimit të parashikuar në kuadrin ligjor. Ndërkohë që mbetet thelbësore të krijohet një metodologji e unifikuar dhe transparente për llogaritjen e tarifave të administratës për të garantuar qëndrueshmëri dhe drejtësi në të gjithë vendin, autonomia e qeverisjes vendore duhet respektuar. Sipas parimit të decentralizimit, çdo këshill bashkiak duhet të ketë autoritetin për të vendosur tarifat e administrimit në kuadër të metodologjisë së unifikuar të ofruar nga pushteti qendror. Roli i qeverisë qendrore duhet të kufizohet në përcaktimin e parimeve të përgjithshme dhe miratimin e metodologjisë së standardizuar me vendim të Këshillit të Ministrave. Kjo do t'u mundësonte bashkive t'i përshtatnin tarifat sipas nevojave specifike, karakteristikave dhe kushteve ekonomike të komuniteteve të tyre vendore, duke siguruar përputhshmëri me standardet kombëtare. Duke u dhënë bashkive autonominë për të përcaktuar tarifat brenda kuadrit të përcaktuar, ligji do të përforconte qeverisjen vendore, do të promovonte shpërndarjen efikase të burimeve dhe do të siguronte që tarifat e administrimit të jenë të drejta dhe proporcionale me kostot aktuale të bëra nga bashkëpronarët. Kjo qasje përputhet me praktikat më të mira në qeverisjen e decentralizuar dhe forcon llogaridhënien dhe përgjegjshmërinë e autoriteteve vendore tek zgjedhësit e tyre. • *Koment për pikën 1 dhe 2, të Nenit 30* Dispozita për vendosjen e normës mujore të interesit prej 30% për tarifat e administrimit të vonuara ngre shqetësime lidhur me drejtësinë, proporcionalitetin dhe zbatimin praktik. Në praktikën gjyqësore në Shqipëri, kamatëvonesa nuk mund të kalojë shumën e detyrimit fillestar dhe aplikimi i një norme të tillë rrezikon të krijojë barrë financiare të paqëndrueshme për debitorin. Shtesa progresive e interesit çdo tre muaj mund të çojë në rritje të përshkallëzuar të detyrimit të papaguar, ndërsa dënon debitorin përtej detyrimit fillestar. Qasja e tillë jo vetëm që rrezikon të cenojë parimin e proporcionalitetit, por gjithashtu paraqet sfida praktike. Rritja e shumëfishtë e kamatëvonesë nëpërmjet përthithjes së interesit	Organizata për Siguri dhe Bashkëpunim në Evropë *(Prezenca në Shqipëri)*	Refuzuar Refuzuar	Dispozita që parashikon objektin e autorizimit ligjor për Ministrin e Shtetit për çështjet vendore për të miratuar udhëzimin është riformuluar sipas sugjerimit. Nga ana tjetër, udhëzimi nga Ministri i shërben njëtrajtshmërisë së për zbatimin e parimeve dhe metodologjisë duke parandaluar rregullime të ndryshme nga bashkitë. Dispozita në lidhje me kamatën përmban një formulim të ngjashëm me atë që ka ekzistuar edhe në Ligjin nr.10112/2009 që do të shfuqizohet nga ky projektligj (neni 27 pika 1). I vetmi ndryshim lidhet me rritjen e % së kamatës. Sjellim në vëmendje që ka një diferencë midis kamatës

	çdo tre muaj krijon barrë financiare të panevojshme dhe mund të pengojë shlyerjen e detyrimit në vend që të stimulojë pagesën në kohë. Gjithashtu, ligji nuk sqaron se si do të menaxhohet apo shpërndahet interesi i akumuluar. Pyetja lind se kush do të administrojë interesin dhe nëse do të ri-investohet në mirëmbajtjen e bashkëpronësisë apo do të përdoret për qëllime të tjera, duke çuar potencialisht në mungesë transparence. Për të adresuar këto shqetësime, duhet të merren parasysh rekomandimet e mëposhtme: a. Vendosni kufi në normat e interesit, duke siguruar që ato të mbeten në proporcionalitet me detyrimin fillestar. Një normë e arsyeshme dhe e pranuar gjerësisht, si p.sh. 3-5% në muaj, mund të shërbejë si një mekanizëm shtrëngues për vonesat e pagesave pa i ngarkuar me barrë të tepërt. b. Interesi total i përllogaritur nuk duhet të kalojë borxhin kryesor për të shmangur krijimin e detyrimeve jo-proporcionale për bashkëpronarët. c. Specifikoni se si do të menaxhohet dhe shpërndahet interesi i mbledhur, duke siguruar që ai të përfitojë drejtpërdrejt nga bashkëpronësia (*p.sh., ri-investimi në mirëmbajtje ose përmirësime*) dhe që përdorimi i tij të jetë transparent për të gjithë bashkëpronarët. d. Për rastet e detyrimeve të prapambetura të konsiderueshme, ekzekutimi dhe dënimet shtesë duhet t'i nënshtrohen mbikëqyrjes gjyqësore për të siguruar drejtësi dhe respektim të parimit përpjesëtues. Ndërsa miraton këto masa, ligji mund të nxisë pagesat në kohë, të mbrojë bashkëpronarët nga ndëshkimet e tepërta financiare dhe të sigurojë proces të drejtë dhe transparent në menaxhimin e tarifave të administrimit dhe interesave që lidhen me to. • *<u>Koment për Nenin 33:</u>* Kjo dispozitë prezanton një instrument të ri financiar që lejon asamblenë e bashkëpronarëve të sigurojë hua kundrejt aktit të bashkëpronësisë për projekte të tilla si restaurimi, rindërtimi apo përmirësime të rëndësishme. Kjo është nismë largpamëse që mund të sigurojë fonde kritike për projektet e nevojshme. Megjithatë, ne sugjerojmë që të adresohen disa shqetësime në lidhje me drejtësinë dhe zbatimin praktik të tij. Mekanizmi mbështetet në shumicë të cilësuar (90% të aksioneve të pronësisë) për miratimin e hipotekës së aktit të bashkëpronësisë. Megjithatë, kjo ende lë pakicën (10%) potencialisht të detyruar nga vendimi pa pëlqimin e tyre të qartë. Zbatimi praktik i kësaj dispozite ngre disa çështje: a. Është i paqartë procesi i plotësimit të dokumentacionit bankar për pakicën që nuk voton pro kredisë. Ajo duhet të specifikojë se si do të sigurohet pëlqimi ose pjesëmarrja e tyre dhe cilat do të jenë detyrimet e tyre sipas marrëveshjes së huasë.	Organizata për Siguri dhe Bashkëpunim në Evropë *(Prezenca në Shqipëri)*	Refuzuar Refuzuar	dhe interesit.Dispozita as në ligjjin në fuqi dhe as në formën e propozuar nuk parashikon interes. % e propozuar lidhet me vlerën e tarifës/kuotës që duhet të paguaj pronari. Ky parashikim synon të nxisë pronarët në përmbushjen e detyrimeve pasi vetëm kështu zbatohen standardet e detyrueshme të administrimit dhe mirëmbajtjes. Kjo dispozitë parashikohet aktualisht edhe në Ligjin nr.10112/2009 që do të shfuqizohet nga ky projektligj (neni 31 kredimi për bashkëpronësinë). Kjo dispozitë përbën një mjet ligjor dhe do të zbatohet në harmoni me parashikimet e

	b. Ligji nuk trajton mënyrën se si do të organizohen ose zbatohen shlyerjet e kredisë, veçanërisht në rastet kur disa bashkëpronarë dështojnë ose nuk paguajnë pjesën e tyre të kësteve të kredisë. Duhet të sqarohet procedura për menaxhimin e pagesave të vonuara ose të mospagimit midis bashkëpronarëve. Kjo përfshin specifikimin se kush mbart rrezikun financiar dhe si zbatohen gjobat. c. Lidhja e pakicës me detyrimin financiar të vendosur nga shumica mund të çojë në mosmarrëveshje, veçanërisht nëse pakicës i mungojnë financat për të kontribuar në shlyerjen e kredisë. Duke pasur parasysh këto ndërlikime dhe rreziqe të mundshme, kjo dispozitë mund të jetë e parakohshme për t'u zbatuar në kontekstin aktual historik dhe socio-ekonomik në Shqipëri. Për të mbrojtur pakicën, dispozitat mund të përfshijnë klauzola të përjashtimit ose mekanizma alternativë për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve për ata që nuk e pranojnë borxhin. Ky mekanizëm financiar mund të prezantohet si program pilot në bashki të zgjedhura ose në kontekste bashkëpronësie për të vlerësuar përdorimin e tij dhe për të adresuar sfidat e zbatimit përpara aplikimit më të gjerë. • *Koment për Nenin 38* Dispozita që detyron sigurimin e pronave në bashkëpronësi është nismë pozitive që synon të rrisë sigurinë dhe sigurinë financiare të bashkëpronarëve. Megjithatë, zbatimi i tij nëpërmjet akteve nënligjore (vendim i Këshillit të Ministrave) ngre shqetësime të mundshme për qëndrueshmërinë dhe zbatimin e këtij detyrimi. Sigurimi për pronat, ashtu si sigurimi i detyrueshëm i automjeteve, përfshin implikime të rëndësishme financiare dhe kërkesa operacionale. Që masa e tillë të jetë efektive, transparente dhe e barabartë, mund të vendoset më mirë nëpërmjet legjislacionit parësor sesa t'i lihet rregullimit me akt të Këshillit të Ministrave. Legjislacioni parësor do të siguronte bazë ligjore më të fortë, duke siguruar qëndrueshmëri, qartësi dhe përafrim me parimet kushtetuese. Ligji për sigurimin e detyrueshëm të pronave në bashkëpronësi duhet të detajojë shtrirjen e tij, llojet e rreziqeve që do të mbulohen dhe përgjegjësitë e bashkëpronarëve dhe asambleve. Kjo do të rriste sigurinë juridike dhe besimin e publikut. Gjithashtu, ligji duhet të përcaktojë minimumet e detyrueshme të mbulimit, për të siguruar mbrojtjen e duhur pa mbingarkuar financiarisht bashkëpronarët. • *Koment për Nenin 40* Krijimi i Komisionit për Ndërmjetësimin dhe Zgjidhjen e Mosmarrëveshjeve si mekanizëm për adresimin e konflikteve që lidhen me administrimin e bashkëpronësisë është hap i lavdërueshëm drejt nxitjes së praktikave të zgjidhjes alternative të mosmarrëveshjeve. Megjithatë, procedura e përshkruar në këtë nen ngre shqetësime të	Organizata për Siguri dhe Bashkëpunim në Evropë *(Prezenca në Shqipëri)*	Refuzuar pjesërisht	legjislacionit për K.Civil dhe atë për bankat. Plotësimi i dokumentacionit bankar është aspekt që nuk mund të përcaktohet në këtë ligj por është pjesë e mënyrës se si operon sistemi bankar dhe rregullat përkatëse. Ky Ligj nuk krijon mbivendosje me Ligjin për Ndërmjetësimin. Objekti i ndërmjetësimit në këtë rast lidhet ngushtësisht me rolin e bashkive si entitete '*pranë qytetarëve*' dhe ka natyrë të posaçme. E gjithë fryma e ligjit i jep më shumë rol bashkive në administrimin dhe mirëmbajtjen e objekteve. Në këtë rast duhet patur parasysh shtrirja territoriale dhe aksesi që kanë bashkitë

	mundshme në lidhje me përafrimin e saj me parimet dhe kuadrin që rregullon ndërmjetësimin sipas ligjit. Ndërmjetësimi, si proces vullnetar dhe pajtues, në thelb u jep palëve të drejtën për të zgjedhur ndërmjetësuesin e tyre nga listat e profesionistëve të licencuar, duke garantuar paanshmëri dhe besim në procesin e zgjidhjes. Duke paracaktuar përbërjen e komisionit për të përfshirë tre anëtarë të veçantë, punonjës nga bashkia dhe zyrtarë, mekanizmi i propozuar rrezikon të kufizojë autonominë e palëve në mosmarrëveshje. Kjo mund të dëmtojë pa dashje efektivitetin e ndërmjetësimit si mjet për nxitjen e zgjidhjeve miqësore dhe ruajtjen e marrëdhënieve të bashkëpronarëve. Për të përmirësuar kuadrin e propozuar, ligji duhet të sigurojë që palët të ruajnë të drejtën e tyre për të zgjedhur ndërmjetës nga lista kombëtare e ndërmjetësve të licencuar. Roli i bashkisë mund të riformulohet për të lehtësuar dhe mbështetur procesin e ndërmjetësimit, si p.sh. duke ofruar qasje tek ndërmjetës të trajnuar, duke mbuluar kostot e ndërmjetësimit për palët me të ardhura të ulëta, ose duke ofruar ndihmë administrative për të përmirësuar procedurat. Rregullime të tilla do ta përafronin ligjin me parimet e vendosura të ndërmjetësimit vullnetar dhe do të forconin pranimin dhe legjitimitetin e tij midis palëve të interesuara. Duke i fuqizuar palët për të marrë pjesë aktive në përzgjedhjen e ndërmjetësuesve, ligji do të mbështeste vlerat thelbësore të neutralitetit, paanshmërisë dhe besimit në mekanizma, ndërsa përfundimisht nxit rezultate më të qëndrueshme dhe efektive për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve.	Organizata për Siguri dhe Bashkëpunim në Evropë *(Prezenca në Shqipëri)*	Pranuar pjesërisht	tek qytetarët për këtë lloj problematike përkundrejt mjeteve klasike të ndërmjetësimit. Termi organe të pushtetit vendor nuk ekziston në Ligjin nr.139/2015 ndryshuar. Ligji njeh terminologjinë organet e njësisë së vetëqeverisjes vendore. Terminologjia e përdorur në këtë projektligj është në harmoni me Ligjin nr.139/2015. Termi "ndërtesë" është i parashikuar në K.Civil dhe nuk mund të zëvendësohet. Projektligji përkufizon këtë term më gjerë duke përfshirë edhe

Riformulimi dhe Korrigjimi i përcaktimeve përkufizuese për ‘objektet në Bashkëpronësi’, ‘ndërtesat’, shoqëri administruese’, ‘përmbajtja e rregullores së administrimit të ndërtesave’; Rishikimi i përcaktimeve mbi pronësinë individuale, objektet në bashkëpronësi, përmbajtjen dhe regjistrimin e aktit të bashëpronësisë, kompetencat e veçanta dhe mbledhjet e asamblesë, detyrimet e pronarëve të njësisë, Mbledhjet dhe kompetencat e veçanta të kryesisë; formën e administrimit të bashkëpronësisë	Në lidhje me gërmën b) të nenit 1, “Sugjerojmë që referenca të jetë më e përgjithshme jo vetëm tek bashkitë por tek organet e pushtetit vendor”. Në lidhje me pikën 1 të nenit 2, “Sugjerohet aplikimin e nje termi te ndryshëm nga “Njesi” duke qene se mund te krijoj keqkuptim me temin e njëjtë te parashikuar ne legjislacionin per kadastrën dhe qe i referohet objekteve ndërtimore me funksion dyqan/ pike shitje.” Në lidhje me pikën 2 të nenit 2, të riformulohet në: “Objekte në bashkëpronësi të detyrueshme” janë objektet e parashikuara shprehimisht në aktin e bashkëpronësisë dhe përkatësisht në aktin e pronësisë të secilit bashkëpronar dhe, deri në plotësimin e këtij akti, ato që janë përcaktuar në nenin 209 të Kodit Civil si dhe në këtë ligj. Në lidhje me pikën 3 të nenit 2, “Sugjerojmë që termi “ndërtesë” të zëvendësohet me nje term me te pergjithshem qe ne cdo rast te perfshije edhe komplekset e ndertesave, qofshin ato per banim apo parqet e biznesit apo ato industriale, fshatrat turistike, apo rezidenciale.” I njejti koment aplikohet edhe ne vijim te ketij dokumenti. Gjithashtu, të riformulohet per efekt te unifikimit te termave te perdorur në: “Bashkëpronarë” janë personat, të cilët kanë në pronësi të paktën një Njësi të veçantë, në një ndërtesë të caktuar dhe, për këtë shkak, kanë në bashkëpronësi të detyrueshme objektet e në bashkëpronësi të detyrueshmepandashme të ndërtesës.” Në lidhje me pikën 5 të nenit 2, theksohet se “Kjo e kufizon hapesiren e veprimit te ketiij ligji vetem tek objektet e banimit. Realiteti tregon qe nje te njejten ndertese/grup ndertesash kemi larmishmeri destinacioni perdorimi, pra jo vetem per banim.” Pika 7 e nenit 2 të riformulohet në: “Shoqëri e Adminsitrimit” është personi juridik privat, regjistruar në librin përkatës të mbajtur nga Bashkia, për të ushtruar veprimtarinë në fushën e administrimit të ndërtesave, sipas parashikimeve të këtij ligji dhe akteve nënligjore në zbatim të tij.” Në lidhje me gërmën b), pika 10 e nenit 2: “Rezortet ne zona turistike ose komplekse me pallate pavarësisht se mund te jene pjese e te njëjtës leje zhvillimi mund te jen ne bashkinvestim te disa subjekteve dhe mune te kene nje shtrirje shume te madhe ne numer banoresh qe bejen te pamundur nje administrim efikas. Mund te jete e këshillueshëm qe ligji te përcaktoje numër minimal godinash ose bashkëpronaresh qe duhet te përbejnë te njëjtën asamble.” Gërma a) e pikës 13 e nenit 2, të korrigjohet: “a) procedurat e krijimit të asamblesë dhe të Kryesisë të organizimit dhe funksionimit të tyre, të ndërveprimit me administratorin/shoqërinë administruese, të organizimit të mbledhjeve, marrjes së vendimeve dhe mënyrën e kryerjes së njoftimeve; Gërma c) e pikës 13, neni 2, të korrigjohet: “c) rregullat e përgjithshme të administrimit dhe të mirëmbajtjes së pasurisë në bashkëpronësi të detyrueshme”	Balfin Group (Balkan Finance Investment Group)	Pranuar pjesërisht	komplekset etj. Shiko nenin 3 pika 10 të projektligjit të rishikuar. Riformulimi për bashkëpronaët është pranuar. Komenti për nenin 10, pika 2, b) nuk pranohet pasi ligji nuk mund të përfshijë numër minimal godinash. Ligji zbatohet njësoj si për ndërtesat (pallatet) ashtu edhe komplekset pavarësisht nga madhënia e tyre. Komentet për nenin 2, pika 13 janë të karakterit linguistik dhe jo në përputhje me Manualin për Hartimin e Legjislacionit. Një pjesë e komenteve që janë në formën e pyetjeve nuk janë marrë parasysh pasi nuk përmbajnë sugjerime konkrete por pyetje. Për rrjedhojë dalin jashtë objektit dhe synimit të konsultimit në këtë formë. Ky koment vlen

