



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE

**PROJEKTLIGJ**

NR. \_\_\_\_\_, DATË \_\_\_\_/\_\_\_\_/2024

**“PËR ADMINISTRIMIN E BASHKËPRONËSISË NË NDËRTESA”**

Në mbështetje të neneve 78 e 83 pika 1 të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave,

KUVENDI  
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

KREU I  
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1

**Qëllimi**

Ky ligj ka për qëllim:

- a) rregullimin e marrëdhënieve juridike në fushën e administrimit dhe mirëmbajtjes të bashkëpronësisë në ndërtesa, të truallit, objekteve dhe mjediseve ndihmëse, që janë në bashkëpronësi të detyrueshme,
- b) përcaktimin e subjekteve, marrëdhëniet ndërmjet tyre dhe me të tretët, të drejtat dhe detyrimet e ndërsjella;
- c) rolin e bashkisë në zbatimin e këtij ligji; si dhe
- d) sanksionet përkatëse, në rast mospërbushjeje të këtyre detyrimeve.

Neni 2

**Përkufizime**

Në këtë ligj termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

1. “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 m<sup>2</sup>) 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.

2. “Objekte në bashkëpronësi të detyrueshme” janë objektet e parashikuara shprehimisht në aktin e bashkëpronësisë dhe 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.

3. “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 pandashme të ndërtesës.

4. “Asambleja e bashkëpronarëve” është tërësia e bashkëpronarëve në një ndërtesë të caktuar, në një kat, hyrje apo në një pjesë të përcaktuar të ndërtesës.

5. “Tarifa e administrimit” është detyrimi mujor në para i secilit bashkëpronar, për përballimin e shpenzimeve për administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës së banimit përcaktuar sipas parashikimeve të këtij ligji.

6. “Administrator” është personi fizik, regjistruar në librin e bashkëpronësisë, të mbajtur nga bashkia, për të ushtruar veprimtari në fushën e administrimit të ndërtesave sipas parashikimeve të këtij ligji dhe akteve nënligjore në zbatim të tij.

7. “Shoqëri administruese” 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.

8. “Krijuesi i pronës” është një institucion shtetëror, person juridik, person ose grup personash fizikë që veprojnë së bashku, të cilët investojnë për krijimin e pronës sipas legjislacionit në fuqi, në emër të të cilëve regjistrohet për herë të parë pronësia, që ofrojnë për herë të parë për shitje ose për çdo lloj kalimi tjetër në pronësi individuale njësitë brenda bashkëpronësisë.

9. “Njësi” është një pjesë e ndërtesës, e destinuar për njësi banimi dhe/ose përdorim të përzier si njësi shërbimi, tregtare, administrative ose që është në pronësi individuale, e cila, së bashku me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, përbën një pjesë të veçantë pasurie të paluajtshme. Përveçse kur parashikohet ndryshe në këtë ligj ose në aktin e bashkëpronësisë, kjo pasuri e paluajtshme trajtohet me po ato të drejta, që i njihen çdo pasurie tjetër të paluajtshme.

10. “Ndërtesë” në kuptim të këtij ligji konsiderohet:

a) ndërtesa me hyrje të pavarur me dy ose më shumë njësi individuale të parashikuara për banim apo për përdorim të përzier si njësi shërbimi, tregtare, administrative që ndodhen në të njëjtin objekt, të cilat kanë në pronësi të përbashkët truallin, objektet, mjediset ndihmëse, infrastrukturën apo impiantet/sistemet në funksion dhe në përdorim ekskluzivisht të pronarëve të njëjësive;

b) tërësia e ndërtesave që përbëjnë një kompleks ndërtimi multifunksional, komplekse rezidenciale apo turistike, resorte apo klasifikime të ngjashme sipas legjislacionit për planifikimin e territorit, të ndërtuar nga i njëjti investitor dhe që përfshihen brenda të njëjtës leje zhvillimi apo shtese të saj, të cilat kanë në pronësi të përbashkët truallin, mjediset ndihmëse, infrastrukturën apo impiantet/sistemet në funksion dhe në përdorim ekskluzivisht të pronarëve të njëjësive që përbëjnë një kompleks.

11. “Pronar i njësisë” është një ose më shumë persona fizikë apo juridikë, që ka ose kanë në pronësi një njësi individuale.

12. “Kryesia” përbëhet nga një apo më shumë pronarë të njësisë individuale që vepron ose veprojnë në emër dhe për llogari të asamblesë për të gjitha veprimet e nevojshme sipas Kodit Civil dhe këtij ligji.

13. “Rregullorja e administrimit të ndërtesave” është akti nënligjor që miratohet nga Këshilli i Ministrave në bazë të nenit 214 të Kodit Civil dhe që përcakton, ndër të tjera:

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;

b) procedurat e administrimit të buxhetit të bashkëpronësisë, duke përfshirë fondin rezervë;

c) rregullat e përgjithshme të administrimit dhe të mirëmbajtjes së pronës.

ç) procedurat për verifikimin, vlerësimin dhe përcaktimin e shkakut të dëmit shkaktuar nga përdorimi i pakujdesshëm sipas këtij ligji.

14. “Akti i bashkëpronësisë” është akti kadastral që përmban të gjitha objektet në bashkëpronësi, që hartohet nga krijuesi i pronës, si pjesë përbërëse e kontratës së shitblerjes, kontratës së dhurimit apo kontratës së këmbimit të truallit me njësitë e banimit dhe që regjistrohet në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës.

15. “Inspektorati bashkiak” është inspektorati ndërtimor dhe urbanistik i bashkisë, që funksionon në bazë të legjislacionit për vetëqeverisjen vendore dhe inspektimet-

16. “Kartela e bashkëpronësisë” është regjistri me të dhëna që krijohet, ruhet dhe përditësohet për çdo ndërtesë nga bashkia dhe që përban të dhënat e mëposhtme:

- a) mbi aktin e bashkëpronësisë,
- b) ndërtesën duke përfshirë vitin e ndërtimit apo të dhëna të tjera që lidhen me tipologjinë, numrin e njërive;
- c) formën e administrimit të bashkëpronësisë dhe tarifën e administrimit,
- ç) përbërjen dhe mandatin e kryesinë,
- d) përputhshmërinë me standartet e administrimit dhe të mirëmbajtjes; si dhe
- e) të gjitha ndryshimet përkatëse në këto të dhëna sipas parashikimeve të këtij ligji.

### Neni 3

#### **Fusha e zbatimit të ligjit**

Ky ligj zbatohet për të gjitha ndërtesat me dy ose më shumë pronar, që shërbejnë për banim dhe/ose për përdorim të përzier si njësi shërbimi, tregtare, administrative që kanë në pronësi të përbashkët truallin, objekte, mjedisin ndihmës, në funksion dhe në përdorim, ekskluzivisht të pronarëve të njërive në ndërtesë.

### Neni 4

#### **Pronësia individuale**

1. Përveç rasteve kur në aktin e bashkëpronësisë ose në projektin e ndërtesës nuk specifikohet ndryshe, kufiri i pronësisë individuale të njësisë përcaktohet nga sipërfaqja e brendshme perimetrike e mureve ndarëse të njësisë me njësitë e tjera individuale, tavanet e dyshemeja dhe përfshin çdo element që ndodhet brenda këtij perimetri, si dritaret, dyert, shkallë të brendshme, të cilat i shërbejnë vetëm njësisë individuale, me përjashtim të mureve mbajtëse dhe pjesëve të tjera, që janë të domosdoshme për ekzistencën, funksionimin e qëndrueshmërinë.
2. Ndryshimi i destinacionit të njësisë pronë individuale kryhet në përputhje me legjislacionin në fuqi.

### Neni 5

#### **Objekte në pronësi të përbashkët**

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 njërive individuale, në përputhje me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi.
2. Prona e përbashkët, përveç kur në aktin e pronësisë është caktuar ndryshe, 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 sipas legjislacionit në fuqi, si truallin, mbi të cilin është ngritur ndërtesa, oborret e rrethuara, parkimet, pishinat, gjelbërimin, themelet, muret mbajtëse, çatinë, tarracën, shkallët, sheshpushimet, ashensorët, kalimet, bodrumet, pusët, pusetat, depozitat e ujit dhe kaldajat si dhe muret rrethues, rrugët e brendshme të kompleksit, lulishtet, parqet, ambientet sportive, shtyllat e ndricimit si dhe çdo hapësirë dhe pajisje tjetër në funksion të kompleksit.

3. 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 dhe në komplekse depot e ujit, kabinat elektrike, sistemet e vaditjes si dhe çdo sistem tjetër për përdorim të përbashkët.

4. Kufiri ndërmjet pronës publike dhe asaj në bashkëpronësi sipas këtij ligji përcaktohet në aktin e bashkëpronësisë nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës. Kufiri gjeografik pasqyrohet në hartat kadastrale duke përfshirë përshkrimin e detajuar të pozicionit për çdo pjesë të pronës. Në rast mosmarrëveshje në lidhje me kufirin e pronës, zbatohet legjislacioni për kadastrën.

#### Neni 6

### **Bashkëpronësia e njësive**

Në njësitë ku ka dy ose më shumë pronarë, marrëdhëniet e bashkëpronësisë ndërmjet pronarëve rregullohen në bazë të dispozitave të Kodit Civil, të këtij ligji dhe të rregullores së administrimit të ndërtesave.

#### KREU II

### **REGJISTRIMI I AKTIT TË BASHKËPRONËSISË**

#### Neni 7

### **Përmbajtja e aktit të bashkëpronësisë**

1. Akti i bashkëpronësisë që regjistrohet në kadastrë, duhet të përmbajë:

- a) dokumentacionin e nevojshëm për regjistrim, në përputhje me kërkesat e legjislacionit për kadastrën;
- b) përshkrimin fizik dhe statusin ligjor të truallit;
- c) përshkrimin fizik të ndërtesës, destinacionin e përdorimit të çdo njësie individuale, përfshirë objektet në bashkëpronësi të detyrueshme;
- ç) planimetritë ose vizatimet e mjaftueshme për identifikimin e vendndodhjes dhe të përcaktimit të sipërfaqes së çdo njësie, brenda strukturës ndërtimore duke përfshirë kufirin ndarës gjeografik të pasurive në raport me njëra-tjetrën;
- d) kuotat e pjesëmarrjes në bashkëpronësi për çdo njësi;
- dh) përshkrimin e pronës së përbashkët;
- e) procedurat e ndryshimit të aktit të bashkëpronësisë si dhe çdo ndryshim në të dhënat sipas këtij neni;

ë) rregulloren për procedurat e konstituimit e të funksionimit të asamblesë së pronarëve të njësive.

2. Format i tip i aktit të bashkëpronësisë, procedurat dhe afatet për deklarimin e të dhënave sipas pikës 1 të këtij neni, si dhe ndryshimet përkatëse që duhen ndjekur kadastrë miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

#### Neni 8

### **Regjistrimi**

1. Regjistrimi i aktit të bashkëpronësisë për të gjitha ndërtesat bëhet në zyrën e kadastrës, nën juridiksionin e së cilës ndodhet ndërtesa, në përputhje me legjislacionin në fuqi për kadastrën. Akti i bashkëpronësisë regjistrohet në emër të bashkëpronarëve të ndërtesës.

2. Në kohën kur regjistrohet ndërtesa çdo njësi individuale, së bashku me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, regjistrohen më vete dhe përbëjnë një pjesë të veçantë pasurie të paluajtshme. Për rastet kur prona e çdo njësie kalon nga krijuesi te pronari individual, si dhe për çdo ndryshim tjetër

të mëvonshëm të pronësisë së njësisë, në regjistër shënohen data e ndryshimit të pronësisë, emri i pronarit të ri dhe çdo informacion shtesë, i nevojshëm për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme.

3. Për ndërtesat e banimit, të regjistruara në zyrat 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.

4. Bashkia mund t'i mbështesin bashkëpronarët me të ardhura të pakta që përfitojnë ndihmë ekonomike sipas ligjit, nëpërmjet skemave mbështetëse me financime ose duke vënë në dispozicion personel teknik që i ndihmon në përmbushjen e detyrimeve që rrjedhin nga administrimi i objekteve në bashkëpronësi.

### KREU III

#### TË DREJTAT DHE DETYRIMET E PRONARËVE E TË PËRDORUESVE TË NJËSIVE

##### Neni 9

#### **Të drejtat e pronarit të njësisë**

Pronari i njësisë ka të drejtë:

- a) të kërkojë nga bashkëpronarët e tjerë, në bashkëpronësinë e detyrueshme ku bën pjesë, apo dhe nga përdoruesit e këtyre njësive të veçanta të mos e cenojnë përdorimin dhe gëzimin e objekteve të pandashme, si dhe të kërkojë dëmshpërblim apo ndreqje të dëmit, kur dëmi është shkaktuar nga veprimet e tyre;
- b) të marrë pjesë në vendimmarrje sipas parashikimeve të Kodit Civil dhe këtij ligji;
- c) të informohet nga asambleja ose administratori/shoqëria e administrimit për vendimet e marra në mungesë të tij;
- ç) të informohet rregullisht nga administratori dhe nga kryesia për përdorimin e tarifës së administrimit;
- d) të informohet nga administratori/shoqëria e administrimit për mospagesën e tarifës së administrimit nga pronarët e tjerë;
- dh) t'i parashtojë asamblesë propozime për administrimin e ndërtesës së banimit.

##### Neni 10

#### **Detyrimet e pronarit të njësisë**

1. Pronari i njësisë ka detyrimet e mëposhtme:

- a) të respektojë normat e etikës dhe të bashkëjetesës, të përcaktuara në rregulloren e administrimit të ndërtesave;
  - b) të mos i pengojë bashkëpronarët e tjerë në gëzimin e objekteve, që janë në bashkëpronësi të detyrueshme;
  - c) të paguajë tarifën e administrimit edhe në rastet kur nuk banon apo e ka dhënë njësinë me qira;
  - ç) të lejojë kryerjen e inspektimeve dhe të riparimeve të pronës së përbashkët brenda njësisë në pronësi të tij sipas legjislacionit në fuqi.
  - d) të përmbushë detyrimet e parashikuara në këtë ligj dhe aktet nënligjore në zbatim të tij në lidhje me administrimin e objekteve në bashkëpronësi.
2. Në rast të moszbatimit të detyrimeve të parashikuara në këtë ligj dhe aktet nënligjore në zbatim të tij, zbatohen sanksionet e parashikuara në nenin 42 të këtij ligji.