dhe shoqëritë administruese; Standartet e administrimit, përcaktimin e tarifave, fondin rezervë, mirëmbajtjen, rinësimin dhe përmirësimin e pronës së përbashkët, sigurimin e objekteve, librin e bashkëpronësisë, zgjidhja e mosëmarrëveshjeve, rolin e ASHK-së, nxjerrja e akteve nënligjore.	Gërma ç) e pikës 13, nenit 2, të korrigjohet në "ç) procedurat për verifikimin, vlerësimin dhe përcaktimin e shkakut të dëmit që i është shkaktuar pasurisë në bashkëpronësi të detyrueshme nga përdorimi i pakujdesshëm sipas këtij ligji." Në lidhje me pikën 14, neni 2, theksojmë se: "Ne ligjin per Kadastren mungojnë referencat per regjistrimin e ketij dokumentin. I votimi parashikimi I ligjit ne lidhje me bashkëpronësisë e detyrueshëm eshte ne paragrafin 4 te nenit 51 I cili parashikon se . 4. Në kartelën e pasurisë të çdo njësie individuale bëhet dhe shënimi për kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësinë e detyrueshme" Po ashtu, "Sugjerojme te shtohet: "Apo cdo kontrate tjeter te parashikuar nga Kodi Civil në lidhje me kalimin e te drejtave reale mbi pasurine e paluajtshme." Në lidhje me gërmën d) të pikës 16, "Nuk eshte e qarte cfare nenkupton perputhshmeria ne kete rast dhe cfare te dhenash e konfirmojne kete perputhshmeri?" Sa i përket pikës 2, nenit 4, të korrigjohet në: " Ndryshimi i destinacionit të përdorimit të Njësisë pronë individuale kryhet në përputhje me legjislacionin në fuqi." Në lidhje me pikën 1 të nenit 5, njësoj si me lart, dhe per unifikim te termave sugjerojme perdorimin e termit te perkufizuar "Objekte ne bashkepronesi te detyrueshme", duke u korrigjuar në: "Objekte në bashkëpronësi të përbashkët detyrueshme janë të gjitha pjesët e një prone ndërtese në bashkëpronësi, përveç Njësive. Objektet në bashkëpronësi të detyrueshme janë të pandashme dhe është janë në pronësinë e përbashkët të pronarëve të Njësive individuale, në përpjestim me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi." Në lidhje me pikën 1 të nenit 5, "Ndoshta duhet te listojme edhe parkingjet ne krah te rrugeve te perbashketa te resortit". Në lidhje me pikën 3, neni 5, të korrigjohet në: "Prona e përbashkët përfshin, gjithashtu, pjesë të ndërtesës për përdorim të përbashkët, të cilat janë vendosur gjatë ndërtimit ose më vonë, si kanalizime, kolona shkarkimi, oxhakë, sisteme elektrike, rrjete interneti, hidraulike, gazi ose ngrohjeje, që mund të kalojnë nëpër pronën e përbashkët deri në pikat e shpërndarjes në njësitë individuale dhe në komplekse depot e ujit, kabinat elektrike dhe ato për vendosjen e pajisjeve të shërbimit të internetit bashkë me rrjetet përkatëse, sistemet e vaditjes, kullimit, mbledhjes dhe/ose përpunimit të plehrave, sistemet për mbledhjen dhe përpunimin e ujrave të zeza etj, si dhe çdo sistem tjetër për përdorim të përbashkët." Pika 1, e nenit 7, të korrigjohet në " Akti i bashkëpronësisë që regjistrohet në Agjencinë Shtetëtore të Kadastrës,, duhet të përmbajë:" Në lidhje me pikën 2 të nenit 7, të korrigjohet në: "2. Formati tip i aktit të bashkëpronësisë, procedurat dhe afatet për deklarimin e të dhënave sipas pikës 1 të këtij neni, si dhe ndryshimet përkatëse në Agjencinë Shtetëtore të Kadastrës që duhen ndjekur kadastër miratohent me vendim të Këshillit të Ministrave." Gjithashtu, "Deri ne miratimin e ketij VKM cilat rregulla do te merren parasysh?"	Balfin Group (Balkan Finance Investment Group)	Pranuar pjesërisht Pranuar pjesërisht	për të gjitha ato komente në formë pyetje në tekst. Sugjerimet për unifikimin e termave nuk pranohen pasi termat e përdorur janë në harmoni me ato të K.Civil që përmban rregullime për administrimin e objekteve në bashkëpronësi. Komentet në lidhje me nenin 5 pika 3 pranohen dhe janë përfshirë në tekst. Komentet për nenin 8, pika 3 janë të karakterit linguistik dhe jo në përputhje me Manualin për Hartimin e Legjislacionit. Komenti në lidhje me nenin 13, 3 pranohet pjesërisht. Dispozita

	Në lidhje me pikën 2 të nenit 8, "Këshillohet qe te shmanget njësimi i kuotave te bashkëpronësisë se detyrueshëm ne Aktin e Bashkëpronësisë me pronaret efektiv te pasurive te paluajtshme, por te jete e specifikueshem sipas te dhënave identifikuese te pasurisë se paluajtshëm sipas certifikatës se pronësisë (psh" __% e sipërfaqeve ne bashkëpronësi i përket ap me nr.pas 1/01 ..."). Lidhje e % se bashkëpronësisë me emrin individual te pronarit, jo vetem qe nuk ka nje nevoje përdorimi por do te kërkojë edhe kryerjen e transaksioneve dhe veprimeve kadastrale me kete qellim ne rast transferime pronësie." Pika 3, neni 8, të korrigjohet në: "3. Për ndërtesat e banimit, të regjistruara në Agjencinë Shtetëtore të Kadastrës përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, asambleja e bashkëpronarëve mund të autorizojë Kryesinë të kryejë regjistrimin e aktit të bashkëpronësisë. Përgatitja e aktit të bashkëpronësisë bëhet nga subjekte të licencuara në disiplinën e projektimit dhe/ose të zbatimit të ndërtimeve civile. Shpenzimet për përgatitjen e aktit të bashkëpronësisë përballohen nga bashkëpronarët." Pika 4, neni 8, eshte disi e paqarte. Lidhet vetëm me aktin e bashkëpronësisë? Gërma ç), pika 1, neni 10, të korrigjohet në: "ç) të lejojë kryerjen e inspektimeve dhe të riparimeve të pronës së përbashkët në rastet kur kjo ndodhet brenda njësisë në pronësi të tij sipas legjislacionit në fuqi." Në lidhje me pikën 3, të nenit 13, theksohet se: "Ne rastet e "nderhyrjes urgjente" ndodhemi perpara nje situate ne te cilen nga momenti ne moment mund te rrezikohet, pervec prones qe ka difektin, edhe pronat ngjitur me te. Kjo situate mund te shkaktohet ne cdo moment te dites duke specifikuar ato pas orarit zyrtar te institucioneve (perfshire komunikimet postare). Ne keto kushte kur nderhyrja eshte e nje nevoje te madhe humbet kuptimi i parashikimit te nje procedure me te shpejte per nderhyrjen kur ne fakt perseri ka procedura te zgjatura. *Propozimi:* Nderhyrja te behet ne menyre paraprake me autorizim te kryetarit te kryesise dhe ne prani te dy bashkepronareve te tjere, pavaresisht nese jane pjese e kryesise apo jo. Pas nderhyrjes mund te dergohet njoftimi drejt inspektoriatit bashkiak per vleftesimin e nderhyrjes. Kjo mase propozohet duke mbajtur parasysh qe ka ndertesa qe jane pjese e nje bashkepronesie ku pronaret e tyre mund te mos banojne atje ne menyre te rregullt (rezidencat e ndodhura ne zona turistike). Në lidhje me pikën 2 të nenit 14: "Nese asambleja nuk eshte thirrur asnjehere atehere nuk mund te kete as administrator sepse kete te fundit e emeron pikerisht asambleja. Sugjerojme te rishihet klauzola duke qene se eshte e paqarte. Aq me teper kur ne fjaline vijuese me poshte I behet reference administratorit te bashkise."	Balfin Group (Balkan Finance Investment Group)	Pranuar pjesërisht	është riformuluar në vijim të komenteve edhe të OSBE dhe Ministrisë së Drejtësisë. Në lidhje me komentin për nenin 14, pika 2 bëhet fjalë për administratorin e njëisë administrative të bashkisë sipas Ligjit nr.139/2015 dhe jo administratorin në kuptim të këtij ligji. Gjithësesi formulimi është saktësuar. Komenti për nenin 14, pika 3 dhe fjalën "ndryshim" pranohet. Edhe komenti për nenin 14 pika 4 pranohet dhe është saktësuar formulimi. Saktësimi në nenin 15 është i panevojshëm dhe përsëritës pasi kjo kompetencë është në K.Civil (neni 212) dhe më poshtë në projektligj kur flitet për zgjedhjen e kryesisë. Komentet për pikën d), dh) nuk pranohen;

	Në lidhje me pikën 3 të nenit 14, nocioni i përdorur "ndyshime", në fakt keto nuk jane ndryshime. Jane regjstrime fillestare. Në nenin 14, të shtohet pika 4 për qartësimin e veprimeve me bankat, sa në vijim: "4. Gjithashtu në mbledhjen e parë Asambleja emëron Kryesinë që të hapë një llogari bankare në emër dhe për llogari të Asamblesë së bashkëpronarëve, në një nga bankat e nivelit të dytë në Shqipëri me qëllim depozitimin në të të gjitha tarifave të administrimit nga bashkëpronarët, apo të çdo shume tjetër përfituese e të cilës është Asambleja e bashkëpronarëve." Sa i përket nenit 15, theksohet se "Ne kompetencat e Asamblese se bashkepronareve duhet te listohet edhe emerimi i kryesise apo i anetareve te saj dhe mandati perkates si edhe miratimi I ndryshimeve ne statutin e bashkepronesise kur kjo do te jete e nevojshme." Po aty, sipas gërmës ç) të këtij neni rezulton se: "Ne kete rast do te kete nje procedure specifike prokurimi? Nese eshte ky rasti gjykojme qe duhet shtuar edhe kjo si kompetence e Asamblese si edhe duhet rregulluar edhe menyra se si ndiqet kjo procedure prokurimi apo perzgjedhjeje. Kjo eshte mangesi edhe ne ligjin aktual." Përcaktimi sipas shkronjës d) të këtij neni, nuk është e qartë se ne cfare konsiston plani financiar? Mungesa e ketij shpjegimi eshte mangesi edhe ne ligjin aktual. Përcaktimi sipas shkronjës dh), nuk eshte e qarte nese ky qellim eshte perdorimi i fondit rezerve. Shkronja e) e këtij nenit duhet të riformulohet sa në vijim: "sipas planit dhe modaliteteve të paraqitura nga Kryesia, miraton lejimin e shfrytëzimit apo përdorimit të hapësirave të përbashkëta apo të një apo më shumë pjesëve të veçanta të tyre për aktivitete tregtare në dobi të gjithë bashkëpronarëve, si edhe mënyrën dhe qëllimin e përdorimit të të ardhurave që gjenerohen nga këto aktivitete tregtare. Në një rast të tillë Asambleja autorizon Kryesinë për të ndjekur këto aktivitetete dhe për të emëruar Adminstratorin/ Shoqërinë e Administrimit që të nënshkruajë kontratat me palët e treta që kërkojnë të përdorin këto hapësira." Sa i përket shkronjës ë), "Asambleja e Bashkepronareve duhet te respektoje projektin e miratuar dhe te ndertuar nga krijuesi I bashkepronesise. Duke qënë se këtij ligji i nënshtrohen edhe ndërtesat me perdorim te perzier ne komplekse rezidenciale, multifunksionale, ne vecanti ato turistike apo resorte te ndryshme, te cilat frekuentohen nga turiste vendas dhe te huaj si dhe duke pasur parasysh natyren e vecante qe keto ndertesa kane, ndryshimi i arkitekturave te tyre ne kundershtim me projektin e miratuar dhe te ndertuar mund te shkaktonte nje efekt negativ ne qellimin qe keto ndertesa paten kur u krijuan. Per kete do te ishte e nevojshme qe asambleja e bashkepronareve nese miraton ndryshime te nje rendesie te vecante, pervec interesit te banoreve duhet te mbaje parasysh	Balfin Group (Balkan Finance Investment Group)	Refuzuar pjesërisht	komentet për pikën e) pranohen dhe dispozita është riformuluar. Komentet për pikën ë) pranohet. Në lidhje me komentin për nenin 16, pika 1, formulimi në projektligj e lejon përdorimin e çdo platforme pa qenë e nevojshme të specifikohet. Kuorumi në pikën 2 të nenit 16 është në përputhje me parashikimet e K.Civil. Në lidhje me komentin për pikën 3, mosha është kriter objektiv i matshëm. Sugjerimet për nenin 16 pika 4 për replikimin e dispozitës së K.Civil janë në kundërshtim me parashikimet e Manualit për Hartimin e Legjislacionit dhe nuk pranohen.