##### Neni 11

## **Të drejtat dhe detyrimet e krijuesit si pronar i njësisë**

Për sa kohë që një apo disa njësi apo objekte në pronësi të përbashkët, nuk janë tjetërsuar ose mbeten në pronësi e kontroll të krijuesit të pronës, ky i fundit mbetet pronar i një kuote pjesëmarrjeje në bashkëpronësi, në përputhje me kuotën respektive të njësisë të patjetërsuara, si dhe ka të drejtat e detyrimet e përcaktuara në këtë ligj, përfshirë detyrimin për të kontribuar në shpenzimet e përbashkëta, sipas kuotës që i është përcaktuar.

### **Neni 12**

#### **Detyrimet dhe të drejtat e qiramarrësve**

1. Personat, që banojnë si qiramarrës në njësinë e pronarit, duhet të zbatojnë rregullat e caktuara nga asambleja për të gjithë banorët e bashkëpronësisë. Ata mund të marrin pjesë në mbledhjet e asamblesë, por pa të drejtë vote, përveç rasteve kur pronari i njësisë ka autorizuar me prokurë qiramarrësin të marrë pjesë dhe të votojë për çështjen në rend të ditës së mbledhjes.
2. Në rast se nuk parashikohet ndryshe në kontratën e qirasë, shpenzimet që burojnë nga administrimi i objekteve në bashkëpronësi janë detyrim i pronarit të njësisë. Pronari i njësisë njofton administratorin/shoqërinë administruese kur sipas parashikimeve kontraktore shpenzimet mbulohen nga qiramarrësi.
3. Pronari i njësisë përgjigjet për përmbushjen e detyrimeve nga administrimi i objekteve në bashkëpronësi, nëse ka marrë dijeni me shkrim nga administratori se qiramarrësi nuk i ka përmbush ato, pavarësisht parashikimeve kontraktore.

### **Neni 13**

#### **Detyrimet e pronarëve të njësisë që nuk përdoren**

1. Pronari i njësisë që nuk përdoret është i detyruar të kontribuojë për administrimin dhe mirëmbajtjen e pronës në bashkëpronësi njëjloj si bashkëpronarët e tjerë, përveçse kur vendoset ndryshe nga asambleja e bashkëpronarëve.
2. Për mbajtjen e kontakteve me kryesinë dhe/ose administratorin dhe për kryerjen e pagesave mujore, pronari detyrohet të njoftojë me njërën nga mënyrat e mëposhtme:
  - a) të njoftojë për adresën, ku dëshiron t'i dërgohen njoftimet;
  - b) të autorizojë një person për të mbajtur kontaktet;
  - c) të derdhë në llogarinë bankare të përcaktuar për administrimin tarifën, ose të autorizojë një person, që do të kryejë pagesën e tarifës në emër të tij.
3. Në rast se për riparimin e objekteve në bashkëpronësi është e nevojshme të ndërhyhet në njësinë që nuk përdoret, pronari i njësisë njoftohet 10 ditë përpara, në mënyrë që ta hapë njësinë vetë ose me personin e autorizuar prej tij. Nëse ndërhyrja është urgjente, me kërkesë të kryesisë, drejtuar inspektoratit bashkiak, bëhet me procesverbal hapja e njësisë, në prani të kryesisë dhe të inspektorit vendor. Në rast se kryesia përbëhet nga një person, në procesin e hapjes duhet të thirren të paktën tre bashkëpronarë. Riparimi i objekteve në bashkëpronësi është në ngarkim të të gjithë bashkëpronarëve, sipas kuotës së pjesëmarrjes. Riparimi i dëmeve, shkaktuar në njësinë individuale nga hapja me forcë, është në ngarkim të bashkëpronarëve, nëse nuk vërtetohet se pronari i njësisë ka qenë në dijeni dhe nuk është paraqitur me dashje.

## **KREU IV**

### **ASAMBLEJA E BASHKËPRONARËVE**

### **Neni 14**

## **Kostituimi i asamblesë së bashkëpronarëve**

1. Mbledhja për konstituimin e asamblesë thirret nga krijuesi i ndërtesës brenda 30 ditëve nga data kur pronarët, që përbëjnë të paktën 1/3 e kuotave pjesëmarrëse në bashkëpronësi, kanë fituar pronësinë mbi pjesët individuale. Anëtarësia në asamble përbëhet nga pronarët e të gjitha njësive, përfshirë krijuesin e ndërtesës, për sa kohë që ka në pronësi një apo më shumë njësi.
2. Kur asambleja nuk është mbledhur asnjëherë, secili nga bashkëpronarët ka të drejtë të kërkojë mbledhjen e saj dhe, nëse bashkëpronarët refuzojnë të organizojnë asamblenë e tyre, atëherë secili bashkëpronar i drejtohet me kërkesë të arsyetuar administratorit të njësisë për të thirrur mbledhjen organizuese. Kërkesa për mbledhjen e asamblesë pasqyron përpjekjet për të rënë dakort mbi zhvillimin e mbledhjes dhe arsyet e moszhvillimit. Brenda 30 ditëve nga depozitimi i kërkesës, përfaqësues i caktuar nga administratori i bashkisë realizon mbledhjen e asamblesë së bashkëpronarëve.
3. Në mbledhjen e parë asambleja zgjedh kryesinë, përcakton mandatin, vendos masën e tarifës së administrimit si dhe miraton statutin e bashkëpronësisë. Një kopje e vendimit për zgjedhjen e kryesisë depozitohet për regjistrim në bashki dhe ndryshimet reflektohen në librin e bashkëpronësisë.

### Neni 15

#### **Kompetencat e veçanta të asamblesë së bashkëpronarëve**

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;
  - 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 lejin e shfrytëzimit apo përdorimit të hapësirave të përbashkëta për aktivitete tregtare në dobi të gjithë bashkëpronarëve, si dhe përdorimin e të ardhurave që gjenerohen.
  - 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 duke autorizuar kryesinë për këtë qëllim;
  - ë) miraton lejin e vendosjes së paneleve diellore për rritjen e eficiencës energjetike, e instalimeve për përdorimin e ujit, apo grumbullimin e mbetjeve në ambientet e objekteve në bashkëpronësi, nëse vendosja nuk çënon njësi në pronësi individuale apo objektet në bashkëpronësi të detyrueshme
  - f) miraton kërkesat për ndryshimin e pamjes së objekteve në bashkëpronësi ose pamjen e jashtme të njësisë individuale, pjesë e një kompleksi ndërtimi dhe kërkesat për ndërtime mbi katin e fundit të njësisë individuale pjesë e një kompleksi ndërtimi sipas nenit 33 të këtij ligji.
  - g) merr vendim për hapjen e njësisë që nuk përdoret, sipas pikës 3 të nenit 13 të këtij ligji;
  - gj) delegon kompetencat që çmon, rast pas rasti, te kryesia.

### Neni 16

#### **Mbledhjet e asamblesë së bashkëpronarëve**

1. Njoftimi për mbledhjen e radhës së asamblesë afishohet nga kryesia në një vend të dukshëm në ndërtesë, të paktën 10 ditë para mbledhjes, ku shënohen: vendi, ora dhe rendi i ditës. Mbledhja e asamblesë 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 postë elektronike, me telefon apo ai verbal, pranë vendqëndrimit të bashkëpronarit.

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, njoftimi përsëritet për një mbledhje tjetër brenda 3 ditëve nga data kur do të zhvillohej mbledhja e parë. Në këtë mbledhje duhet të jenë të pranishëm personalisht apo të përfaqësuar me prokurë bashkëpronarët që përfaqësojnë të paktën shumicën e zakonshme të kuotave të pjesëmarrjes në bashkëpronësi.

3. Mbledhja e asamblesë së bashkëpronarëve drejtohet nga kryetari i zgjedhur nga bashkëpronarët e pranishëm. Kryetari verifikon që formalitetet për thirrjen e asamblesë janë kryer rregullisht dhe të gjithë anëtarët kanë marrë dijeni, si dhe që kuorumi i nevojshëm për vendimmarrje është arritur. Vendimet e asamblesë së bashkëpronarëve, procesverbali dhe lista e të pranishme përgatiten nga kryesia dhe firmosen nga kryetari dhe pronari i njësisë, që është më i vjetri në moshë nga bashkëpronarët e tjerë pjesëmarrës në mbledhje.

#### Neni 17

#### **Vlefshmëria e vendimeve**

1. Vendimet e asamblesë së bashkëpronarëve janë të vlefshme, kur ato merren me shumicën e thjeshtë të votave të anëtarëve të asamblesë, përveç rasteve që kërkojnë një shumicë të cilësuar, sipas këtij ligji dhe dispozitave të Kodit Civil.

2. Vendimet e asamblesë u njoftohen të gjithë bashkëpronarëve ose përfaqësuesve të tyre të autorizuar, si dhe shpallen në një vend të dukshëm, në ndërtesë.

3. Kundër vendimeve të asamblesë, të parashikuara në nenin 15 të këtij ligji, bëhet ankimim në gjykatë, brenda 30 ditëve nga data e marrjes së njoftimit.

#### Neni 18

#### **Zgjedhja e kryesisë**

1. Kryesia zgjidhet nga rradhët e anëtarëve të asamblesë së bashkëpronarëve dhe vepron në emër e për llogari të saj.

2. Kryesia përbëhet nga të paktën 3 anëtarë, por në të gjitha rastet jo më shumë se 11 anëtarë.

3. Anëtarët e kryesisë zgjidhen për një mandat 3 vjeçar me të drejtë rizgjedhje. Mandati i anëtarit të kryesisë përfundon kur mbaron mandati ose kur jep dorëheqjen. Ndryshimet në anëtarësinë e kryesisë pasqyrohen nga administratori në kartelën e bashkëpronësisë.

#### Neni 19

#### **Mbledhja e kryesisë**

1. Njoftimi për mbledhjen e kryesisë afishohet nga administratori 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 bashkëpronarit.

2. Në rast se kryesia përbëhet nga më shumë se 3 anëtarë, kur me njoftimin e parë nuk janë të pranishëm personalisht apo të përfaqësuar me prokurë bashkëpronarët të cilët përfaqësojnë 2/3 e anëtarëve të kryesisë, njoftimi përsëritet për një mbledhje tjetër brenda 3 ditëve nga data kur do të



zhvillohej mbledhja e parë. Në këtë mbledhje duhet të jenë të pranishëm personalisht apo të përfaqësuar me prokurë bashkëpronarët që përfaqësojnë të paktën shumicën e zakonshme të anëtarëve.

3. Mbledhja e kryesisë drejtohet nga kryetari i zgjedhur nga anëtarët e pranishëm. Kryetari verifikon që formalitetet për thirrjen e kryesisë janë kryer rregullisht dhe të gjithë anëtarët kanë marrë dijeni, si dhe që kuorumi i nevojshëm për vendimmarrje është arritur. Vendimet e kryesisë, procesverbali dhe lista e të pranishme përgatiten nga kryetari ose një anëtar i përcaktuar prej tij dhe firmosen nga të gjithë anëtarët pjesëmarrës në mbledhje.

#### Neni 20

### **Kompetencat e veçanta të kryesisë**

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

a) miraton vendimin për ndreqje 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 mëparshme njësinë e bashkëpronarit të dëmtuar. Nëse dëmtuesi nuk ndërmer 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 përbarimor sipas ligjit;

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;

c) autorizon administratorin ose shoqërine administruese të kryej procedurat sipas ligjit për vënien në hipotekë ligjore mbi njësinë e pronarit, 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.

ç) përdor/prek fondin rezervë ose autorizon administratorin të përdor/prek fondin rezervë sipas kriterëve të përdorimit të përcaktuara nga asambleja e bashkëpronarëve;

d) përfaqësojnë asamblenë e bashkëpronarëve në raport me të tretët për kryerjen e veprimeve juridike me qëllim administrimin e objekteve në bashkëpronësi;

e) miraton planin dhe modalitet për shfrytëzimin apo përdorimin e hapësirës së përbashkët për aktivitete tregtare në dobi të gjithë bashkëpronarëve dhe autorizon administratorin në lidhje me nënshkrimin e kontratës përkatëse.

f) çdo detyrë tjetër të caktuar nga asambleja e bashkëpronësisë.

2. Kryesia mund të autorizojë administratorin/shoqërinë administruese të njoftojë ndryshimet në të dhënat e kartelës së bashkëpronësisë dhe të depozitojë dokumentacionin përkatës pranë njësisë së vetëqeverisjes vendore.

#### Neni 21

### **Vlefshmëria e vendimeve**

1. Në rastin kur kryesia përbëhet nga më shumë se 3 anëtar, vendimet e kryesisë janë të vlefshme, kur ato merren me shumicën e thjeshtë të votave të anëtarëve, përveç rasteve që kërkojnë një shumicë të cilësuar, sipas këtij ligji.

2. Vendimet e kryesisë u njoftohen të gjithë bashkëpronarëve ose përfaqësuesve të tyre të autorizuar, si dhe shpallen në një vend të dukshëm, në ndërtesë.

## KREU V ADMINISTRIMI I BASHKËPRONËSISË

### Neni 22

#### **Format e administrimit të bashkëpronësisë**

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.
2. Në rastin kur administrimi i bashkëpronësisë kryhet nga një shoqëri administrimi, për çdo ndërtesë caktohet një administrator i regjistruar në regjistrin e administruesve, pjesë e librit të bashkëpronësisë.
3. Në rastin kur administrimi i bashkëpronësisë kryhet me administrator, ai regjistrohet pranë administratës tatimore për tu pajisur me numër identifikimi unik (NUIS), të gjeneruar nga sistemi, që shërben si numër i identifikimit tatimor në përputhje me parashikimet e legjislacionit për procedurat tatimore. Ky rregull zbatohet edhe në rastin kur administrimi i bashkëpronësisë kryhet nga një administrator i caktuar nga shoqëria e administrimit.
4. Kontrata me administratorin/shoqërinë administruese lidhet për të paktën një afat 3 vjeçar me të drejtë ripërritje, nëse kryesia vlerëson që shërbimet janë kryer në përputhje me kushtet e përcaktuara në kontratën e lidhur me të.
5. Çdo person, fizik apo juridik, privat, që ka për objekt veprimtarie administrimin e ndërtesave, regjistrohet në librin e bashkëpronësisë pranë bashkisë në juridiksionin e së cilës do ta ushtrojë këtë veprimtari dhe certifikohet prej saj. Ministri përgjegjës për pushtetin vendor miraton udhëzuesin për procedurat që duhet të ndjekin bashkitë, kriteret për regjistrimin dhe certifikimin e administratorëve dhe shoqërive të administrimit si dhe rastet kur bashkitë mund t'i heqin ata nga libri.