	edhe efektin qe keto ndryshime mund te krijojne tek te tretet duke perfshire ketu edhe imazhin turistik te vendit.” Në lidhje me pikën 1 të nenit 16, theksohet se “Pervec kesaj menyre njoftimi do te sugjeronim edhe njoftimet nepermjet postes elektronike, pavaresisht platformes qe e ofron kete sherbim, pra e-mail, sms, ëhatsaap etj. Kjo ne te gjitha rastet dhe jo vetem per rastet e mbledhjeve brenda dites.Po ashtu, sugjerojme qe t’i bashkengjiten njoftimit edhe i gjithe dokumentacioni mbeshtetes ne lidhje me rendin e dites se propozuar.” Sa i përket përcaktimit të pikës 2 të këtij neni, vlerësojmë se mbledhja e dyte me kuorum kaq te larte do te jete e vështire qe te arrihet ne objekte me shume bashkëpronar dhe per rrjedhim mund te krijoje ngërç ne vendimmarrje. Në lidhje me përcaktimin në pikën 3 të nenit se “…dhe pronari i njësisë, që është më i vjetri në moshë nga bashkëpronarët e tjerë pjesëmarrës në mbledhje”, kjo mund te sjelle problematika ne praktike. Gjithashtu në kuadrin e pikës 4, neni 16, sugjerojme replikimin e dispozites se KC ne ligj per efekt qartesie, “Asambleja e bashkëpronarëve duhet të mblidhet të paktën një herë në vit, por mbledhje të tjera të saj mund të mblidhen sa herë të lindë nevoja me kërkesë të Kryesisë apo të bashkëpronarëve që përbëjnë të paktën 20% në masën e bashkëpronësisë së detyrueshme.” Në lidhje me pikën 2 të nenit 17, “vlen i njejti koment si me lart ne nenin 16, ne lidhje me mjetet e njoftimit te mbledhjes se asamblese, vlen edhe per njoftimin e Vendimeve, pra edhe ne forme elektronike.” Neni 18, në pikën 3 të saj të korrigjohet sa në vijim: “Anëtarët e Kryesisë zgjidhen për një mandat 3 vjeçar me të drejtë rizgjedhje. Mandati i anëtarit të Kryesisë përfundon kur mbaron mandati ose kur ky jep dorëheqjen ose kur vdes. Ndryshimet në anëtarësinë e Kryesisë pasqyrohen nga administratori/Shoqëria Administruese në Kartelën e bashkëpronësisë.” Pika 1 e nenit 19, përveçse të korrigjohet sa në vijim: “Njoftimi për mbledhjen e Kryesisë afishohet nga administratori/Shoqëria e Administrimit në një vend të dukshëm në ndërtesë, të paktën 5 ditë para mbledhjes, ku shënohen: vendi, ora dhe rendi i ditës. Mbledhja e Kryesisë mund të zhvillohet me prezencë fizike apo online nëpërmjet mjeteve elektronike të komunikimit. Në raste të jashtëzakonshme mbledhja mund të bëhet brenda ditës dhe, si mënyrë njoftimi, përveç afishimit, përdoret edhe njoftimi me mjete elektronike, me telefon apo ai verbal, pranë vendqëndrimit të anëtarit të Kryesisë”, shtojmë se i njejti koment si me lart ne nenin 16, ne lidhje me mjetet e njoftimit te mbledhjes se asamblese, vlen edhe per njoftimin e mbledhjes se Kryesise, pra edhe ne forme elektronike. Po ashtu, sugjerojme qe t’i bashkengjiten njoftimit edhe I gjithe dokumentacioni mbeshtetes ne lidhje me rendin e dites se mbledhjes.	Balfin Group (Balkan Finance Investment Group)	Pranuar pjesërisht Pranuar pjesërisht	Sugjerimet në nenin 18, pika 3 dhe 19 pika1 nuk merren parasysh pasi formulimi lejon çdo mjet komunikimi. Shiko edhe përgjigjen më sipër. Nenin 20 c) është riformuluar tërësisht në bazë të komenteve nga OSBE dhe Ministria e Drejtësisë. Komentet që lidhen me detajimin më tej të ligjit krijojnë premisa për ngurtësi ligjore dhe për rrjedhojë ngërc në zbatimin e tij. Subjektet që zbatojnë ligjin duhet të gëzojnë një marzh vlerësimi/diskrecioni në zbatim. Komenti për saktësimin e termit libri i

	Në lidhje me togfjalëshin "Përveç kompetencave të tjera të përcaktuara në këtë ligj", në pikën 1 të nenit 20, per efekt qartesie, sugjerojme qe te gjitha kompetencat e Kryesise te listohen ne kete nen. Shkronja c), pika 1 e nenit 20, të korrigjohet sa në vijim: "c) autorizon administratorin /Shoqërinë e administrimit ose shoqërine administruese të kryejë procedurat sipas ligjit për vënien barrës hipotekore në hipotekë ligjore mbi njësinë e pronarit me hipotekë ligjore, kur kjo është e domosdoshme për të siguruar pagesën e tarifës së administrimit dhe mirëmbajtjes së pashlyer për të paktën 6 muaj ose kur detyrimi i pronarit të njësisë arrin vlerën 0.5% të vlerës së njësisë mbi të cilën vendoset hipoteka." Sa i përket shkronjës d, theksojmë se "ligji duhet te parashikoje me shume detaje ne lidhje me cilat jane ato veprime juridike qe kane qellim adiministrimin e objekteve ne bashkepronesi." Shkronja e), pika 1 e nenit 20, të korrigjohet në: "e) miraton planin dhe modalitetet për shfrytëzimin apo përdorimin e hapësirës së përbashkët për aktivitete tregtare në dobi të gjithë bashkëpronarëve dhe pas miratimit të këtij plani nga Asambleja e bashkëpronarëve, autorizon administratorin/Shoqërinë Administruese në lidhje me nënshkrimin e kontratave përkatëse me palët e treta që kërkojnë të përdorin këto hapësira." Në lidhje me pikën 2 të nenit 21, njesoj si komentet me lart ne lidhje me mjetet e njoftimit. Në lidhje me shkronjën b), pika 1 e nenit 21, sipas të cilit administrator und të jetë edhe njëri nga bashkëpronarët, ky person mund te ndodhet para rastit te konfliktit te interesit. Ndoshta kjo kerkon nje vleresim me te thelluar. Gjithashtu, të bëhet korrigjimi "një administrator, person fizik, i cili mund të jetë njëri prej bashkëpronarëve ose një person i tretë." Sa i përket pikës 2 të nenit 21, "Ne kete ligj nuk e kemi te perkufizuar termin "libri i bashkepronesise". Sugjerojme e para perkufizimin e termit dhe e dyta te sqarohet kush e mban kete liber dhe si behet perditesimi I tij?" Sa i përket pikës 5 të nenit 21, ku konsiston ky certifikim? Edhe ne ligjin aktual kjo pjese eshte e parregullluar. Po ashtu, Si do veprohet deri ne momentin e miratimit te VKM-se perkatese? Në lidhje me shkronjën e), pika 1 e nenit 22, ku konsistojne llogarite e Asamblese? Shkronja gj), pika 1 e nenit 22, të korrigjohet në: "gj) regjistrimin e ashensorëveit pranë strukturave përgjegjëse të mbikëqyrjes së tregut dhe realizimin e kontrolleve teknike periodike të tyre në përputhje me legjslacionin në fuqi Në lidhje me pikën 2 të nenit 24, "nuk parashikohet asgje se cilat psh jane rastet e shkeljes se ketij ligji dhe as se si njera pale arrin te vertetoje kete shkelje para bashkise perkatese." Në lidhje me shkronjën b), pika 1 e nenit 26, "Atehere ju lutem te rishihni komentin ne paragrafin e pare te nenit 14 me lart. Se vete ajo klauzole eshte e paqarte. Po ashtu, Kush	Balfin Group (Balkan Finance Investment Group)	Refuzuar Refuzuar	bashkëpronësisë është pranuar. Edhe në lidhje me komentin për nenin 21, 5 për certifikimin është bërë riformulim dhe saktësim neni. Një pjesë e komenteve që janë në formën e pyetjeve nuk janë marrë parasysh pasi nuk përmbajnë sugjerime konkrete por pyetje. Për rrjedhojë dalin jashtë objektit dhe synimit të konsultimit në këtë formë. Ky koment vlen për të gjitha ato komente në formë pyetje në tekst. Për komentin mbi miratimin e metodologjisë (neni 27 pika 2), është pranuar dhe dispozita është riformuluar. Sugjerimet për nenin 28 pika 3 janë të karakterit linguistik dhe në kundërshtim me parashikimet e Manualit për Hartimin e

	eshte administratori I njesise? Ciles njesi I referohemi ketu? Ju sugjerojme te perkufizoni kete term.” Sa i përket pikës 2, të po këtij neni, “Ka aktualisht te tilla kritere te miratuara? Do sugjeronim qe kriteret te percaktohen ne ligj per shkak te faktit qe ky eshte nje rast i vecante perjashtimor.” Në kuadër të pikës 3 të këtij neni, E drejta e Bashkise qe te veproje ne emer dhe per llogari te kryesise ne lidhje me kontraktimin e Administratorit nuk eshte e percaktuar me lart ne kete ligj. Po ashtu, i njejti koment si me lart: kush eshte administratori i njesise?” Në lidhje me pikën 2 të nenit 27, si eshte parashikuar te kryhet kjo mbikeqyrje? Gjithashtu, pika 4 e po këtij neni, nuk eshte e qarte dhe cfare ndodh deri ne miratimin e kesaj metodologjie nga KB? Gjithashtu krijimi i nje akti administrativ qe jep referenca çmimeve per shërbime te ndryshime cenon qarkullimin e lire te mallrave dhe lirinë kontraktore te paleve. Në kuadër të përcaktimit në pikën 5, neni 27, “... në ngarkim të bashkëpronarëve, që nuk kanë përmbushur vullnetarisht detyrimin” paragrafi eshte shume i paqarte. Ne kete rast ky detyrimi nuk bie mbi bashkepronaret por mbi shoqerine e administrimit qe nuk ka plotesuar standartet e adminstrimit. Pika 3 e nenit 28, të korrigjohet si në vijim: “3. Në paketën e administrimit përfshihen, në mënyrë të detyrueshme: a) pagesat për shërbimet e pastrimit dhe të higjienizimit të shkallëve të brendshme si dhe, mirëmbajtja e rrugëve të brendshme të kompleksit, lulishtet, parqet, ambientet sportive, pishinat; b) pagesat për shërbimetin e mirëmbajtjes dhe të remontit kontrolleve periodike dhe kolaudimeve të sigurise për ashensoret të ashensorëve apo mjetet e tjera elektrike të lëvizjes; c) pagesat për zbatimin e standarteve të administrimit sipas nenit 27 të këtij ligji; ç) pagesat për shërbimin e shoqërisnë administruese/administratoritn.” Në lidhje me pikën 2 të nenit 29, “Eshte miratuar nje udhezues I tille? Nese jo, cili institucion e miraton dhe kur? Dhe se fundi si eshte menduar te veprohet deri ne miratimin e tij? Gjithashtu terheqim vëmendjen se kijimi I nje tregu me çmime te fiksuara do te ule cilësinë e shënimeve dhe konkurrencën ne treg duke orientuar tregun drejte krijimit te monopoleve qe do te kene mundësi te krijojnë ekonomi shkalle drejte përballimit te tarifave te paracaktuara.” Në lidhje me pikën 1 të nenit 30, vlera e kamates eshte propozuar te rritet nga 10% qe eshte ne ligjin aktual ne 30%. Sa i përket pikës 3 të nenit 30, “Per nxitjen e ekzekutimeve te detyrimeve qe rrjedhin nga “Rregullorja e administrimit te bashkepronesise” te miratuar nga asambleja, administratori/shoqeria e administrimit mund te aplikoje ndaj banorit qe shkel rregullat, penalitete ne perputhje me nenin 541 e vijues te Kodit Civil. Rastet e penaliteteve duhet te jene te parashikuara ne “Rregulloren e administrimit te bashkepronesise” dhe nuk duhet te	Balfin Group (Balkan Finance Investment Group)		Legjislacionit dhe nuk pranohen. Kjo dispozitë parashikohet aktualisht edhe në Ligjin nr.10112/2009 që do të shfuqizohet nga ky projektligj (neni 31 kredimi për bashkëpronësinë). Kjo dispozitë përbën një mjet ligjor dhe do të zbatohet në harmoni me parashikimet e legjislacionit për K.Civil dhe atë për bankat. Plotësimi i dokumentacionit bankar është aspekt që nuk mund të përcaktohet në këtë ligj por është pjesë e mënyrës se si operon sistemi bankar dhe rregullat përkatëse.

	jene ne nje mase me te madhe se 10% e tarifes mujore. Detaje te metejshme parashikohen ne "Rregulloren e administrimit te bashkepronesise". Në lidhje me pikën 1 të nenit 31, kjo eshte parashikuar të jete e njejta llogari bankare me ate ku derdhen tarifat e Admin nga bashkepronaret apo llogari e ndare? Sa i përket shkronjës b), pika 2 e këtij neni, mos kemi reference te gabuar ne kete rast? Në lidhje me pikën 1 të nenit 33, Ne cfare forme nje Banke e nivelit e dyte mund te ekzekutoje hipoteken mbi siperfaqet ne bashkepronesi (me perjashtim te rastit qe bashkëpronësia përbehet edhe nga ndonjë sipërfaqe qe mund gjenerojë te ardhura)? Ne formen si eshte konceptuar ky nen, asnje bank nuk do te kishte mundesi (kolarteral) per te financuar punime me kërkese te bashkëpronesise. Në lidhje me pikën 4 të nenit 34, ne parim dhe per ta pershpejtuar kete procedure do bente me shume sens qe njoftimi i enteve bashkiake te ishte direkt ne kompetencen e Kryesise dhe jo te Asamblese. Në lidhje me pikën 5 të nenit 35, "Instituti I Ndertimit? A nuk duhet te jene keto pergjegjesi e ndonje ministrie apo me mire akoma ne VKM-je?" Në lidhje me nenin 37, çfare eshte parashikuar te ndodhe nese bashkepronari demtues nuk e permbush kete detyrim? Në lidhje me pikën 2 të nenit 38, "Eshte marre nje vendim I tille dhe nese jo kur parashikohet te merret. Cfare eshte parashikuar te ndodhe deri ne hyrjen ne fuqi te ketij vendimi? Në lidhje me pikën 2 të nenit 39, "Nje kundrejtim I tille mund te realizohet nese te gjitha palet e perfshira kane akses ne te dhenat e ketij libri. Me pak fjale kur libri dhe te dhenat e regjistruara ne te, te jene publike." Në lidhje me shkronjën b), pika 2 e nenit 40, administratori mund te jete pale ne konflikt. Sa i përket pikës 3 të këtij neni, nuk eshte percaktuar nje afat per komitetin ne lidhje marrjen e vendimeve nga ky I fundit? Gjithashtu, përveç pjesëmarrjes se përfaqësueseve dhe punonjësve te bashkisë ne Komitet, mosmarrëveshja nuk ka asnje trajte administrative. Gjykoj qe kemi te bëjmë me përcaktim te gabuar te kompetencës lëndore. Po ashtu, mos eshte perdorur gabimisht termi "me e vogel"? Mos duhet te ishte "me e larte"? Në lidhje me pikën 2 të nenit 45, ne parim ne keto te dhena duhet te kene akses edhe bashkepronaret dhe/ose te kene te drejten te kerkojne ekstrakt nga akti i BP. Në lidhje me pikën 2 të nenit 48, "Lejimi përdorimit te objektit nga porositësit përpara se objekti te pajiste me leje përdorimi eshte kundërvajtje administrative e ndëshkueshëm me gjobe sipas Ligjit per Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit. Paragrafi 1 qe e ngarkon sipërmarrësin si garant dhe 2 qe e bene përgjegjës per kostot krijon konfuzion ne faktin nëse personat qe po përdorin objektin kane apo jo detyrim te paguajnë tarifën e administrimit per shërbimet qe po garanton sipërmarrësi". Në lidhje me pikën 1 të nenit 49, "Regjistri i subjektit ndërtues/zhvillues ne regjistrin e administratoreve te bashkisë do te kërkoje edhe përmbushjen e kritereve qe do te caktohen per kete detyre. Kjo do e përbente nje angazhim qe nuk përputhet me objektin e aktivitetit	Balfin Group (Balkan Finance Investment Group)		

	te shoqërisë zhvilluese. Do te ishte me e përshtatshëm qe Zhvilluesi te ketë detyrimin qe te emëroje nje subjekt te licencuar dhe ta njoftoje kete ne bashki.” Në lidhje me nenin 52, mos duhet te shprehet ligji qe deri ne miratimin e ketyre akteve, do te mbeten ne fuqi aktet ekzistuese?	Balfin Group (Balkan Finance Investment Group)	Pranuar pjesërisht Pranuar pjesërisht	