### Neni 23

#### **Përgjegjësitë e administratorit/shoqërisë administruese**

1. Administratori/shoqëria administruese kryen detyrat e përcaktuara në kontratë ose në marrëveshjen me kryesinë, në varësi të formës së zgjedhur të administrimit. Përgjegjësitë e administrimit përfshijnë, ndër të tjera, edhe:
  - a) zbatimin e vendimeve të marra nga asambleja e bashkëpronarëve dhe/ose kryesia;
  - b) ndërmarrjen e veprimeve të nevojshme për mirëmbajtjen e bashkëpronësisë sipas ligjit, përfshirë edhe kontraktimin e subjekteve të treta, kur një gjë e tillë është miratuar nga kryesia;
  - c) ndërmarrjen masave për përputhshmërinë me standartet e administrimit duke përfshirë mirëmbajtjen, riparimet dhe përmirësimet e zakonshme, ose, sipas rastit, përmirësime të mëdha apo rinësime të objekteve si dhe kontrollin periodik, teknike dhe higjieno-shëndetësore për gjendjen e pronës e të objekteve në bashkëpronësi, si sistemi i mbrojtjes kundër zjarrit, sistemi i ngrohjes qendrore, ashensorëve, tarracave, sistemi i ndriçimit, infrastrukturën e brendshme për rrjetin e komunikimeve elektronike, prania e insekteve dhe e parazitëve etj. dhe i veprimeve për të zhdukur dëmtimet e pronës apo praninë e faktorëve, që mund të përbëjnë rrezik për epidemi sëmundje etj.;
  - ç) mbledhjen, faturimin ose kontrollin për derdhjen në llogari bankare të tarifave mujore;
  - d) mbajtjen e buxhetit për mirëmbajtje dhe riparime, në zëra të veçantë, në emër të asamblesë;
  - dh) kontrollin e kostove dhe të pagesave të të gjitha faturave në emër të asamblesë apo kryesisë;

- e) mbajtjen e librit të llogarive të asamblesë dhe atyre bankare;
  - ë) përgatitjen e raportit për gjendjen financiare, katërmujore dhe vjetore dhe raportimin në mbledhjen vjetore të asamblesë;
  - f) përgatitjen e planit të veprimeve vjetore të buxhetit përkatës, masës dhe kohës së kryerjes së pagesës së tarifave mujore dhe paraqitjen e tyre në mbledhjen vjetore të asamblesë për vendimmarrje;
  - g) kontrollin e zbatimit të rregullave të bashkëjetesës sipas këtij ligji;
  - gj) regjistrimin e ashensorit pranë strukturave përgjegjëse të mbikëqyrjes së tregut;
  - h) këshillimin nga asambleja ose kryesia, kur është e nevojshme;
  - i) depozitimin e çdo të dhëne apo ndryshimi në librin e bashkëpronësisë;
  - j) krijimin, përditësimin dhe ruajtjen e kartës së bashkëpronësisë dhe të gjitha akteve, procesverbaleve apo dokumenteve që lidhen me administrimin e bashkëpronësisë.
  - k) siguron dhe merr oferta për shërbime që lidhen me administrimin e bashkëpronësisë nga subjekte të specializuara, duke u bazuar në kriteret ligjore dhe standartet e miratuara nga institucionet kompetente dhe i paraqet ato për miratim nga kryesia.
  - m) siguron aksesin e çdo operatori në infrastrukturën e ndërtesës, me qëllim ofrimin e rrjetit me shpejtësi të lartë të komunikimeve elektronike;
  - n) siguron që shërbimet e miratuara të kryhen në përputhje me specifikimet dhe afatet e përcaktuara në kontratat përkatëse.
2. Administratori mbikëqyret nga kryesia. Pas përfundimit të kontratës administrator/shoqëria administruese ka detyrimin t'i kthejë pa vonesë kryesisë të gjithë dokumentacionin e kartelës së administrimit të mbajtur gjatë administrimit të ndërtesës.
3. Format i kontratës tip, që lidh asambleja me administratorin që përmban përgjegjësitë e detajuara të administratorit/shoqërisë administruese miratohet me udhëzim të përbashkët të ministrit që mbulon fushën e pushtetit vendor dhe të Ministrit të Drejtësisë.

#### Neni 24

### **Shoqëritë administruese**

1. Shoqëritë administruese, përveç shërbimit të administrimit, mund të mbulojnë me veprimtarinë e tyre edhe shërbimet e mirëmbajtjes, nëse kanë personelin me kualifikimin e nevojshëm për veprimtari specifike të mirëmbajtjes sipas ligjit, si: mirëmbajtja e ashensorëve, restaurimi apo rikonstruksioni i fasadave apo mjediseve të brendshme, si dhe çdo lloj veprimtarie tjetër, që kërkon kualifikim të posaçëm, në një fushë të caktuar.
2. Nëse administratorët apo shoqëritë administruese, gjatë përmbushjes së veprimtarisë në këtë fushë, kryejnë veprime në kundërshtim me këtë ligj, bashkia kryesisht apo me kërkesë të çdo të interesuari, i heq ata ngalista e subjekteve të regjistruara dhe certifikuara. Në aktin e heqjes nga ky libër parashikohen edhe detyrimet e këtij subjekti ndaj asamblesë së bashkëpronarëve të kontraktuar.

#### Neni 25

### **Kontraktimi i një subjekti administrues**

1. Lista e administratorëve dhe shoqërive administruese, të regjistruar brenda juridiksionit të bashkisë shpallet në vendin e njoftimeve të institucionit ose në faqen zyrtare të bashkisë, si dhe u njoftohet në mënyra të ndërthurura bashkëpronarëve, në ndërtesat përkatëse.
2. Administratori mund të ushtrojë aktivitet që lidhet me administrimin e objekteve në bashkëpronësi pas përfundimit të trajnimit dhe certifikimit nga bashkia. Kërkesat që duhet të përmbushë administratori apo shoqëria e administrimit, procedurat e listimit, heqjes nga lista, penalitet, si dhe mbikëqyrja e veprimtarisë së tyre përcaktohen me udhëzim të ministrit që mbulon

fushën e çështjeve vendore.

3. 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 e ofertave, në sasinë e shërbimeve që ofrohen, cilësinë, kohën dhe vlerën e ofertës.

4. 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 mbështet administratorin ose shoqërinë administruese në ushtrimin e veprimtarive ose të ushtronë për një afat kohor të përcaktuar deri në përzgjedhjen e administratorit apo shoqërisë administruese shërbimet e përcaktuara nga asambleja dhe/ose kryesia. 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 dhe/ose kryesia.

#### Neni 26

### **Moskontraktimi i një subjekti administrues**

1. Kryetari i bashkisë kryesisht apo me kërkesë të të interesuarit, ka të drejtë të kontraktojë administratorin ose shoqërinë administruese, nga lista e administratorëve apo shoqërive 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 14 të këtij ligji.