Qartësime në lidhje me përcaktimet mbi administratorin/shoqërinë administruese, vendimmarrjen e asamblesë së bashkëpronarëve, përllogaritja e tarifës së administrimit, rolin e bashkisë, investimet, koordinimin e projektligjit me ligje të tjera sektoriale dhe procedurat e përgjegjësitë në rast dëmtimi të pronës së përbashkët ose asaj individuale.	Ligji aktual nr.10 112, datë 9.4.2009 "Për administrimin bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit" hedh themelet për një proces të mirë-strukturuar menaxhimi të bashkëpronësisë, por nuk adreson problematikat e rast-pas-rastit në formë përfundimtare. Respektivisht, vlerësohet që ky projektligj, në përmirësim të ligjit në fuqi: ➢ Përfshin në fushën e zbatimit të tij edhe ndërtesat me përdorim të përzier dhe komplekset multifunksionale, të cilat nuk ishin fokus i ligjit në fuqi; ➢ Përkufizon si pronësi të përbashkët edhe infrastrukturën jashtë ndërtesës (si rrugët, ndriçimin, lulishtet) ➢ Thellon dhe specifikon rolin e administratorit si menaxhues të proceseve të bashkëpronësisë; ➢ Thekson masa dhe procedura për mbledhjen e detyruar të tarifës së administrimit; ➢ Përfshin mirëmbajtjen dhe përmirësimin e sistemeve që lidhen me eficencën energjetike dhe qëndrueshmërinë; ➢ Vendos specifika të detyrimeve të qiramarrësve ndaj asamblesë; ➢ Vendos bashkitë si përgjegjëse monitorimi ndaj administrimit të bashkëpronësisë (pra administratorëve). Në vijim po listojmë disa komente sugjeruese ose çështje që kanë nevojë për sqarim/qartësim: Ka pasiguri mbi interpretimin e disa termave, si "Kuotë e pjesëmarrjes në bashkëpronësi dhe "Objekte në bashkëpronësi të detyrueshme". Sygjerojmë sqarim shtesë për përfshirjen dhe përcaktimin e tyre praktik. *Administratori dhe Shoqëria Administruese* Nevojitet të qartësohen mekanizmat e mbikëqyrjes dhe përgjegjësitë e administratorit dhe shoqërisë administruese në nenin 23. Gjithashtu, në nenin 25, pika 4 përcaktohet roli i kujdestarit, i cili duket replikues i rolit të administratorit. Nevojitet të ndahen më qartë kompetencat e secilit. Neni 26 liston 2 raste të moskontraktimit të një subjekti administrues. Mund të konsiderohet dhe rasti i mosdakordësimit të asamblesë për përzgjedhjen e një administratori nga lista e siguruar nga bashkia. *Asambleja e Bashkëpronarëve* Procedurat për mbledhjen dhe vendimmarrjen e asamblesë, përfshirë pragun e pjesëmarrjes (neni 16) mund të bëhen më praktike. Nevojitet më shumë fleksibilitet për vendimmarrjen në rast të mungesës së kuorumit prej 2/3. *Tarifa e Administrimit*	Co – PLAN Institute for Habitat Development		Riformuluar termi 'Kuotë pjesëmarrëse në bashkëpronësi' 'Objekte në bashkëpronësi të detyrueshme'. Riformuluar mekanizmat mbikqyrës për administratorin. Në lidhje me nenin 26 është konceptuar si mekanizëm zhbllokues. Kur hyn në lojë ky mekanizëm nuk mund të aplikohet dakortësia e asamblesë. Në lidhje me nenin 16 kuorumi aty është në përputhje me parashikimet e K.Civil. Tarifa për sipërfaqe është në përputhje me parashikimet e K.Civil dhe ligjit për kadastrën dhe mënyrën si llogaritet pjesa në bashkëpronësi.

	Rregullimi i tarifës në bazë të sipërfaqes dhe përdorimit praktik në nenin 29 konsiderohet i paqartë dhe mund të çojë në konflikte mes bashkëpronarëve. *Fondi Rezervë (neni 31)* Kërkohet të përcaktohet më mirë mënyra e krijimit dhe përdorimit të këtij fondi, si dhe të sigurohet mbikëqyrje efektive për të parandaluar abuzimet. Vecanërisht sensitive është pika 2c e këtij neni: "fondi në para, preket vetëm në rastet e mospagimit të tarifës së administrimit nga bashkëpronarët apo faturat e lëshuara nga administratori/shoqëria administruese për shërbimet e kryera në bazë të kontratës." Kjo rrezikon të vendosë precedent për mospagesë të ardhshme, duke qenë se detyrimet mbulohen nga ky fond rezervë. Është e rëndësishme që të vendoset detyrimi për derdhjen e tarifës dhe përdorimin e saj nëpërmjet transaksioneve bankare. Kjo do të garantonte jo vetëm transparencë në përdorimin e fondit, por do të lidhte më mirë derdhjen e detyrimeve me përdorimin e fondeve. *Rikonstruksioni dhe Rinovimi i Ndërtesave (neni 35)* Propozimi për votim nga 75% e kuotave pjesëmarrëse konsiderohet shumë i lartë dhe i pamundur për t'u arritur në shumicën e rasteve. Theksohet që në rastin e projekt- ligjit për performancën energjetike në ndërtesa, kuota e caktuar e dakordësisë është 60% (neni 30, pika 6) *Mbështetja dhe Roli i Bashkisë* Roli i bashkisë për mbështetjen e pronarëve me të ardhura të ulëta duhet të qartësohet më tej (Neni 8, pika 4). Gjithashtu nevojitet të qartësohet përgatitja institucionale / administrative në të cilën angazhohet bashkia për të marrë përsipër rolet e reja të caktuara nga ky projekt-ligj. Psh, bashkia do kryejë trajnimet dhe çertifikimin e administratorëve e shoqërive administruese (Neni 25, pika 2) Kryetari ushtron kompetencën e administrimit për 3 muaj nëse nuk është kontraktuar subjekt administrues (Neni 26, pika 3) Bashkia duhet të kryejë mbikqyrjen për realizimin e standardeve të administrimit (Neni 27, pika 2) A janë kapacitetet aktuale të bashkive të mjaftueshme? Në të kundërt, si sigurohet që procesi ndodh me cilësi, dhe delegimi i përgjegjësive në subjekte të tjera (Neni 27, pika 3) është transparent? Ndryshimi i njësive nga pronarët (Neni 36) Nevojitet të specifikohen më konkretisht në akte nënligjore rastet e lejimit të ndryshimit të njësive nga pronarët në përputhje dhe me Ligjin për Planifikimin e Zhvillimin e Territorit dhe VKM 408 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit". A nevojitet leje nga asambleja për ndryshim dyersh? Cilat do jenë parakushtet për ndërtimet në tarracë, ose përdorimin e tarracave? *Investimet deri në Ndërtim të Ri* Neni 44 paraqet një pasqyrë të mirë praktikash si bashkia mund të mbështesë financiarisht restaurimin apo rikonstruksionin e ndërtesave të cilat plotësojnë disa kushte. Këto kushte	Co – PLAN Institute for Habitat Development	Pranuar Pranuar Pjesërisht	Saktësuar aspekti në lidhje me derdhjen e detyrimeve në banke sipas sugjerimit. Kuorumi për 75% është i vendosur në K.Civil që prevalon nga hierarkia e normave. Saktësuar aspekte që kanë të bëjnë me certifikimin e administratorëve. Një pjesë e komenteve lidhen me zbatimin e ligjit dhe jo aspekte të formulimit. Një pjesë e komenteve që janë në formën e pyetjeve nuk janë marrë parasysh pasi nuk përmbajnë sugjerime konkrete por pyetje. Për rrjedhojë dalin jashtë objektit dhe synimit të konsultimit në këtë formë. Neni 44 parashikon rastet kur bashkia mund të financoj rinovimin sipas burimeve në dispozicion. Kjo mund të jetë rast pas rasti. Dispozita është riformuluar për të bërë

	nevojitet të specifikohen. Në rastin e rinovimit për performance energjetike më të mirë, projektligji përkatës vlerëson se rinovimi duhet shoqëruar edhe me akses për persona me aftësi të kufizuar, siguri sizmike, etj. Pika 2 e nenit 44 lë vend për abuzim. Nëse bashkëpronarët dëshirojnë të rinovojnë komplet banesën e tyre, mund të bashkëpunojnë me një zhvillues privat për rindërtim, sipas interesit të tregut. Vendosja e Bashkisë si aktor ndërmjetës në këtë rast është e panevojshme dhe do volitej vetëm kur ndërtesa është e dëmtuar përtej çdo riparimi dhe nuk ka treg aktualisht në atë bashki për ndërtim. Bashkitë kanë një numër programesh në dispozicion për të adresuar çështjen e strehimit social, sipas ligjit 22/2018 "Për strehimin social", duke përfshirë dhe mundësinë për zbatimin e programit për zhvillimin e zonës me qëllim strehimi i përshtatshëm për ndërtime të reja. *Koordinimi me Ligje të Tjera* Kërkohet harmonizimi me ligjet për kadastrën, planifikimin e territorit, strehimin social, performancën energjetike në ndërtesa, etj. për të shmangur mbivendosje apo boshllëqe në kuadrin ligjor. Gjithashtu vlen të cilësohet VKM Nr. 1096 datë 28.12.2015 "Për miratimin e rregullave, kushteve e procedurave për përdorimin dhe menaxhimin e hapësirës publike", e cila specifikon që në rastin e hartimit të PDV-ve, pronësia e hapësirave publike i kalon bashkisë, e si rrjedhojë dhe kostot e mirëmbajtjes duhet të jenë publike. *Dëmet dhe Konfliktet* Duhet të përcaktohen më qartë procedurat dhe përgjegjësitë për dëmshpërblimin në rast dëmtimi të pronës së përbashkët apo individuale. *Kuadri nënligjor* Duke konsideruar numrin e lartë të akteve nënligjore të propozuara dhe kohës së shkurtër të vendosur në dispozicion për hartimin e tyre, rekomandohet të bëhet një vlerësim i VKM në fuqi dhe të reflektohet mbi efektshmërinë dhe problematikat që kanë hasur në zbatim. Duke vlerësuar procesin e komunikimit dhe konsultimit të këtij projekt-ligji do të ndajmë komentet tona edhe elektronikisht në adresën e sygjeruar dhe ngelemi të hapur për të diskutuar mbi përmirësime të mëtejshme për zbatimin e suksesshëm të projektligjit.	Co – PLAN Institute for Habitat Development	Pranuar	ndarje me zbatimin e ligjit për 'Strehimin social' në vijim edhe të komenteve të MEKI. Dispozitat për dëmshpërblimin janë rirformuluar sipas komenteve të paraqitura nga Mnistrisa e Drejtësisë dhe OSBE. Dispozita për aktet nënligjore është saktësuar.

Rishikimi i dispozitave që rregullojnë: kompetencat e veçanta të kryesisë, rastin e moskontraktimit të një subjekti administrues nga asambleja, standartet e administrimit, tairfën e administrimit, zgjidhjen e mosmarrëveshjev e për administrimin e bashkëpronësisë, ndërtesat e paregjistruara në ASHK, dhe detyrimet e shoqërisë ndërtuese e asaj administruese.	Për sa i përket projektligjit "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa", të propozuar, shprehim opinionin tonë si më poshtë, vijon. Së pari: ligji përbën një kuadër ligjor, të avancuar që i përgjigjet nevojave të shoqërisë, për sa i përket jetës komunitare në ndërtesa të përbashkëta. Në përmbajtjen e draftit të propozuar përcaktohen në mënyrë të qartë normat që mundësojnë përcaktimin e rregullave për administrimin e objekteve në bashkëpronësi, midis subjekteve, të drejtave dhe detyrimeve të tyre, në përputhje me të drejtën e pronës, parimet e ekonomisë së tregut, si dhe duke patur parasysh interesin publik, në aspektin e planifikimit dhe zhvillimit të territorit. Projektligji përcakton mënyrën e ushtrimit të të drejtave të bashkëpronësisë së detyrueshme në ndërtesa apo komplekse ndërtesash, referuar në nenet 209 deri 221 të Kodit Civil, si dhe aktet ligjore dhe nënligjore që lidhen me planifikimin dhe zhvillimin e territorit. Projektligji i propozuar, përmirëson ligjin në fuqi nr. 10 112, datë 9.4.2009 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit", sidomos për sa i përket ushtrimit të përgjegjësive të autoriteteve të planifikmit të territorit në verifikimin/kontrollin se si ushtrojnë të drejtat e administrimit të gjithë bashkëpronarëve në ndërtesat ku ata banojnë dhe janë të ndërtuara në bazë të lejeve përkatëse, të dhëna nga këto autoritete. Pasi u njohëm me projektligjin, vlerësojmë se, drafti i propozuar mund të përmirësohet në dy elementë. Konkretisht, (1) përgjegjësia e ndërtuesit për të ruajtur të pa cënuara të drejtat e bashkëpronësisë, deri në regjistrimin e ndërtesave në ASHK, në përputhje me aktin e lëshuar nga autoriteti përgjegjës i zhvillimit të territorit, (2) përmirësimi në disa elementë për të drejtën e ankimit për vendimet, të cilët përbëjnë titull ekzekutiv, në zbatim të nenit 510, të Kodit të Procedurës Civile, që duhen përshtatur edhe më shumë me të drejta të bashkëpronësisë, të përcaktuar në Kodin Civil. Në lidhje me vendimet e organeve komunitare në ndërtesa, akti duhet të përmirësojë më tej, zbatimin e Parimit të Sigurisë Juridike, për sa i përket të drejtës së ushtrimit të ankimit të Asamblesë së Bashkëpronavëve, Kryesisë që ka në kompetencë zbatimin e vendimeve të Asamblesë, pasi aktualisht është në fuqi Vendimi nr.447, datë 16.6.2010 "Për miratimin e rregullores tip të administrimit të bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit", i Këshillit të Ministrave. Në këtë akt nënligjor përcaktohet e drejta e bashkëpronarëve për të kontrolluar në rrugë gjyqësore vendimet që kanë dalë në zbatim të ligjit nr. 10 112, datë 9.4.2009 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit". Vlerësojmë se, përmirësimi i draftit duhet të orientohet në nenet vijuese, duke marrë në konsideratë edhe propozimet që i sugjerojmë për secilin nen. I.Në nenin 20 "Kompetencat e veçanta të kryesisë", parashikohet se, "...1. Përveç kompetencave të tjera të përcaktuara në këtë ligj, kryesia ka edhe këto kompetenca: a) miraton vendimin për ndreqie dëmi me kërkesë të një bashkëpronari të cilit	Universiteti i Tiranës	Refuzuar	Dispozita është riformuluar në vijim të këtij sugjerimi si dhe të komenteve gjatë procesit të konsultimit.

	i është shkaktuar dëm nga përdorimi i pakujdesshëm i një bashkëpronari tjetër, duke e detyruar atë të rivendos në gjendjen e mërparshme njësinë e bashkëpronarit të dëmtuar. Nëse dëmtuesi nuk ndërmerr masat e nevojshme për të rivendosur në gjendjen e mëparshme bashkëpronarin e dëmtuar, brenda 10 ditëve nga njoftimi i vendimit, vendimi i kryesisë së bashkëpronarëve për ndreqjen e dëmit përbën titull ekzekutiv në kuptim të shkronjës "e" të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile dhe ekzekutohet nga shërbimi përmbarimor sipas ligjit...". Argumente ligjorë në lidhje me të drejtën e ndërhyrjes së Kryesisë, për të ndërhyrë në zgjidhjen e mosmarrëveshjes ndërmjet dy pronarëve që kanë njësi të ndryshme në ndërtesën e përbashkët, kur njëri nga pronarët dëmton njësinë e pronarit tjetër. Në nenin 42, të Kushtetutës parashikohet se, "...1. Liria, prona dhe të drejtat e njohura me Kushtetutë dhe me ligj nuk mund të cenohen pa një proces të rregullt ligjor. 2. Kushdo, për mbrojtjen e të drejtave, të lirive dhe të interesave të tij kushtetues dhe ligjorë, ose në rastin e akuzave të ngritura kundër tij, ka të drejtën e një gjykimi të drejtë dhe publik brenda një afati të arsyeshëm nga një gjykatë e pavarur dhe e paanshme e caktuar me ligj.....". Sa më sipër, të drejtën për zgjidhjen e mosmarrëveshjes së pronësisë ndërmjet dy pronarëve të t njëjtës ndërtese, që nuk lidhen me objektet e përbashkët të ndërtesës, por që lidhen me përdorimin dy njësive që individualizohen si njësi më vete në aktin e pronësisë, e ka vetëm gjykata dhe në kët rast, e drejta subjektive nuk përcaktohet nga ligji organik, por nga Kodi Civil. Për sa i përket lëshimit të titullit ekzekutiv, kur dëmi ka ardhur në objektet e përbashkët vlerësojm se, lëshimi i titullit ekzekutiv nuk duhet të kufizojë të drejtën e bashkëpronarit që ka shkaktuar dëmir për të ankimuar në gjykatën civile, vendimin e kryesisë, për shkakun apo masën e dëmit. Ankimi n gjykatë nuk duhet të pezullojë zbatimin e titullit ekzekutiv. Sugjerojmë që, dispozita të ketë këtë përmbajtje: "...1. Përveç kompetencave të tjera të përcaktuara në këtë ligj, kryesia ka edhe këto kompetenca: a) paraqet kallëzimin në organet e procedimit penal dhe miraton vendimin për ndreqie dëmi m kërkesë të një bashkëpronari i cili konstaton se ka ardhur dëm nga përdorimi/ndërhyrjet pakujdesshe të një bashkëpronari tjetër në objektet e përbashkëta të ndërtesës (psh. në katin os njësinë e ndarjes së katit. etj) nëpërmjet punimeve ndërtimore pa miratimin e asamblesë, duke duke detyruar atë të rivendos në gjendjen e mërparshme njësinë e tij në raport me objektet e përbashkër (në katin ose njësinë e ndarjes së katit, etj.). Nëse bashkëpronari, përgjegjës për dëmin nuk ndërmer masat e nevojshme për të rivendosur në gjendjen e mëparshme bashkëpronarin e dëmtuar, brena 10 ditëve nga njoftimi i vendimit, vendimi i kryesisë së bashkëpronarëve për ndreqjen e dëmit përbë titull ekzekutiv në kuptim të shkronjës "e" të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile dhe	Universiteti i Tiranës	Refuzuar Pranuar pjesërisht	Në lidhje për pjesën e kallzimit penal, ky sugjerim nuk është përfshirë. Kuadri ligjor në fuqi e mundëson këtë mjet dhe prandaj konsiderohet e panevojshme përfshirja.

	ekzekutohet nga shërbimi përmbarimor sipas ligjit. Nëse pronari a pronarët që kanë shkaktuar dëmin nuk jan dakord me rezultatin e përcaktimit të shkakut të dëmit dhe/ose vlerësimin e dëmit, ata kanë të dreja ankimi në gjykatën kompetente, për mosmarrëveshje civile. Ankimi në gjykatë nuk pezullo zbatimin e titullit ekzekutiv;...". II. Në nenin 26 "Moskontraktimi i një subjekti administrues", parashikohet se, "...1. Kryetari i bashkisë kryesisht apo me kërkesë të të interesuarit, ka të drejtë të kontrakto administratorin ose shoqërinë administruese, nga lista e administratorëve apo shoqëris administruese të regjistruar në bashki nëse: a) një asamble bashkëpronarësh nuk konstituohet; b) një asamble nuk merr vendim për formën e administrimit brenda afatit të parashikuar në nenin të këtij ligji. Kryetari i bashkisë informohet nga administratorit të njësisë mbi moskontraktimin e subjek administrues. 2. Përzgjedhja e lista e administratorëve apo shoqërive administruese kryhet bazuar në një proc transparent dhe mbi kriterë objektive të miratuara nga Këshilli Bashkiak. 3. Kryetari i bashkisë ka të drejtë ta ushtrojë këtë kompetencë për 3 muaj, me të drejtë rizgjatje derisa asambleja të konstituohet ose kryesia të kontraktojë një administrator apo një shoqe administruese. Kryetari i bashkisë, sipas rastit, mund të delegojë kryerjen e veprimeve përmendura në këtë nen tek administratori i njësisë. 4. Akti lëshuar nga bashkia që përcakton shpenzimin e kryer nga të ardhurat e saj për këtë procedurë të jashtëzakonshme, përbën titull ekzekutiv, në kuptimin e shkronjës "e" të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile dhe ekzekutohet nga zyra e përmbarimit, në ngarkim të bashkëpronarëve, që nuk kanë shlyer vullnetarisht detyrimin.....". Në pikën 2 duhet të përcaktohet që shpenzimet administrative të procedurës së përzgjedhjes së administratorit, përcaktohen me vendim nga Këshilli Bashkiak. Kjo shtesë e propozuar është në përputhje të plotë me parimin e transparencës dhe parimin e ndihmës aktive, të parashikuar në nenet 5 dhe 10, të Kodit të Procedurës Administrative. Në lidhje me lëshimin e Urdhërit Ekzekutiv, duke konsideruar shpenzimet e bashkisë si titull ekzekutiv, vlerësojmë se, këto shpenzime pa një vendim të Këshillit Bashkiak, për përcaktimin e tarifës së shërbimit/shpenzimit nuk mund të konsiderohet titull ekzekutiv. Edhe në rast të miratimit të tarifës, secilit nga bashkëpronarëve të pallatit, ose personave që kanë interes të drejtpërdrejtë në administrimin e ndërtesës nuk duhet që ligji t'ju kufizojë të drejtën, për të ankimuar në gjykatën administrative, aktin e bashkisë për përcaktimin e shpenzimeve. Edhe në këtë dispozitë, vlerësojmë se, ankimi në gjykatë nuk duhet të pezullojë zbatimin e titullit ekzekutiv. Sugjerojmë që pikat 2 dhe 4 të dispozitës, të kenë këtë përmbajtje:	Universiteti i Tiranës	Refuzuar	Përfshirja e parashikimeve sipas sugjerimit përbën përsëritje të dispozitave të Ligjit nr.139/2015 “Për vetëqeverisjen vendore”. Pika 2 është riformuluar bazuar edhe në komentet e Ministrisë së Drejtësisë. Sugjerimi për pikën 4 është pranuar.

	"...2. Përzgjedhja e lista e administratorëve apo shoqërive administruese kryhet bazuar në një proces transparent dhe mbi kritere objektive dhe tarifa për ofrimin e këtij shërbimit të përcaktuara në këtë nen, të miratuara nga Këshilli Bashkiak. 3. Kryetari i bashkisë ka të drejtë ta ushtrojë këtë kompetencë për 3 muaj, me të drejtë rizgjatjeje, derisa asambleja të konstituohet ose kryesia të kontraktojë një administrator apo një shoqëri administruese. Kryetari i bashkisë, sipas rastit, mund të delegojë kryerjen e veprimeve të përmendura në këtë nen tek administratori i njësisë. 4. Akti lëshuar nga bashkia që përcakton shpenzimin e kryer nga të ardhurat e saj për këtë procedurë të jashtëzakonshme, përbën titull ekzekutiv, në kuptimin e shkronjës "e" të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile dhe ekzekutohet nga zyra e përmbarimit, në ngarkim të bashkëpronarëve, që nuk kanë shlyer vullnetarisht detyrimin, Secili prej bashkëpronarëve që nuk është dakort me procedurën apo masën e shpenzimit ka të drejtë ankimi në gjykatën kompetente, për mosmarrëveshjet administrative. Ankimi në gjykatë nuk pezullon zbatimin e titullit ekzekutiv;...". III. Në nenin 27 "Standardet e administrimif", parashikohet se, "...2. Mbikëqyrja për realizimin e standarteve të administrimit bëhet nga kryetari i bashkisë. 3. Në rast se konstatohet nga bashkia se standartet e administrimit të parashikuara në pikën 1 të këtij neni nuk zbatohen brenda afateve të parashikuara, bashkia urdhëron kryerjen e tyre nga një subjekt tjetër i përzgjedhur nga lista e subjekteve që kryejnë këto shërbime. Bashkia krijon dhe përditëson një listë me subjekte që ofrojnë dhe kryejnë shërbimet e renditura në pikën 1 të këtij neni. 4. Shpenzimet për realizimin e shërbimeve hartohen mbi bazën e një metodologjie për përllogaritjen e tyre, sipas specifikave përkatëse, të miratuar nga Këshilli Bashkiak që siguron transparencë dhe që çmimet e shërbimeve të mos jenë mbi çmimet e tregut. 5. Akti i lëshuar nga bashkia që përmban shpenzimet për realizimin e shërbimeve nga ana e subjekteve sipas kësaj procedure përbën përbën titull ekzekutiv, në kuptimin e shkronjës "e" të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile dhe ekzekutohet nga zyra e përmbarimit, në ngarkim të bashkëpronarëve, që nuk kanë përmbushur vullnetarisht detyrimin.;.. Sa më sipër, në pikën 4 duhet bërë një ndryshim në lidhje me organin kompetent që duhet të miratojë metodologjinë dhe përllogaritjen e shpenzimeve. Për shkak të rëndësisë në nivel kombëtar, vlerësojmë se, metodologjia e përcaktimit të tarifave duhet të përcaktohet me Vendim të Këshillit të Ministrave. Për sa i përket pikës 5, të këtij neni, në lidhje me lëshimin e Urdhërit Ekzekutiv, duke konsideruar shpenzimet për realizimin e shërbimeve si titull ekzekutiv, vlerësojmë se, këto shpenzime të përcaktuar me një akt nënligjor, për përcaktimin e tarifës së shërbimit/shpenzimit mund të konsiderohen titull ekzekutiv. Edhe në rast të miratimit të tarifës, secilit nga bashkëpronarëve të pallatit, ose personave që kanë interes të drejtpërdrejtë në administrimin e ndërtesës nuk duhet që ligji t'ju kufizojë të drejtën, për të	Universiteti i Tiranës	Pranuar pjesërisht	Metodologjia s'mund të miratohet nga Këshilli i Ministrave pasi cilësia e shërbimeve varion brenda territorit të Republikës. Prandaj mbetet atribut i autonomisë vendore.

	ankimuar në gjykatën administrative, aktin e bashkisë për përcaktimin e shpenzimeve. Edhe në këtë dispozitë, vlerësojmë se, ankimi në gjykatë nuk duhet të pezullojë zbatimin e titullit ekzekutiv. Sugjerojmë që pikat 4 dhe 5 të dispozitës, të kenë këtë përmbajtje: "...4. Shpenzimet për realizimin e shërbimeve hartohen mbi bazën e një metodologjie për përllogaritjen e tyre, sipas specifikave përkatëse, të miratuar nga Këshilli i Ministrave që siguron transparencë dhe që garanton se çmimet e shërbimeve duhet të mos jenë mbi mesataren e çmimve të tregut, për njësi shërbimi. 5. Akti i lëshuar nga bashkia që përmban shpenzimet për realizimin e shërbimeve nga ana e subjekteve sipas kësaj procedure përbën përbën titull ekzekutiv, në kuptimin e shkronjës "e" të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile dhe ekzekutohet nga zyra e përmbarimit, në ngarkim të bashkëpronarëve, që nuk kanë shlyer vullnetarisht detyrimin, Secili prej bashkepronarëve që nuk është dakort me procedurën apo masën e shpenzimit ka të drejtë ankimi në gjykatën kompetente, për mosmarrëveshjet administrative. Ankimi në gjykatë nuk pezullon zbatimin e titullit ekzekutiv;...". IV. Në nenin 30 "Pagesa e tarifës së administrimit dhe ekzekutimi i detyrimeve monetare". parashikohet se, "...1. Mënyra dhe koha e pagesës së tarifës së administrimit përcaktohen nga asambleja e bashkëpronarëve. Nëse një bashkëpronar nuk e paguan tarifën e administrimit në kohën e caktuar. për çdo muaj vonesë, ai paguan një kamatë të barabartë me 30 për qind të tarifës. 2. Nëse bashkëpronari nuk e ka shlyer pagesën e tarifave të prapambetura as në muajin e tretë, bashkë me kamatat përkatëse, kryesia konstaton vlerën e detyrimit për pagimin e tarifave të prapambetura dhe kamatëvonesave përkatëse. 3. Vendimi i asamblesë së bashkëpronarëve që përcaktojnë detyrime monetare në ngarkim të bashkëpronarëve, si rrjedhojë e mospagesës së tarifës së administrimit, dëmshpërblimit apo çfarëdo lloj detyrimi tjetër të përcaktuar në këtë ligj, përbëjnë titull ekzekutiv në kuptim të shkronjës "e,, të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile...." Në pikën 1, vlerësojmë se, duhet të bërë një rregullim, për sa i përket masës së kamatës. Sugjerojmë që, kamata të jetë e ndryshueshme nga 10-30, në varësi të personit që ka titullin e pronësisë së banesës. P.sh: duhet të trajtohet ndryshe një familje pensionistësh, apo familje që ka persona në kujdestari, familje me shumë fëmijë, etj, me një familje që nuk i gëzon këto cilësi. Në pikën 2, duhet bërë një saktësim. Konstatimin për mungesën e shlyerjes së pagesës e bën personi/subjekti që realizon administrimin e ndërtesës dhe ky i fundit informacionin e përcjell tek kryesia. Kryesia konstatimin e përcjell tek asambleja, e cila gjatë mbledhjes për marrjen e vendimit thërret bashkëpronarin ose një përfaqësues sipas normave të përfaqësimit që pasqyrohen në K.Pr. Administrative. Për sa i përket pikës 3, të këtij neni, në lidhje me lëshimin e Urdhërit Ekzekutiv, sugjerojmë që, titulli ekzekutiv duhet të përmbajë vetëm vlerën e tarifës së shërbimit dhe kamatën	Universiteti i Tiranës	Pranuar pjesërisht	Sugjerimi mbi saktësimin e detyrimeve është pranuar dhe dispozita është riformuluar. Në tërësi

	përkatëse, për çdo muaj vonesë. Edhe në rast të miratimit të vlerës së detyrimit, bashkëpronarit përgjegjës që shkel detyrimin e përcaktuar në pikën 1 nuk duhet që ligji t'ju kufizojë të drejtën, për të ankimuar në gjykatën civile vendimin e asamblesë për përcaktimin e detyrimit të pagesës së administrimit. Edhe në këtë dispozitë, vlerësojmë se, ankimi në gjykatë nuk duhet të pezullojë zbatimin e titullit ekzekutiv. Sugjerojmë që pikat 1, 2 dhe 3 të dispozitës, të kenë këtë përmbajtje: "...1. Mënyra dhe koha e pagesës së tarifës së administrimit përcaktohen nga asambleja e bashkëpronarëve. Nëse një bashkëpronar nuk e paguan tarifën e administrimit në kohën e caktuar, për çdo muaj vonesë, ai paguan një kamatë që varjon nga 10 deri në 30 për qind të tarifës, në varësi të kushteve ekonomiko-sociale, apo statusit të pronarit të njësisë. 2. Nëse bashkëpronari nuk e ka shlyer pagesën e tarifave të prapambetura as në muajin e tretë, bashkë me kamatat përkatëse, personi/subjekti që realizon administrimin e ndërtesës duhet të informojë kryesinë. Kryesia pas marrjes së informacionit, përcjell konstatatimin tek asambleja e cila pasi i mundëson marrjen e mendimit pronarit që nuk ka përmbushur detyrimin merr vendim për vlerën e detyrimit, që rrjedh nga mos pagimi i tarifave të prapambetura dhe kamatëvonesave përkatëse. 3. Vendimi i asamblesë së bashkëpronarëve që përcaktojnë detyrime monetare në ngarkim të bashkëpronarëve, si rrjedhojë e mospagesës së tarifës së administrimit, së bashku me kamatën, në rastet kur ajo aplikohet përbën titull ekzekutiv në kuptim të shkronjës "e., të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile. Secili prej bashkepronarëve që nuk është dakort me masën e detyrimit ka të drejtën e ankimit në gjykatën kompetente, për mosmarrëveshjet civile. Ankimi në gjykatë nuk pezullon zbatimin e titullit ekzekutiv...". V. Në nenin 34 "Mirëmbajtja e bashkëpronësisë dhe e njësive individuale", parashikohet se, "...3. Kur elemente të pronës së përbashkët ose individuale dëmtohen për shkak të mosfunksionimit, keqpërdorimit apo dëmtimeve, të shkaktuara nga të tjerë, çdo pronar i një njësie fqinje ose të mbivendosur detyrohet të lejojë inspektimin, riparimin dhe zëvendësimin e elementeve të pronës së dëmtuar, nëse më parë është bërë njoftimi me shkrim. 4. Kur nga pronari i njësisë individuale, ku duhet të kryhet inspektimi, riparimi ose zëvendësimi, refuzohet leja, asambleja autorizon kryesinë për t'iu drejtuar policisë bashkiake dhe inspektoratit bashkiak. 5. Pronari i njësisë ka të drejtë ankimi në gjykatë. Ankimi në gjykatë nuk e pezullon kryerjen e inspektimit dhe të riparimit....". Në lidhje me pikën 3, vlerësojmë se, duhet të bëhet një ndryshim dhe saktësim në lidhje me llojet e dëmit që duhet të gjejnë zbatim sipas fushës së këtij ligji. Në dy njësi individuale kufitare, në mënyrë vertikale apo horizontale, dëmi i shkaktuar duhet të rregullohet nga e drejta civile, ndërmjet dy pronarëve të njësive, ndërsa në rastet kur dëmi shkaktohet nga njëri prej bashkëpronarëve të ndërtesës apo persona të tretë,	Universiteti i Tiranës	Refuzuar	pika 1 dhe 2 e këtij neni janë riformuluar. Pika 3 sipas sugjerimit është saktësuar. Pika 4 saktësuar duke përfshirë që ata i ‘i drejtohen’ për të konstatuar dëmet.