Kryetari i bashkisë informohet nga administratorit të njësisë mbi moskontraktimin e subjektit administrues.

2. Përzgjedhja e lista e administratorëve apo shoqërive administruese kryhet bazuar në një proces 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 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 përmbartimit, në ngarkim të bashkëpronarëve, që nuk kanë shlyer vullnetarisht detyrimin.

#### Neni 27

### **Standardet e administrimit**

1. Standartet e administrimit të ndërtesës përfshin zbatimin e normave detyruese të mirëmbajtjes së zakonshme në ndërtesa, si standarde minimale dhe të domosdoshme për t'u respektuar nga bashkëpronësia, për:

a) ruajtjen e higjienës dhe të shëndetit publik;

b) mbrojtjen kundër zjarrit;

c) mirëmbajtjen fizike të mjediseve të brendshme, të fasadave, mjediseve rrethuese, që janë pjesë e aktit të bashkëpronësisë, si dhe të sjelljes qytetare në këto mjedise.

ç) vendosjen dhe mirëmbajtjen e ashensorëve;

d) ruajtjen e sistemeve të ujit, ngrohjes, ftohjes ose ventilimit;

e) ndërtimin, ruajtjen dhe mirëmbajtjen e infrastrukturës së brendshme për rrjetet e komunikimeve elektronike dhe administrimin e pikës së aksesit në godina.

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 përlllogaritjen 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 përmbarrimit, në ngarkim të bashkëpronarëve, që nuk kanë përmbushur vullnetarisht detyrimin.

#### Neni 28

#### **Paketat e administrimit**

1. Paketa e administrimit është tërësia e shërbimeve për administrimin dhe mirëmbajtjen e pronës së përbashkët në ndërtesën e banimit dhe miratohet brenda janarit të çdo viti nga asambleja, si pjesë e buxhetit vjetor.
2. Asambleja e bashkëpronarëve përcakton me vendim paketën e administrimit, duke përcaktuar hollësisht shërbimet e domosdoshme, me çmimet përkatëse, apo përqindjen nga tarifa e administrimit, për secilin shërbim.
3. Në paketën e administrimit përfshihen, në mënyrë të detyrueshme, pagesat për:
  - a) 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) shërbimin e mirëmbajtjes dhe të remontit të ashensorëve;
  - c) zbatimin e standarteve të administrimit sipas nenit 27 të këtij ligji;
  - ç) shoqërinë administruese/administratorin.

#### KREU VI

#### ADMINISTRIMI I BUXHETIT TË BASHKËPRONËSISË

#### Neni 29

#### **Përcaktimi i tarifës**

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 njëjësive. Ajo mund të korrektohet për shpenzime të veçanta, për numrin e kateve dhe për masën e përdorimit të objekteve të veçanta.
2. Në rast se asambleja e bashkëpronarëve nuk gjen dakortësinë për përcaktimin e tarifës zbatohet tarifa e referencës e miratuar nga këshilli bashkiak përkatës, e ndarë sipas zonave dhe tipologjisë së ndërtesës që bazohet në udhëzuesin për llogaritjen e tarifës së administrimit.
3. Ministri që mbulon fushën e çështjeve vendore miraton udhëzuesin për llogaritjen e tarifës së administrimit.

#### Neni 30

#### **Pagesa e tarifës së administrimit dhe ekzekutimi i detyrimeve monetare**

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.

#### Neni 31

#### **Fondi rezervë**

1. 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 në përputhje me parashikimet e këtij ligji, si dhe për çdo veprimtari tjetër që miratohet nga asambleja e bashkëpronarëve, në çastin e krijimit të fondit rezervë.

2. Fondi rezervë krijuar sipas parashikimeve të këtij ligji përbëhet nga këto zëra:

a) fondi i emergjencës preket vetëm në kushtet e riparimeve apo mirëmbajtjes sipas këtij ligji, ku mosveprimi në kohë mund shkaktojë dëme të konsiderueshme dhe të pariparueshme në bashkëpronësi;

b) fondi i mirëmbajtjes/përmirësimeve të zakonshme, të mëdha dhe rinësimeve cilësore që preket në rastet e parashikuara në nenin 27, pika 1, 2 dhe 3 të këtij ligji;

c) 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.

3. Në çastin që bashkëpronari shlyen tarifën e prapambetur të administrimit, derdhja bëhet në fondin rezervë, në llogarinë rrjedhëse të asamblesë së bashkëpronarëve. Rregullat e hollësishme të përdorimit të këtij fondi përcaktohen në rregulloren e administrimit.

4. Në rast se njësi shitet apo tjetërsohet në çdo formë tjetër sipas ligjit, pjesa takuese e fondit e depozituar nga pronari i njësisë kalon tek blerësi apo personi që e përfiton dhe bëhet pronari i njësisë. Në këtë rast, shitësi apo personi që tjetërson pronën nuk ka të drejtë të kërkojë kthimin e shumës së depozituar në fondin rezervë.

#### Neni 32

#### **Njësitë specifike**

1. Pronarët e njësisive të veçanta, që janë pjesë përbërëse e një ndërtese, por që kanë në pronësinë e tyre vetëm ashensorin, shkallën hyrëse apo kanë hyrje drejt nga rruga, si dyqanet etj., detyrohen ta zbatojnë këtë ligj, për sa u takon bashkëpronësisë së detyrueshme në objektet e tjera, të pandashme të ndërtesës, themelet, kanalizimet, ndriçimin, instalimet, tarracat etj., siç përcaktohet në aktin e bashkëpronësisë.

2. Këto subjekte detyrohen të marrin pjesë në atë asamble bashkëpronarësh, me të cilën ndajnë më shumë objekte të përbashkëta.

3. Rregullat e përgjithshme të marrëdhënieve ndërmjet bashkëpronarëve përcaktohen në rregulloren e administrimit të bashkëpronësisë.

#### Neni 33

#### **Kreditimi për bashkëpronësitë**

1. Asambleja e bashkëpronarëve, kundrejt një projekti për restaurimin, rikonstruksionin, për ndërtimet shtesë apo përshtatjet e hyrjeve, të ashensorëve dhe mjediseve rrethuese, riparimin e tarracës etj. ka të drejtë të marrë kredi nga bankat kundrejt hipotekimit të aktit të bashkëpronësisë në zyrën e kadastrës, në favor të kredituesit, nëse pronarët e njësisë, që përbëjnë 90 për qind të kuotave të pjesëmarrjes në bashkëpronësi, votojnë pro hipotekimit të aktit të bashkëpronësisë.
2. Këshilli i Ministrave përcakton me vendim mënyrën e hipotekimit të aktit të bashkëpronësisë dhe procedurat e tjera, që lidhen me zbatimin e këtij neni.

## KREU VII MIRËMBAJTJA, RIPARIMI DHE PËRMIRËSIMI I PRONËS

### Neni 34

#### **Mirëmbajtja e bashkëpronësisë dhe e njësisë individuale**

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.

### Neni 35

#### **Rinesimi dhe përmirësimi i pasurisë së përbashkët**

1. Përmirësimet e zakonshme në komoditetin dhe mirëfunksionimin e bashkëpronësisë ndërmerren nga asambleja, me miratimin e shumicës së kuotave pjesëmarrëse.
2. Përmirësimet e mëdha ose rinesimet e pronës së përbashkët, siç janë lysterja, mirëmbajtja e fasadës, mirëmbajtja e çatisë, vendosja e sistemeve për ujë të ngrohtë, e sistemeve të ngrohjes apo ftohjes qendrore, e depozitave të ujit, gjeneratorëve, ashensorëve dhe përmirësime të tjera të kësaj natyre, ndërmerren nga asambleja vetëm nëse miratohen nga, të paktën, 75 për qind e kuotave pjesëmarrëse.
3. Rinesimet cilësorë apo punime të tjera që lidhen me strukturën dhe qëndrueshmërisë fizike të ndërtesës të tilla si riparime strukturore të kornizës së ndërtesës apo ndërhyrje të tjera që lidhen me pasojat e fatkeqsive natyrore kryhen në përputhje me standartet ligjore të miratuara me ligje të veçanta ose me akte nënligjore. Vendimi i asamblesë miratohet nga të paktën 75 për qind e kuotave pjesëmarrëse. Në rast se në raundin e parë të votimit, asambleja nuk miraton me shumicën e kërkuar vendimin, mbledhja shtyhet dhe brenda 5 ditëve zhvillohet mbledhja tjetër. Në këtë mbledhje duhet të jenë të pranishëm personalisht apo të përfaqësuar me prokurë pronarët që përfaqësojnë shumicën

e zakonshme të bashkëpronarëve. Vendimet e asamblesë në këtë mbledhje merren me shumicën e thjeshtë të votave të bashkëpronarëve. Instituti i Ndërtimit harton dhe miraton standardet për kryerjen e rinësimeve cilësore apo punimeve që lidhen me strukturën dhe qëndrueshmërinë e ndërtesës, periodicitetin e tyre dhe procedurën procedurën për zbatimin e tyre.

4. Përmirësimet e zakonshme, rinesimet cilësore apo punime të tjera që mund të ndryshojnë pamjen ose elemente të veçanta të objekteve të banimit në bashkëpronësi, të shpallura monument kulture, bëhen sipas kërkesave dhe procedurave të legjislacionit për trashëgiminë kulturore.

Neni 36

### **Ndryshimi i njësive nga pronarët**

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 ose pamjen e jashtme të njësisë individuale pjesë e një kompleksi, duke përfshirë këtu arkitekturën si fasadën, veshjet, kornizat, dyert, hyrjet, tjegullat, oxhaqet, dritaret, grilat, ngjyrën, stilin, vetëm pasi ka marrë më parë miratimin me shkrim të shumicës të thjeshtë të votave nga asambleja si dhe në përputhje me legjislacionin për planifikimin e territorit. Pronari i njësisë mund të bëjë ndërtim në katin e fundit të një ndërtese apo ndërtime mbi katin e fundit të njësisë individuale pjesë e një kompleksi, vetëm pasi ka marrë më parë miratimin me shkrim të shumicës të cilësuar të votave prej tre të katërtat 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.

Neni 37

### **Dëmtime të pronës së përbashkët ose i njësive individuale të tjera**

Kur pronari i njësisë ose një person tjetër, që vepron në emër të tij, shkakton dëm në një pjesë të pronës së përbashkët apo të një njësie tjetër, pronari, që ka shkaktuar dëmin, duhet ta riparojë dëmin ose të paguajë shpenzimet e riparimit.

Neni 38

### **Sigurimi i objekteve në bashkëpronësi të detyrueshme**

1. Pronari i njësisë përgjigjet për sigurimin e pronës së vet, ndërsa asambleja e bashkëpronarëve përgjigjet për sigurimin e detyrueshëm të objekteve në bashkëpronësi.

2. 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.

KREU VIII

## **ROLI I INSTITUCIONEVE VENDORE DHE QENDRORE**

Neni 39

### **Libri bashkëpronësisë**

1. Libri i bashkëpronësisë për të gjitha ndërtesat brenda territorit të bashkisë krijohet dhe administrohet nga bashkia.

2. Çdo e dhënë e regjistruar dhe e publikuar në librin e bashkëpronësisë sipas dispozitave të këtij



ligji, vlerësohet e njohur dhe mund t'u kundrejtohet të tretëve nga data e regjistrimit. Të gjitha të dhënat e librit të bashkëpronësisë, dhe dokumentet shoqëruese, pavarësisht nëse janë paraqitur në formë shkresore apo elektronike sipas këtij ligji, regjistrohen dhe ruhen në regjistër në formë elektronike.

3. Bashkia mundëson akses në të dhënat e librit të bashkëpronësisë për kryesinë ose administratorin ose shoqërinë administruese bazuar në një kërkesë me shkrim.

4. Këshilli i Ministrave miraton rregulla të detajuara për mënyrën e krijimit dhe administrimit të librit të bashkëpronësisë, dokumentet që paraqiten dhe formën e tyre, të dhënat që regjistrohen, ndërveprimin me bazat e tjera të të dhënave duke përfshirë Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, si dhe për nivelin e aksesimit të regjistrimit elektronik për subjektet e interesuara.

#### Neni 40

### **Zgjidhja e mosmarrëveshjeve për administrimin e bashkëpronësisë**

1. Në rast të mosmarrëveshjeve midis pronarëve, krijuesit apo përdoruesit të njësisë në lidhje me të drejtat dhe përbushjen e detyrimeve sipas këtij ligji, palët paraqesin ankesë me shkrim pranë Komitetit për Ndërmjetësimin dhe Zgjidhjen e Mosmarrëveshjeve që funksionon 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 inspektoriat bashkiak në fushë e ndërtimit që ka kryer studimet e larta në fushën e të drejtësisë, caktuar nga titullari i inspektoriatit 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 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 organizimin 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.

#### Neni 41

### **Inspektimet në fushën e administrimit të objekteve në bashkëpronësi**

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.

2. Pas çdo inspektimi, inspektori përkatës shprehet me një akt, të cilin e shpall në një vend të dukshëm në godinën e inspektuar dhe njëkohësisht ia njofton kryesisht dhe administratorit apo shoqërisë administruese përkatëse, për gjendjen e përgjithshme të ndërtesës, si dhe për masat që

duhet të merren në rast se ka nevojë për të tilla.

3. Asambleja e bashkëpronarëve merr vendim brenda afatit të përcaktuar në aktin, sipas pikës 2 të këtij neni dhe autorizon administratorin/shoqërinë administruese për ndreqjen e të metave, duke siguruar financimin e nevojshëm nga bashkëpronarët.

4. Çështjet që janë subjekt i inspektimeve, rregullat, metodologjia, frekuenca dhe mënyra e njoftimit për kryerjen e inspektimeve, lënia e detyrave, afatet kohore për zbatimin e tyre dhe procedurat që ndjek administratori për zbatimin e tyre përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 42

### **Bashkia si bashkëpronarë**

Në rast se bashkia është pronare e një ose më shumë njësive në një ndërtesë, ajo ka të njëjtat të drejta dhe detyrime si çdo pronar i një njësie individuale.