	atëherë personi përgjegjës duhet të dëmshpërblejë për dëmin e shkaktuar të gjithë bashkëpronarët e tjerë, të cilët kanë kaluar në zbatim të këtij ligji, të drejtën e tyre të administrimit tek personat përgjegjës. Në pikën 4, vlerësojmë se, autorizimi për t'ju drejtuar policisë bashkiake, apo inspektoriatit të mbrojtjes së territorit të bashkisë, nuk duhet të lidhet me riparimin apo zëvendësimin e elementëve të pronës në bashkëpronësi, të dëmtuar. Ata duhet të thirren, vetëm për të konstatuar dëmtimet në pjesët/objektet e përbashkëta të ndërtesës. Sugjerojmë që pikat 3, 4 dhe 5 të dispozitës, të kenë këtë përmbajtje: "...3. Kur elemente të pronës së përbashkët dëmtohen për shkak të mosfunksionimit, keqpërdorimit apo dëmtimeve, të shkaktuara nga çdo bashkëpronar apo persona të tretë, çdo pronar njësisë, prej nga lind dyshimi i arsyeshëm se, është burim/shkaktar i dëmit, detyrohet të lejojë inspektimin, si dhe riparimin dhe zëvendësimin e elementeve të pronës së përbashkët të dëmtuar, nëse më parë është bërë njoftimi me shkrim dhe ka deklaruar se është në kushtet e pamundësisë objektive, për të përballuar shpenzimet për riparimin. 4. Kur nga pronari i njësisë individuale, prej nga dyshohet se është shkaktuar dëmi, refuzohet që të kryhet inspektimi, apo riparimi ose zëvendësimi në raste emerginte apo në rastet e pamundësisë objektive për të realizur rimparimin me shpenzimet e veta, atëherë asambleja sipas rastit autorizon kryesinë për t'iu drejtuar policisë bashkiake dhe inspektoratit bashkiak, për realizimin e inspektimit. si dhe shoqërisë administruese për të realizuar riparimin në pjesën e bashkëpronësisë së dëmtuar, si dhe punimet e tjera të nevojshme për të riparuar shkaqet e këtij dëmtimi. 5. Pronari i njësisë ka të drejtë ankimi në gjykatë. Ankimi në gjykatë nuk e pezullon kryerjen e inspektimit dhe të riparimit...". VI. Në nenin 40 "Zgjidhja e mosmarrëveshjeve për administrimin e bashkëpronësisë", parashikohet se, "...1. Në rast të mosmarrëveshjeve midis pronarëve, krijuesit apo përdoruesit të njësisë në lidhje me të drejtat dhe përmbushjen e detyrimeve sipas këtij ligj, palët paraqesin ankesë me shkrim pranë Komitetit për Ndërmjetësimin dhe Zgjidhjen e Mosmarrëveshjeve që funksion pranë çdo bashkie si një procedurë jashtëgjyqësore, me qëllim gjetjen e zgjidhjeve përmes ndërmjetësimit, përveç kur parashikohet ndryshe në këtë ligj. 2. Komiteti për Ndërmjetësim dhe Zgjidhjen e Mosmarrëveshjeve përbëhet nga 3 anëtarë, përkatësisht: a) një punonjës i bashkisë i caktuar nga kryetari i bashkisë që ushtron funksione në lidhje me administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa; b) administratori i njësisë administrative ku ndodhet ndërtesa, për të cilën ka lindur mosmarrëveshja; c) një përfaqësues nga inspektoriati bashkiak në fushë e ndërtimit që ka kryer studimet e larta në fushën e të drejtësisë, caktuar nga titullari ii nspektoriatit bashkiak.	Universiteti i Tiranës	Pranuar pjesërisht	

	3. Komiteti për Ndërmjetësim dhe Zgjidhjen e Mosmarrëveshjeve vendos në lidhje me zgjidhjen e mosmarrëveshjeve në funksion të sigurimit të harmonisë sociale në përputhje me parashikimet e Kodit Civil dhe këtij ligji. Kundër vendimit të Komitetit për Ndërmjetësim dhe Zgjidhjen e Mosmarrëveshjeve mund të bëhet ankim pranë gjykatës administrative të shkallës së parë në territorin e të cilës ndodhet ndërtesa. Gjykata vendos brenda 30 ditëve në lidhje me zgjidhjen e mosmarrëveshjes. Kundër këtij vendimi lejohet ankim në gjykatën e Apelit Administrativ vetëm nëse vlera e mosmarrëveshjes është më të vogël se 20 fishi i pagës minimale në shkallë vendi. 4. Komiteti për Ndërmjetësim dhe Zgjidhjen e Mosmarrëveshjeve mblidhet sa herë është e nevojshme. 5. Këshilli i Ministrave miraton rregulla të detajuara në lidhje me organizimit dhe funksionin si dhe procedurat, llojet e vendimeve që zbatohen nga Komiteti. Vendimi i Komitetit përbën titull ekzekutiv në kuptim të shkronjës "e" të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile...". Në lidhje me pikën 1, të këtij neni, vlerësojmë se, e drejta për të zgjidhur jashtëgjyqësisht çështjet që lidhen nga zbatimi i këtij ligji, vlerësojmë se, kjo procedurë duhet të konsiderohet nga ligji si një akt vullneti i palëve në mosmarrëveshje dhe jo si një detyrim. Pika 5 krijon konfuzion me pikën 3 dhe duhet të hiqet Ky nen, vlerësojmë se, duhet të ketë këtë përmbajtje: "...1. Në rast të mosmarrëveshjeve midis pronarëve, krijuesit apo përdoruesit të njësisë në lidhje me të drejtat dhe përmbushjen e detyrimeve sipas këtij ligj, të gjitha palët që kanë mosmarrëveshje paraqesin kërkesë me shkrim pranë Komitetit për Ndërmjetësimin dhe Zgjidhjen e Mosmarrëveshjeve, me natyrë civile apo administrative që funksion pranë çdo bashkie si një procedurë jashtëgjyqësore, me qëllim gjetjen e zgjidhjeve përmes ndërmjetësimit, përveç rasteve kur shprehimisht, parashikohet ndryshe në këtë ligj. 2. Komiteti për Ndërmjetësim dhe Zgjidhjen e Mosmarrëveshjeve përbëhet nga 3 anëtarë, përkatësisht: a) një punonjës i bashkisë i caktuar nga kryetari i bashkisë që ushtron funksione në lidhje me administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa; b) administratori i njësisë administrative ku ndodhet ndërtesa, për të cilën ka lindur mosmarrëveshja; c) një përfaqësues nga inspektoriati bashkiak në fushë e ndërtimit që ka kryer studimet e larta në fushën e të drejtësisë, caktuar nga titullari ii nspektoriatit bashkiak. 3. Komiteti për Ndërmjetësim dhe Zgjidhjen e Mosmarrëveshjeve vendos në lidhje me zgjidhjen e mosmarrëveshjeve në funksion të sigurimit të harmonisë sociale në përputhje me parashikimet e Kodit Civil dhe këtij ligji. Kundër vendimit të Komitetit për Ndërmjetësim dhe Zgjidhjen e Mosmarrëveshjeve mund të bëhet ankim pranë gjykatës administrative të shkallës së parë në territorin e të cilës ndodhet ndërtesa. Gjykata vendos brenda 30 ditëve në lidhje me zgjidhjen e mosmarrëveshjes. Kundër këtij vendimi lejohet	Universiteti i Tiranës		Ky mekanizëm duhet të mbetet detyrim dhe jo opsion. Bashkia është entitet 'pranë qytëtarëve" dhe për rrjedhojë i ka të gjitha mundësitë të zgjidhë mosmarrëveshje 'të vogla' pa ngarkuar në mënyrë të panevojshme gjykatat. Dispozitat janë riformuluar në kuadër të

\ \	ankim në gjykatën e Apelit Administrativ vetëm nëse vlera e mosmarrëveshjes nuk është më të vogël se 20 fishi i pagës minimale në shkallë vendi. 4. Komiteti për Ndërmjetësim dhe Zgjidhjen e Mosmarrëveshjeve mblidhet sa herë është e nevojshme....". VII. Në nenin 48 "Ndërtesat e paregjistruara në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme" dhe në nenin 49 "Detyrimet e shoqërisë ndërtuese dhe asaj administruese" parashikohet se, Neni 48, "...1. Për ndërtesat e paregjistruara në kadastër, por që përdoren nga porositësit e tyre, garant për zbatimin e këtyre rregullave, caktohet shoqëria ndërtuese (sipërmarrësi), si krijues i pronës dhe, në rast falimentimi të saj, kryetari i bashkisë. 2. Shoqëria ndërtuese (sipërmarrësi) detyrohet që në kontratën e sipërmarrjes të vërë si aneks rregulloren e bashkëpronësisë si dhe aktin e bashkëpronësisë, për ndërtesën, ku është porositur njësia e veçantë. Shoqëria ndërtuese është përgjegjëse për të gjitha detyrimet dhe kostot që lidhen me administrimin e bashkëpronësisë për ndërtesën deri në momentin që kryhet kolaudimi i ndërtesës dhe është lëshuar çertifikata e shfrytëzimit sipas ligjit. ...". Neni 49, "...1. Shoqëria ndërtuese (sipërmarrësi) është automatikisht administruese e ndërtesës derisa ndërtesa të konsiderohet e përfunduar dhe të ketë kaluar në pronësi të porositësve, duke u pajisur ata me certifikatat e regjistrimit të pronës nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës sipas ligjit, përveç nëse porositësit i kanë dhënë shoqërisë ndërtuese të drejta për të administruar ndërtesën, vetë apo nëpërmjet një pale të tretë të caktuar prej saj, të drejtat dhe detyrimet e administrimit. Shoqëria ndërtuese, për këtë periudhë, përmbush detyrimet për t'u regjistruar në bashki sipas nenit 22 të këtij ligji. 2. Nëse për një periudhë prej 3 muajsh nga kolaudimi i ndërtesës nuk është lëshuar ende certifikata e shfrytëzimit/përdorimit nga autoritetet përgjegjëse sipas ligjit, shoqëria ndërtuese organizon mbledhjen për konstituimin e asamblesë së porositësve brenda 30 ditëve nga data kur 1/3 e kuotave pjesëmarrëse në bashkëpronësi ka porositës të përcaktuar (identifikuar) në bazë kontrate sipërmarrje. Krijimi dhe ushtrimi i kompetencave nga asambleja e porositësve rregullohet sipas dispozitave të Kreut V, neni 14 deri në nenin 19 të këtij ligji, deri sa të merret certifikata e shfrytëzimit dhe titulli i pronësisë së ndërtesës t'u kaloj porositësve.....".….. Pasi cituam dispozitat e mësipërme, arrijmë në konkluzionin se, ndërtuesi në cilësinë e zhvilluesit të pasurisë së paluajtshme, është përgjegjësi i vetëm për të ruajtur të pacënuar objektet e bashkëpronësisë, deri në fazën e lëshimit të certifikatës së përdorimit, nga autoriteti përgjegjës i zhvillimit. Gjithashtu, ndërtuesi është përgjëgjës i vetëm, për ndalimin e çdo punimi ndërtimi që përbën pjesë informale, deri në pajisjen me certifikatë të regjistrimit të objektit nga ASHK, në objekt për të cilin është lëshuar certifikata e përdorimit, në emër të tij.	Universiteti i Tiranës	Pranuar pjesërisht	procesit të konsultimit publik. Sugjerimet pranohen pjesërisht.

\	Kjo për faktin se, vetëm në këtë fazë, mundësohet dhe prezumohet dijenia për sa i përket sipërfaqeve të përbashkëta nga secili bashkëpronar, administrator, apo persona të tretë që bartin interesa të drejtpërdrejtë të pronësisë në njësitë e ndërtimit apo administrimin e ndërtesës në tërësi. Sugjerojmë që neni 48, të ketë këtë përmbajtje: "...1. Për ndërtesat e paregjistruara në kadastër, por që përdoren nga porositësit e tyre, garant për zbatimin e këtyre rregullave, caktohet shoqëria ndërtuese (sipërmarrësi), si krijues i pronës dhe, në rast falimentimi të saj, kryetari i bashkisë. 2. Shoqëria ndërtuese (sipërmarrësi) detyrohet që në kontratën e sipërmarrjes të vërë si aneks rregulloren e bashkëpronësisë si dhe aktin e bashkëpronësisë, për ndërtesën, ku është porositur njësia e veçantë. Shoqëria ndërtuese është përgjegjëse për të gjitha detyrimet dhe kostot që lidhen me administrimin e bashkëpronësisë për ndërtesën deri në momentin që është lëshuar çertifikata e shfrytëzimit/përdorimit nga autoriteti i planifikimit, sipas ligjit. Kjo e drejtë nuk mund të delegohet, përveç rasteve të pamundësisë ligjore të ushtrimit, të veprimtarisë nga personat që mundësojnë zhvillimin e pronës Për sa i përket nenit 49, sugjerojmë që dispozita, të ketë këtë përmbajtje: "...1. Shoqëria ndërtuese (sipërmarrësi) është përgjegjëse për administrimin e ndërtesës derisa regjimi juridik i ndërtesës të jetë përfunduar nëpërmjet pajisjes së zhvilluesit të pronës me dokumentin e regjistrimit nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, që përcakton njësitë individuale dhe pjëseve takuese në objektet në bashkëpronësi, në pronësi të porositësve, duke i pajisur ata me dokumentin e regjistrimit të pronës nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës sipas ligjit, Porositësit mund të japin të drejta dhe detyrimet e administrimit ndaj shoqërisë ndërtuese për të administruar ndërtesën, vetë apo nëpërmjet një pale të tretë të caktuar prej saj, nga faza e lëshimit të certifikatës së përdorimit, derin në fayën e pajisjes me dokumentin e regjistrimit nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës. Në këtë rast shoqëria ndërtuese/zhvilluesi, për këtë periudhë, përmbush detyrimet për t'u regjistruar në bashki sipas nenit 22 të këtij ligji. 2. Nëse për një periudhë prej 3 muajsh nga datat e lëshimit të certifikata e shfrytëzimit përdorimit nuk është lëshuar ende dokumenti i regjistrimit të ndërtesës apo kopleksit të ndërtimit nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, shoqëria ndërtuese/zhvilluesi, në emër të të cilt ka dalë certifikata e shfrytëzimit/përdorimit organizon mbledhjen për konstituimin e asamblesë së personave që kanë një titull pronësi në njësitë e ndërtesës brenda 30 ditëve nga data kur plotësohet më shumë se 1/2 e kuotave pjesëmarrëse në ndërtesë. Në këtë rast, krijimi dhe ushtrimi i kompetencave nga asambleja rregullohet sipas dispozitave të Kreut V, neni 14 deri në nenin 19 të këtij ligji, deri në momentin e pajisjes me document regjistrimi dhe titulli i pronësisë së ndërtesës t'u kaloj porositësve, duke përjashtuar administrimin e jashtëzakonshëm, që kërkon një shumicë të cilësuar të kuotave, në vendimmarrje.	Universiteti i Tiranës	Pranuar pjesërisht	

\	3. Ndërtuesi/zhvilluesi është i detyruar të njoftojë, brenda 10 ditëve nga lëshimi i dokumetit të regjistrimit prej Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, pronarët e njësive të ndërtesës, në adresën ose mënyrën e njoftimit të përcaktuar në kontratat përkatëse të fitimit të titullit, me qëllim pajisjen me certifikatë pronësie. Jo më vonë se, 30 ditë nga data e njoftimit, pronarët e nëjsive, duhet të realizojnë mbledhjen e parë të asamblesë së përgjithshme të ndërtesës...".	Universiteti i Tiranës	Pranuar pjesërisht	Dispozita parashikon mundësinë e negociimit të një tarife sipas dakortësisë dhe lirisë që gëzojnë bashkëpronarët kur ndërveprojnë me njëri tjetrin. Ligji nuk mund të rregulloj apo ndërhyj në këtë marrëdhënie. Pika d) në nenin 13 saktëson detyrimin që kanë bashkëpronarët në lidhje me përmbushjen e detyrimeve të këtij ligji. Sa më sipër shërben për konstatimin e mospërmbushjes së tyre. Neni 14 dhe detyrimet që burojnë prej tij lidhen me parashikimet e nenit për moskontraktimin e subjektit administrues. Komenti në lidhje me certifikimin dhe trajnimin është adresuar nëpërmjet një neni të