Neni 43

### **Inspektime te tjera**

Subjektet shtetërore përgjegjëse për inspektimin e normave ushtrojnë kontrolle, sipas kuadrit ligjor në fuqi, për mbrojtjen kundër zjarrit dhe shpëtimin, ruajtjen e higjienës shëndetësore, kontrollin e ashensorëve apo të tjera sipas parashikimeve të ligjeve të posaçme.

Neni 44

### **Bashkëpunimi me asambltë e bashkëpronarëve**

1. Bashkia-mund të hartojë një program nxitjeje për restaurimin apo rikonstruksionin e ndërtesave të dëmtuara, duke kontribuar me financime pjesore. Përfitojnë në mënyrë të privilegjuar nga ky program ato assemble bashkëpronarësh që, të paktën, plotësojnë njërin nga këto kritere:

a) kanë paguar plotësisht taksën për pasurinë e paluajtshme;

b) kërkojnë përshtatjen e hyrjeve dhe të shkallëve për personat me aftësi të kufizuara;

c) kërkojnë ndërhyrje me qëllim të ruajtjes së efijencës së energjisë, në përputhje me direktivën përkthëse të BE-së;

ç) fasada e ndërtesës së tyre ose rrjeti i komunikimeve elektronike apo rrjeti kabllor televiziv është në rrugë kryesore dhe në një gjendje tejet të dëmtuar, saqë prish imazhin e vetë qytetit/fshatit;

d) në çdo rast tjetër, që zbatimi i atij projekti çmohet i vlefshëm për jetën në komunitet.

2. Bashkia mund të kontribuojë në financimin pjesor për ngritjen e një ndërtese të re, kur bashkëpronarët vendosin për ta shembur atë, me kusht që pjesë nga ndërtesa e re t'i kalojnë në pronësi bashkisë, për t'ua dhënë në përdorim apo pronësi familjeve në vështirësi për strehim. Pjesa e përfitimit të bashkisë përcaktohet, për çdo rast, në bazë të vlerave të tregut të banesave dhe të vlerës së investimit që bën bashkia.

3. Procedurat e aplikimit, afatet, shuma e financimit dhe çdo rregull tjetër, në zbatim të pikave 1 dhe 2 të këtij neni, përcaktohen me vendim të këshillit të bashkisë.

Neni 45

### **Roli i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës**

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës ruan dhe përditëson të dhënat e aktit të bashkëpronësisë, sipas ligjit.

2. Agjencia Shtetërore e Kadastrës lëshon ekstrakt të aktit të bashkëpronësisë që pasqyron emrat e bashkëpronarëve dhe objektet e regjistruara në bashkëpronësi, bazuar në kërkesën e kryesisë ose administratorit ose shoqërisë administruese.

3. Personit të autorizuar nga kryesia mund t'i jepet kodi i hyrjes dhe e drejta e marrjes së ekstrakteve të të dhënave, në mënyrë të drejtpërdrejtë nga kadastra digjitale, duke garantuar teknikisht pamundësinë e manipulimit të saj nëpërmjet sistemit elektronik. E drejta e hyrjes dhe e marrjes së ekstrakteve sigurohet edhe nëpërmjet portalit unik qeveritar, shumëfunksional.

#### Neni 46

##### **Roli i organeve të qeverisjes qendrore**

1. Buxheti i Shtetit mund të mbështesë me financime realizimin e projekteve, sipas pikës 1 të nenit 44 të këtij ligji.
2. Procedurat dhe formati i aplikimit, afatet, shuma e financimit dhe çdo rregull tjetër, në lidhje me pikën 1 të këtij neni, përcaktohen me udhëzim nga ministri që mbulon fushën e strehimit.

#### Neni 47

##### **Sanksionet dhe ankimimet**

1. Në qoftë se dministruesi ose shoqëria e administrimit nuk zbaton aktin e inspektimit për ndreqjen e të metave brenda afatit të përcaktuar, atëherë inspektorati bashkiak përkatës ka të drejtë t'i vendosë gjobë në masën 5 000 – 10 000 lekë.
2. Për çdo rast të përsëritur masa e gjobës shtohet me 20 për qind.
3. Kundër aktit të inspektoratit bashkiak mund të bëhet ankim administrativ te kryetari i bashkisë ose ankim gjyqësor, brenda 30 ditëve nga data e marrjes së njoftimit për vendosjen e gjobës.
4. Ankimi administrativ apo gjyqësor nuk pezullon ekzekutimin e gjobës.
5. Detyrimet, sipas këtij neni, vilen nga administrata vendore, përgjegjëse për mbledhjen e taksave dhe të tarifave vendore.

#### KREU IX

##### **DISPOZITA KALIMTARE**

#### Neni 48

##### **Ndërtesat e paregjistruara në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme**

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

##### **Detyrimet e shoqërisë ndërtuese dhe asaj administruese**

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.

#### Neni 50

#### **Afati tranzitor për zbatimin e standarteve të administrimit**

Detyrimet që burojnë nga neni 27, pika 1, shkronja e) e këtij ligji realizohen nga asambleja e bashkëpronarëve:

1. Brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji për ndërtesat e ndodhura në qytetet me mbi 10.000 banorë;
2. Brenda 16 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji për ndërtesat e ndodhura në komplekse;
3. Brenda 24 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji për të gjithë ndërtesat e tjera.

#### Neni 51

#### **Afati tranzitor për deklarimin e të dhënave të aktit të bashkëpronësisë**

1. Në të gjitha ndërtesat sipas këtij ligji që janë të regjistruara në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës dhe kanë ose janë pajisur me aktin e bashkëpronësisë, asambleja e bashkëpronarëve kryen procesin e përditësimit dhe saktësimit të të dhënave në këtë akt në përputhje me parashikimet e nenit 7 të këtij ligji brenda 31 dhjetorit 2026.
2. Në të gjitha ndërtesat sipas këtij ligji që janë të regjistruara në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës dhe që nuk janë pajisur me aktin e bashkëpronësisë, asambleja e bashkëpronarëve kryen procesin e deklarimit dhe regjistrimit të aktit në përputhje me parashikimet e nenit 7 të këtij ligji brenda 31 dhjetorit 2027.
3. Të gjitha ndërtesat që janë në proces regjistrimit në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës në momentin e hyrjes në fuqi të këtij ligji, shoqëria ndërtuese (sipërmarrësi) kryen përditësimin dhe saktësimin e të dhënave me qëllim që akti i bashkëpronësisë të lëshohet në përputhje me nenin 7 të këtij ligji.
4. Agjencia Shtetërore e Kadastrës miraton udhëzues mbi procedurat, afatet, dokumentet e nevojshme për regjistrimin, përditësimin dhe saktësimin e të dhënave të aktit të bashkëpronësisë.

### KREU X DISPOZITA TË FUNDIT

#### Neni 52

#### **Nxjerrja e akteve nënligjore**

1. Ngarkohen Këshilli i Ministrave dhe ministria përkatëse të nxjerrin aktet nënligjore në zbatim të neneve 2 pikat 12, 7 pika 2, 22, pika 5, 23, pika 3, 25, pika 2, 29, pika 3, 33, pika 2, 35, pika 3, 39, pika 4, 40 pika 5, 41, pika 4 dhe 46, pika 2, 51 pika 4 të këtij ligji, brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.

2. Ligji nr. 10 112, datë 9.4.2009 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit” shfuqizohet.

Neni 53

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