Përmirësime të rregullimeve mbi detyrimet e pronarëve të njësive, të drejtat dhe detyrimet e krijuesit, kompetencat e veçanta të asamblesë së bashkëpronarëve, vlefshmërinë e vendimeve të asamblesë, standartet e administrimit, librit të bashkëpronësisë, dhe qartësimin nëse funksionet e inspektimit do të kryhen nga inspektorati bashkiak.	Në lidhje me pikën 2 të nenit 10, në rastet kur pronari i njësisë individuale nuk banon aty mund të krijohet mundësia që me miratim të asamblesë të paguajë një tarifë të reduktuar pasi dhe shpenzimet për mirëmbajtje mund të jenë më të pakta. Ka një mospërputhje me nenin 13, pika 1. A është e nevojshme pika d? Në lidhje me nenin 11, theksohet se "nene me fjali kaq te gjate kudo duhet riformuluar". Në lidhje me pikën 1 të nenit 13, si një sygjerim per asamblete: per njesite qe nuk perdoren sipas deklarimit te pronarit per 1-3 vjet detyrimi te jete 70% e vleres se detyrim.Per ato qe nuk perdorin njesin sipas deklarimitper 3-7 vjet detyrim te jete 50% dhe ne rastet qe pranari deklaron mos perdorim per 7-10 vjet detyrimi te jete 30% e vleres.Ne rastet e ketyre marveshjeve per te tre klasifikimet, pronari njesise detyrohet ta beje pagesen vjetore. Në lidhje me pikën 2 të nenit 14, "Pika 2 mund të ndryshohet duke sqaruar: nëse krijuesi i ndërtësës nuk thërret mbledhjen per themelimin e asamblesë brenda 30 ditëve, secili nga bashkëpronarët ka të drejtë. Ose mund të bashkohen pikat 1 dhe 2 duke parashikuar të drejtën për thirrjen e mbledhjes të themelimit të asamblesë secilit prej pronarëve, përfshirë dhe ndërtuesin." Sa i përket pikës 3 të po këtij neni, "A duhet kjo mbledhje të zgjedhë dhe administratorin? Dhe pasi e zgjedh asambleja, ai duhet te bej trajnimin e deyrueshem nga bashkia dhe te pajiset me certifikaten perkatese." Në nenin 15, duhet të shtohet ndër kompetencat e asamblesë edhe "emeron dhe shkarkon administratorin". Sa i përket shkronjës ë), pika 1 e këtij neni, "Pse nevojitet miratimi për panelet diellore kur vendosja nuk cënon njësi në pronësi individuale apo objektet në bashkëpronësi të detyrueshme? Mund të jetë nevoja për një plan të kordinuar mes banorëve të interesuar për panele diellore bazuar dhe në sipërfaqen e shfrytëzueshme për panale, por jo miratim. Vendosja e paneleve inkurajohet nga nisma të tjera kombëtare dhe lokale." Gjithashtu, në kuadër të shkronjës f), "A mos është rregulluar kjo nga ligji për planifikimin e territorit me nr. 107/2014". Në lidhje me pikën 3 të nenit 17, "Duhet të ketë një mekanizëm ankimimi "administrativ" si shkallë e parë, pastaj ankimi gjyqësor." Në pikën 3 të nenit 18, të shtohet se "Kryesia zgjedh drejtuesin e saj nga rradhet e anëtarëve të saj." Në lidhje me pikën 2 të nenit 27, " A mund te nenkuptohet kur themi 'bashkia' admistratori i NJA? Ndoshta administratori i njësisë mund të zëvendësojë kryetarin e bashkisë në pikën 2. Nisur nga numri i objekteve në bashkëpronësi, caktimi i kryetarit për mbikqyrjen e REALIZIMIT të administrimit duket shumë ambicioze. Në lidhje me pikën 4 të nenit 39, "kjo burokraci sado me rendesi te jete duket sikur shkon shume vertikalishte deri te KM.Mund te beje keshilli bashkiak.."	Instituti për Bashkitë e Shqipërisë	Pranuar pjesërisht	posaçëm në projektligj për këtë aspekt. Shtesa e kompetemcës për emërimin e administratorit në nenin 15 është përsëritje e panevojshme dhe jo në përputhje me Manualin për Hartimin e Legjislacionit. Komentet që janë në formë pyetje nuk mund të adresohen pasi dalin jashtë objektit dhe qëllimit të konsultimit publik nëpërmjet platformës. Zgjedhja e drejtuesit të Kryesisë konsierohet e panevojshme për tu rregulluar në ligj. Sa më sipër mund të vendoset në Rregulloren që miratohet me VKM. Saktësuar sipër sugjerimit neni 27 për caktimin e administratorit të njësisë dhe jo kryetarit të bashkisë. Termi inspektoriat bashkiak është përcaktuar në

	Të korrigjohet pika 1 e nenit 41 si në vijim, "1. Inspektorati bashkiak ushtron, me kërkesë të arsyetuar të çdo qytetari apo kryesisht, inspektime të detyrueshme për zbatimin e këtij ligji dhe akteve nënligjore të tij". Qartesim ky pasi që inspektoriati eshte struktura ekzistuese ne bashki apo do te ngrihet i posaçëm per bashkepronesine?	Instituti për Bashkitë e Shqipërisë		legjislacionin e posacëm për inspektimin. Projektligji parashikon në nenin 40 procedura specifike për ndryshimet e njësive nga pronarët. Gjithashtu, duke rritur rolin e bashkive në mbikqyrjen e përputhshmërisë me standardet e ligjit, rritet edhe kontrolli mbi rastet e ndërhyrjeve të pakontrolluara. Ndryshimi i destinacionit të pronës

Rishikimi i parashikimeve për ndryshimin e destinacionit të njësisë individuale dhe ndërtimin mbi katin e fundit. Përmirësimi i përcaktimeve në lidhje me mlbedhjen e kryesisë, përgjegjësitë e adminisratorit, mundësinë e kreditimit nga asambleja e bashkëpronarëve, ndryshimet në njësitë indivduale ose në pronën e përbashkët; zgjidhjen e mosmarrëveshjeve përmes një autoriteti ndërmjetësues dhe bashkëpunimin me asamblenë e bashkëpronarëve.	Në lidhje me nenin 4 të projektligjit, "Verejme qe aktualisht per shkak te zhvillimit te vrullshem ne industrine e Turizmit eshte rritur kerkesa per apartamente te tregut Airbnb. Fatkeqesisht po ndodhin nderhyrje masive dhe te pakontrolluara ne apartamente dhe vecanerisht ne ato qe jane ndertuar para viteve 1990, ku krijuesi i prones eshte shteti. Bashkepronesia ne keto ndertesa eshte ende shume e ndikuar per shkak te statusit krijues shtet dhe eshte ne nje ekuliber te brishte. Eshte me rendesi te nenvizojme: sjellja e pronareve individuale perkunder prones ne bashkepronesi (shpesh ne rastin e krijuesit shtet) eshte mjaft agresive dhe ne dem te bashkepronesise, jo rralle here per shkak te temperamentit tipik del jashte kontrollit te administratorit, kryesise apo asamblese. Blihen apartamentet per banim residencial dhe shume lehtesisht, me nje leje per rikonstruksion nga Njesia Bashkiake respektive shnderrohen ne njesi banimi per turiste ku cdo dhome pajiset me tualet apo apartamenti ndahet ne miniapartamente me pasoja te renda per stabilitetin e ndertesen dhe harmonine sociale te bashkepronesise." ***Shembull nga ngjarjet ne ndertesen tone:*** Ne godinen tone gjate 2024 jane dhene leje nga bashkia per rikonstruksion te 3 apartamenteve *(1 apartament 2+1 dhe 2 apartamenete 1+1)* por ne fakt nga pronaret e ketyre apartamenteve ne bashkepunim me zbatuesin e projektit jane sjelle ndryshime rrenjesore ne apartamente; keshtu jane prekur muret mbajtese dhe nderkohe jane shtuar edhe banjo shtese duke nderhyre ne menyre jo profesionale dhe pa studim inxhinerik ne sistemin e ujerave te zeza dhe ate te ujit te pijshem. Te tre apartamentet jane ndryshuar teresisht duke i kthyer ne secilin rast ne miniapartamente teresisht te ndara deri edhe dre te blinduar. Rezultati: **eshte nderhyre pa kriter ne stabilitetin e nderteses dhe per rrjedhoje eshte demtuar prekur prona e bashkepronesise**. Pronaret e rinj jane thjesht persona qe disponojne finacim, nuk kane asnje eksperience apo angazhim ne turizem ndersa sapo perfundojne rikonstruksionin e kalojne ne modus me qera tek persona fizik apo juridik te cilet perpiqen me tej te kryejne aktivitet ekonomik duke i ofruar ne qera ditore apartamentet per klientet turiste ne kerkim te akomodimeve Airbnb. Ne nje analize te kujdeshme kuptohet qe **nje i tille investimi kryhet pa asnje studim feasibiliteti, ndersa ofrohet akomodim intensiv ne nje godine qe ka funksion residencial**. Asambleja jone ka ndertuar reagimin per te parandaluar kete zhvillim por deri tani eshte ende ne proces shqyrtimi. Komunikimi me pronaret e rinj kryhet vetem permes **tensioni dhe konflikteve** dhe eshte verejtur domosdoshmeria e **nderhyrjes se policise bashkiake**. Nderkohe tensioni social ne komunitetin tone eshte rritur shume ndersa pronaret e rinj investitore perballen me friken e humbjes se investimit te nxituar. *Propozojme qe* ligji i ri te perjashtoje teresisht mundesine e ndryshimit te destinacionit te njesise prone individuale pjese e nje godine rezidenciale. Nje mundesi e tille te lejohet	Asambleja e Bashkëpron-arëve (Godina nr.4 Rruga "Zyhri Bajrami" – Fortuzi, Njësia Nr. 9, Tiranë)	Pranuar pjesrisht Pranuar pjesërisht	është pjesë e të drejtës së pronës së pronarit dhe ligji nuk mund ta kufizojë apriori këtë të drejtë themelore sipas nenit 17 të Kushtetutës. Por ligji ka vendosur mekanizma që ndryshimet në njësi të jenë objekt i miratimit nga asambleja dhe duhet të kryhen në përputhje me legjislacionin për planifikimin e territorit. Sugjerimet e tjera që lidhen me kuorumin s'mund të merren parasysh pasi kjo ka lidhje me parashikimet e Kodit Civil. Dispozita mbi ndryshimin e njësive nga

	vetem kur kemi rikonstruksion total te nderteses dhe kur te gjithe bashkepronaret 100% jane dakort me nje ndryshim te tille. Nje qendrim i tille do te orientoje investitoret / bleresit e apartamenteve te kerkojne struktura te pershtatshme ne tregun e ri te ndertimit ndersa do te kete ndikim pozitiv ne tregun e banesave per rezidentet (qira-marrje apo blerje). Po keshtu do te kete me shume stabilitet ekonomik ne treg, qetesi me te larte sociale ndersa ruhet stabiliteti teknik dhe inxhinerik i godinave. Edhe ngarkesa e agjencive ligjzbatuese si do te jete me e normalizuar. Në lidhje me shkronjën f), neni 15, "Te perjashtohet mundesia e ndertimit mbi katin e fundit! Ne rast pamundesia te qartesohet me ne detaje kjo kompetence!" Në lidhje me pikën 1 të nenit 19, "Mendojme qe ligja te percaktoje 10 dite njoftim paraprak dhe jo 5 dite!" Në lidhje me shkronjën m) të pikës 1 të nenit 23, "Shenimi "... aksesin e cdo operatori..." te zevendesohet me "... aksesin e operatorit"; tashme kemi nje eksperience mjaft te veshtire dhe plot sfida kur veprojne shume operator apso cdo operator qe ofron rrjetin e internetit. Eshte ne pergjegjesine e administratorit dhe kryesise te gjejne zgjidhjen me te mrie teknike dhe financiare. Ky percaktim krijon konflikt." Sa i përket pikës 1 të nenit 33, "Te percaktohet 100% dhe jo 90% e kuotave. Te jete ne pergjegjesi te asamblese dhe komunitetit te arrije marrjen e vendimit ne rast te tilla." Në lidhje me pikën 1 të nenit 36, "Ky percaktim eshte shume i gjere dhe nuk mund te ruhet si i tille. Mendojme qe percaktimi te jete: "Pronari i njesise individuale mund te beje permiresime dhe ndryshime qe nuk sjellin ndryshimin e destinacionit te njesise individuale. Permiresimet apo ndryshimet nuk mund te cenojne qendrueshmerine e nderteses dhe integritetin struktural, rrjetin inxhinerik, njesite e tjera individuale si dhe pronen ne bashkepronesi" Njesia e ndertuar per banim rezidencial duhet te qendroje si e tille dhe te mos lejohet ndryshim ne destinacion. Nderkohe njesite e ndertuar per turizem duhet ti sherbejne turizmin dhe mund te pershtaten per banim rezidencial vetem si pjese e nje procesi tekniko ligjor qe nuk eshte ne fushen e zbatimit te ketij ligji!" Sa i përket pikës 2 të po këtij neni, "Duke u bazuar ne eksperiencen tone ndryshimet e parashikuar ne kete paragraf duhet te rrjedhin vetem ne rastin kur eshte marre nje vendim i mbeshtetur ne pjesemarrjen 100% te votave te asamblese. Ndryshime te tilla jane afat-gjate, jo urgjente dhe duhet te kontrollohen shume me kujdes per te shmangur rastet abuzive. Ne kemi perjetuar kohet e fundit nje aksion te 2 pronareve njesije banimi te katit perdhes te cilet synuan me nje shumice te thjeshte te votave te ndajne shesh pushimin e katit te tyre dhe pervetesimin e tij duke marre te drejten te prekin teresine e bashkepronesise. Duket si e pamundur por bazuar ne perjetimet e meparshme eshte e	Asambleja e Bashkëpron-arëve (Godina nr.4 Rruga "Zyhri Bajrami" – Fortuzi, Njësia Nr. 9, Tiranë)	Pranuar	pronarët përsfhin sugjerimin. Statusi person juridik sipas Kodit Civil nënkupton që çdo asamble e bashkëpronarëve të një ndërtese të konsiderohet si e tillë, duke përfshirë edhe efektet ligjore të këtih statusi (nenet 26 e vijues të Kodit). Pavarësisht se në disa legjislacione të vendeve të BE-së njihet modeli

	veshtire te perjashtohet manipulimi i votave edhe permes perdorimit te presionit apo mashtrimit. Krijimi i Komitetit për Ndërmjetësimin dhe Zgjidhjen e Mosmarrëveshjeve duket nje ndermarrje e mire sidoqofte ne praktike keto institucione jane shpesh jashte kontaktit te pronarit te thjeshte qe kerko nje te drejte te mohuar. Ju lutem mbani parasysh qe pervoja e komuniteteve rezidenciale ne Tirane eshte shume e ulet, ka nje imigrim masiv ende drejt Tiranes dhe per kete edhe kohezioni socila eshte ende mjaft i ulet. Njesite Bashkiake punosojne ne mase punonjes pa pervoje, qe evitojne ndjekjen e problemeve me tension te larte social ndersa qarkullimi ipunonjesve te bashkise vecanerisht ne departamentin e bashkepronesise eshte i larte. Se fundi bashperonaret jane te paorganizuar, mungon nje organizem i tipit federate qe do te prezantoje interesat e banoreve rezidenciale dhe bashkepronesise ne nivelin e politikes dhe qeverisjes lokale dhe qendrore. Në lidhje me pikën 1 të nenit 44, "Te shenohet si pike e vecante ne kete paragraf: e) Asamble bashkepronaresh ne ndertesa te ndertuara para vitit 2000 te cilat kerkojne nderhyrje me qellim permiresimin e stabilitetit te godines te demtuar si rezultat i nderhyrjeve te paautorizuara te kryera gjate viteve. Ketu te perfshihet edhe kthimi ne identidet i njesive qe ne vite jane pershtatur jashte destinacionit te tyre fillestar!" Në lidhje me nenin 38, "Mbeshtesim me force perkatimin ne nenin 38!"	Asambleja e Bashkëpron-arëve (Godina nr.4 Rruga "Zyhri Bajrami" – Fortuzi, Njësia Nr. 9, Tiranë)	Pranuar Pranuar Pranuar	sipas propozimit, vlerësojmë që në kushtet e zhvillimit urban dhe social vendas kjo do të ishte e vështirë të zbatohej. Në lidhje me komentet për nenin 20, pika 1 paragrafi a) në vijim të sugjerimeve, dispozita është riformuluar duke saktësuar që vendimi për ndreqjen e dëmit. Është saktësuar që vlerësimi i dëmit bëhet nga persona të specializuar që ofrojnë ndreqien apo riparimin apo ekspert të licensuar. Adresuar dhe saktesuar dispozita. Kjo kompetencë sipas riformulimit i takon kryesisë pasi gjatë konsultimit me administratorët ka rezultuar që mbledhja e asamblesë për të konstatuar mospagimin e

Saktësimi i organeve që zotërojnë personalitet juridik, rishikimi i kompetencave të kryesisë dhe rregullimeve mbi rinësimet e përmirësimet e pronës së përbashkët, përmirësime në lidhje me mënyrën e përcaktimit të kuotës, ankimin edhe ndaj vendimeve të kryesisë.	Opinioni i pregatitur nga gjyqtarë të gjykatave të shkallsë së parë të juridiksionit të përgjithëshëm dhe të Apelit do të fokusohet në ato aspekte, që lidhen me investimin e gjykatës në rastet e vendimmarrjes së organeve të parashikuara nga pr/ligji si administruese të bashkëpronësisë në ndërtesa dhe paksa me zgjidhjet, apo vlerësimet mbi oportunitetin e parashikimeve. Nga analiza e dispozitave të pr/ligjit vlerësojmë se, duhet specifikuar nëse dhe cilat organe (asambleja-kryesia-administratori) të administrimit të bashkëpronësisë në ndërtesa gëzojnë personalitet juridik. Nga përmbajtja e dispozitave të pr/ligjit të krijohet ideja që "Asambleja" gëzon personalitet juridik, përsa kohë parashikohet se, "Kryesia" vepron në emër dhe për llogari të saj, apo i delegohen detyra prej "Asamblese". Ndërkohë që edhe "Kryesia", duket, apo do të duhet të gëzojë personalitet juridik, referuar kompetencave dhe vendimmarrjeve të saj. Kjo pjesë duhet rregulluar shprehimisht, pasi në rast kundërshtimi në gjykatë të vendimmarrjeve të secilës, do të duhet të përcaktohet se, cila duhet të thirret si palë e paditur, pra gëzon legjitimitet pasiv. Më konkretisht në nenin 17 pika 3 parashikohet se: *"Kundër <u>vendimeve</u> të asamblesë, të parashikuara në nenin 15 të këtij ligji, bëhet ankimim në gjykatë, brenda 30 ditëve nga data e marrjes së njoftimit."* Kjo nënkupton ekzistencën e personalitetit juridik, përsa kohë do të duhet qe të thirret në gjykatë si palë e paditur. Në nenin 20 në pikën 1, paragrafi "a", parashikohet se: *"1. Përveç kompetencave të tjera të përcaktuara në këtë ligj, kryesia ka edhe këto kompetenca: a) miraton vendimin për ndreqie dëmi me kërkesë të një bashkëpronari të cilit i është shkaktuar dëm nga përdorimi i pakujdesshëm i një bashkëpronari tjetër, duke e detyruar atë të rivendos në gjendjen e mërparshme njësinë e bashkëpronarit të dëmtuar. Nëse dëmtuesi nuk ndërmerr masat e nevojshme për të rivendosur në gjendjen e mëparshme bashkëpronarin e dëmtuar, brenda 10 ditëve nga njoftimi i vendimit, vendimi i kryesisë së bashkëpronarëve për ndreqjen e dëmit përbën titull ekzekutiv në kuptim të shkronjës "e,, të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile dhe ekzekutohet nga shërbimi përmbarimor sipas ligjit;...".* Në rast të ngritjes së padisë me objekt *"Pavlefshmëri titulli ekzekutiv",* referuar nenit 609 të K.Pr.Civile, cila do të thirret si palë e paditur "*Kryesia*", apo "*Asambleja*"? Kjo duhet përcaktuar qartë. Përveç kësaj çmojmë se, kjo kompetencë e "*Kryesisë*", është e ekzagjeruar, pasi merr kompetencat e gjykatës për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve dhe ngarkimin me detyrime të një subjekti/kundrejt një tjetri. Ndërkohë që kemi nenin 30, i cili në pikën 2 parashikon se: *"2. Nëse bashkëpronari nuk e ka shlyer pagesën e tarifave të prapambetura as në muajin e tretë, bashkë me kamatat përkatëse, kryesia konstaton vlerën e detyrimit për pagimin e tarifave të prapambetura dhe kamatëvonesave përkatëse. 3. Vendimi i asamblesë së bashkëpronarëve që përcaktojnë*	Unioni i Gjyqtarëve të Shqipërisë	Pranuar Pranuar	tarifës dhe masën e detyrimit është tepër i vështirë për më tepër duke patur parasysh vlerat për të cilat bëhet fjalë (kontributi mujor për pronarët e njësive është një vlerë që varion por konsiderohet vlerë e përballueshme/e vogël). Komenti për lapsusin në nenin 20 është pranuar dhe është saktësuar referenca. Komenti për nenin 35 është pranuar dhe neni është saktesuar sipas sugjerimit. Fjala autorizim është hequr duke saktësuar që kryesia merr vendim për njoftimin e policisë bashkiake dhe inspektoriatit vendor. Komenti në lidhje me përkufizimin e 'kuotës' është pranuar dhe është hequr referenca në m2.

	detyrime monetare në ngarkim të bashkëpronarëve, si rrjedhojë e mospagesës së tarifës së administrimit, dëmshpërblimit apo çfarëdo lloj detyrimi tjetër të përcaktuar në këtë ligj, përbëjnë titull ekzekutiv në kuptim të shkronjës "e,, të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile.", që duket sikur dublon kompetencat, apo ka përcaktuar gjerësisht se, vendimet që ngarkojnë b/pronarët me detyrime, i takojnë "*Asamblese*" dhe kjo e fundit do të gëzojë cilësinë e palës se paditur në proceset gjyqësore, që mund të iniciohen. Pra, është e nevojshme që të parashikohet në mënyrë eksplicite pjesa e personalitetit juridik dhe vendimmarrjet, të cilat ngarkojnë me detyrime b/pronarët dhe përbëjnë titull ekzekutiv, *së pari*, të mos lidhen me zgjidhjen e mosmarrëveshjeve ndërmjet b/pronarëve, duke marrë organet e administrimit rolin e gjykatës; dhe *së dyti*, duhet t'i takojnë "*Asamblesë*", si organi më i lartë. Sjellim në vëmendje se nga përmbajtja e nenit 20 të pr/ligjit rezulton një lapsus. Më konkretisht neni 20, parashikon se: *"1. Përveç kompetencave të tjera të përcaktuara në këtë ligj, kryesia ka edhe këto kompetenca: b) autorizon administratorin ose shoqërine administruese për të kërkuar lëshimin e urdhërit 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 bashkëpronari;...".* Ndërkohë qe neni 27, pika 2, nuk lidhet aspak me administratorin, apo shoqërinë administruese, por me Bashkinë. Në nenin 35 nën titullin "*Mirëmbajtja e bashkëpronësisë dhe e njësive individuale*", parashikohet se: *"1. Mirëmbajtja bashkëpronësisë sipas standarteve kryhet nga subjektet private ose shoqëria e administrimit në përputhje me parashikimet e këtij ligji. Të gjithë bashkëpronarët kontribuojnë financiarisht për mirëmbajtjen e bashkëpronësisë, në përpjesëtim me kuotën e pjesëmarrjes në këtë bashkëpronësi. 2. Pronari i njësisë është i detyruar ta mirëmbajë njësinë me shpenzimet e veta. Me mirëmbajtjen e njësisë individuale, asnjë pronar nuk duhet të cenojë, të dëmtojë ose të rrezikojë pronën e përbashkët apo pronën e një pronari tjetër. 3. Kur elemente të pronës së përbashkët ose individuale dëmtohen për shkak të mosfunksionimit, keqpërdorimit apo dëmtimeve, të shkaktuara nga të tjerë, çdo pronar i një njësie fqinje ose të mbivendosur detyrohet të lejojë inspektimin, riparimin dhe zëvendësimin e elementeve të pronës së dëmtuar, nëse më parë është bërë njoftimi me shkrim. 4. Kur nga pronari i njësisë individuale, ku duhet të kryhet inspektimi, riparimi ose zëvendësimi, refuzohet leja, asambleja autorizon kryesinë për t'iu drejtuar policisë bashkiake dhe inspektoratit bashkiak. 5. Pronari i njësisë ka të drejtë ankimi në gjykatë. Ankimi në gjykatë nuk e pezullon kryerjen e inspektimit dhe të riparimit."* Paragrafi 4 dhe 5 sugjerohet të rishihen, pasi nuk përcaktohet se, çfarë vlerë ka autorizimi i "*Asamblesë*" në këto raste? Nëse këtij autorizimi i paraprin ndonjë mbledhje dhe vendimmarrje e saj? Çfarë veprimesh kryen policia dhe inspetoriati bashkiak? Kundër	Unioni i Gjyqtarëve të Shqipërisë		Reflektuar sugjerimi për saktësimin në nenin 29. Riformulimi përfshin që tarifa e shpenzimeve është e njëjtë për të gjithë b/pronarët. Përfshirë në draft sugjerimi ër shkarkimin e anëtarëve të kryesisë. Gjithashtu është përfshirë ndryshimi për ankimin në gjykatë të vendimeve të kryesisë.

Projektligji "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa"	kujt vendimi, apo veprimi mund të bëjë ankim pronari në gjykatë dhe cili duhet të thirret në cilësinë e palës se paditur? Në mënyrën si është ndërtuar, dispozita e mësipërme është e paqartë, e paplotë. Për pasojë, cënon potencialisht pronën private dhe mund të passjellë përgjegjësi civile, apo penale. Përveç sa më sipër, do të donim të sillnim në vëmendje edhe disa zgjidhje, apo parashikime, të cilat lidhen me oportunitetin dhe i përkasin procesit legjislativ në vijim. Vlerësojmë se, mënyra e përcaktimit të kuotës, nuk është plotësisht e drejtë. Në nenin 1 parashikohet se: "*Kuotë e pjesëmarrjes në bashkëpronësi" është pjesa e pronësisë së pandashme në pronën e përbashkët, e cila shërben për përcaktimin e masës së pjesëmarrjes në shpenzimet e përbashkëta dhe në votim për pronarët e çdo njësie. Kuota e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, për çdo njësi, përcaktohet në bazë të raportit të sipërfaqes së njësisë individuale (në m2) me shumën e sipërfaqes së të gjitha njësive. Kuota e pjesëmarrjes në pronën e përbashkët dhe njësia nuk mund të tjetërsohen të ndara nga njëra-tjetra."* Vlerësojmë se, nuk mund të përcaktojë tërësisht, apo në masën e parashikuar, sipërfaqja e pjesës individuale, kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi. Vërtet për çdo pasuri, krahas pjesës individuale është edhe pjesa e përbashkët dhe sa me e madhe sipërfaqja e pjesës individuale, aq më e madhe është pjesa në bashkëpronësi, por kjo nuk përkthehet njëlloj në të gjitha pjesët/ambjentet në bashkëpronësi. Më konkretisht, fakti nëse një pronar disponon një apartament 130 m2 dhe një tjetër 100 m2, nuk sjell ndonjë ndryshim në përdorimin e ambjenteve të përbashkëta siç janë shkallët, ashensori, lulishtet, parkingjet, apo rrjetin elektrik, të ujit, telefonik. Këto pjese njëlloj do të përdoren, si nga personi që ka në pronësi një apartament 130 m2, ashtu edhe ai qe ka një apartament 100 m2. Ndryshe është fjala le të themi për muret mbajtëse, për fasadën, apo pjesë në bashkëpronësi, të cilat diktohen nga sipërfaqja e pjesës individuale. Kjo pjese paraqet rëndësi shumë të madhe, pasi në mënyrën si është parashikuar të përcaktohet kuota, në varësi të sipërfaqes individuale, përcaktohen të drejtat dhe detyrimet e b/pronarëve. Vlerësojmë se: *Së pari*, nuk ka pse të ketë më tepër detyrime për shpenzime mbi sipërfaqet e përbashkëta, kur aksesi dhe përdorimi i tyre është i njëjtë dhe i pavarur nga sipërfaqja individuale e gjithsecilit b/pronar; dhe *së dyti*, nuk ka pse diskriminohet, apo favorizohet dikush në vendimmarrjet për shkak të pasurisë që disponon, kur pjesa e secilit mbi ambjentet kryesore të përbashkëta është e njëjtë dhe në tëresi. Sugjerohet që, minimalisht kuota te reflektohet drejt tek pjesa e "*Përcaktimit të tarifës*", sipas nenit 29 te pr/ligjit, i cili ne piken 1 parashikon se: *"1. Tarifa e administrimit për secilin bashkëpronar, si rregull, përcaktohet bazuar në shpenzimet e administrimit dhe në kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi të pronarëve të njësive. Ajo mund të korrektohet për shpenzime të veçanta, për numrin e kateve dhe për masën e përdorimit të objekteve të veçanta."* Pra, tarifa e shpenzimeve të jetë përgjithësisht e njëjtë për të gjithë b/pronarët,	Unioni i Gjyqtarëve të Shqipërisë		Pranuar sugjerimi për nenin 35. Dispozita është saktësuar duke riformuluar 'kuotat pjesëmarrëse në 75% të nevojshme për miratim.

	pasi kryesisht shpenzimet burojnë nga pjesë në b/pronësi, të cilat përdoren njëlloj nga të gjithë dhe pjesa e tyre mbi to është e njëjtë, pavarësisht nga sipërfaqja e pjesës individuale. Diçka tjetër qe do të donim të sillnim në vëmendje, lidhet me qëndrimin në detyrë të anëtarëve të kryesisë. Nuk ka një parashikim në pr/ligj për shkarkimin e tyre, kur nuk kryejnë detyrën korrektësisht, apo kur nuk kanë më besimin e asamblesë. Sipas parashikimit të bërë, ata qëndrojnë tre vjet në detyrë dhe largohen vetëm në mbarim të mandatit, apo kur dorëhiqen. Mosparashikimi i asnjë mundësie shkarkimi, passjell fuqizimin e paarsyeshëm të tyre dhe rrit mundësinë e abuzimit me detyrën, ndaj sugjerojmë të rishikohet kjo pjesë. Gjithashtu, do të donim te sillnim ne vëmendje se, nëse vendimet e "*Asamblesë"* janë të ankimueshme në gjykatë sipas nenit 17 të pr/ligjit, për vendimet e "*Kryesisë*", nuk ekziston një parashikim i tillë. "Kryesia" që le të themi është më afër bashkëpronarëve dhe me vendimmarrjet e veta ndikon në përditshmërinë e tyre, lejohet të vendosë, apo veprojë lirshëm, pasi anëtarët jo vetëm nuk mbajnë përgjegjësi, por edhe vendimmarrjet e saj janë të paankimueshme. Do të ishte e arsyeshme, që vendimet, apo veprimet e "Kryesisë", të mund të ankimoheshin në "*Asamble"*, apo t'i referoheshin për vlerësim asaj, kur kërkohej nga ndonjë bashkëpronar. Në nenin 35 të pr/ligjit nën titullin "*Rinesimi dhe përmirësimi i pasurisë së përbashkët*", parashikohen rastet dhe vendimmarrjet e "*Asamblesë*", në lidhje me përmirësimet e zakonshme në komoditetin dhe mirëfunksionimin e bashkëpronësisë. Nga përmbajtja e dispozitës, vendimmarrjet e "*Asamblesë*" në këto raste janë me shumicë të cilësuar të kuotave pjesëmarrëse. Referuar relacionit dhe mënyrës së formulimit, kuptohet se termi "*kuotat pjesëmarrëse*" i'u referohet atyre në mbledhje. Do të ishte e arsyeshme që të kishte një kuorum të "*Asamblesë*" në këto raste, pasi siç shihet vendimet janë të rëndësishme dhe kërkojnë angazhim financiar jo të zakonshëm të b/pronarëve. Aspektet e mësipërme, vlerësojmë se duhet të sillen në vëmendje për t'u diskutuar dhe reflektuar nëse shihen të arsyeshme. Përsa i përket pjesës tjetër dhe tërësisë vlerësojmë se, është bërë një punë shumë e mirë, në funksionit të arritjes së qëllimit të pr/ligjit. Duke Ju falënderuar për marrjen e mendimit dhe duke shprehur gatishmërinë e UGJSH për të dhënë përherë kontriburin e vet modest në përmirësimin e legjislacionit, bë funskion ntë forcimit të shtetit të së drejtës Ju urojmë punë të mbarë!	Unioni i Gjyqtarëve të Shqipërisë		