



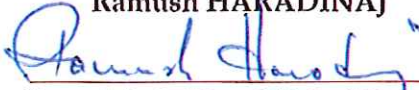
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government

Nr. 09/88
Datë: 05.02.2019

Në mbështetje të nenit 92 paragrafi 4. dhe të nenit 93 paragrafi (4) të Kushtetutës së Republikës së Kosovës, duke u bazuar në nenin 4 të Rregullores Nr. 02/2011 për Fushat e Përgjegjësisë Administrative të Zyrës së Kryeministrit dhe Ministrive, e ndryshuar dhe e plotësuar me Rregulloren Nr. 15/2017, me Rregulloren Nr. 16/2017, me Rregulloren Nr. 07/2018, me Rregulloren Nr. 26/2018 dhe me Rregulloren Nr. 30/2018, në pajtim me nenin 19 të Rregullores së Punës së Qeverisë së Republikës së Kosovës Nr. 09/2011, Qeveria e Republikës së Kosovës, në mbledhjen e mbajtur më 5 shkurt 2019, nxjerr këtë:

V E N D I M

1. Aprovohet Koncept Dokumenti për Administrimin e Ndërtesave të Banimit në Bashkëpronësi.
2. Obligohet Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor dhe institucionet tjera kompetente për zbatimin e këtij vendimi, në pajtim me Rregulloren e Punës së Qeverisë.
3. Vendimi hyn në fuqi në ditën e nënshkrimit.

Ramush HARADINAJ

Kryeministër i Republikës së Kosovës

Iu dërgohet:

- Zëvendëskryeministrave
- të gjitha ministrive (ministrave)
- Sekretarit të Përgjithshëm të ZKM-ës
- Arkivit të Qeverisë



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor
Ministarstvo Životne Sredine i Prostornog Planiranja
Ministry of Environment and Spatial Planning

KONCEPT DOKUMENTI

PËR ADMINISTRIMIN E NDËRTESAVE TE BANIMIT NË BASHKËPRONËSI

Prishtinë, 2018

Kapitulli 1: Hyrje

Hartimi i Koncept Dokumentit për administrimin e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi, është caktuar si një nga prioritetet e Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor në Planin Vjetor të Punës së Qeverisë (Objektivi 2: Fuqizimi i planifikimit hapësinor, ndërtimit, banimit, administrimit të tokës dhe zhvillimit të kadastrit, përkatësisht aktiviteti 2.2 Kompletimi i infrastrukturës ligjore) dhe është në listën e koncept dokumenteve për vitin 2018.

Për hartimin e këtij Koncept Dokumenti është nxjerr Vendim nr. 31/2017 nga Sekretari i Përgjithshëm i Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor (MMPH) më datë 01 shkurt 2017, për formimin e grupit punues ndërministror. Grupi punues ka përbërje të gjerë të përfaqësimit, me përbërje nga të gjitha institucionet e vendit të cilat janë kompetente në fushën e administrimit të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi.

Kjo çështje aktualisht është e rregulluar me Ligjin Nr. 04/L-134 për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi. Gjatë zbatimit të disa dispozitave ligjore është hasur në probleme të shumta, t. Çështjet problematike në të cilat është hasur pengesë gjatë zbatimit janë: definimi i çështjes së të drejtës së pronësisë individuale dhe bashkëpronësisë në ndërtesën e banimit në bashkëpronësi, krijimi, ndryshimi dhe shuarja e bashkëpronësisë, shfrytëzimi i bashkëpronësisë dhe njësive në ndërtesë, mos regjistrimi i ndërtesës së banimit në bashkëpronësisë në kadastrë, mos themelimi i shoqatave të pronarëve, mos themelimi organeve vendimmarrëse në ndërtesat e banimit dhe ndarja e përgjegjësisë, administrimi dhe mirëmbajtja e hapësirave të përbashkëta në ndërtesën e banimit në bashkëpronësi, mbikëqyrja dhe masat ndëshkimore.

Rregullimi i kësaj fushe ndërlidhet indirekt me objektivin e dytë të Qeverisë për sundimin e ligjit dhe shtetit të së drejtës, si dhe zbatimin e Strategjisë Kombëtare për të Drejtat Pronësore. Zotimi i Qeverisë, respektivisht i MMPH-së, është që të përcaktohen qartë të drejtat pronësore, titullarët dhe përmbajtja e tyre.

Kapitulli 2: Përshkrimi dhe definimi i çështjes / problemit kryesor

Gjatë procesit të monitorimit dhe implementimit të Ligjit nr. 04/L-134 për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, MMPH ka organizuar takime të shumta në terren me palët e interesit, si: zyrtarët e komunave, përfaqësues të shoqatave të pronarëve, Administratorët, përfaqësues të OJQ-ve që merren me çështje të banimit, përfaqësues të Ndërmarrjes Publike Banesore, përfaqësues të ndërmarrjeve private që merren me mirëmbajtjen dhe pastrimin e hapësirave të përbashkëta, etj. Gjatë takimeve janë

identifikuar sfidat, problemet dhe pengesat të cilat kanë rezultuar në mos zbatimin e mjaftueshëm të këtij ligji. Disa prej tyre kanë të bëjnë me mos realizimin e çështjes së të drejtës së pronësisë individuale dhe bashkëpronësisë në ndërtesën e banimit në bashkëpronësi, krijimi, ndryshimi dhe shuarja e bashkëpronësisë, shfrytëzimi i të drejtës në bashkëpronësi dhe njërive në ndërtesë, mos regjistrimi i ndërtesës së bashkëpronësisë në kadastër, mos themelimi i shoqatave të pronarëve, mos themelimi organeve vendimmarrëse në ndërtesat e banimit dhe ndarja e përgjegjësisë, administrimi dhe mirëmbajtja e bashkëpronësisë në ndërtesë. Formimi i Shoqatave të Pronarëve ka pasur stagnim për shkak të çështjeve të ndryshme ligjore, institucionale dhe teknike që përfshijnë mungesën e burimeve njerëzore dhe financiare, mungesën e vetëdijes për pronësinë dhe përgjegjësinë për hapësirat e përbashkëta të ndërtesës, përfitimet nga masat e eficiencës së energjisë etj.

Bazuar në Ligjin Nr.04/L-134 për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, certifikimi i administratorëve për administrimin të ndërtesave në bashkëpronësi është kusht, në mënyrë që këta administratorë të administrojnë me funksionet e përditshme të ndërtesës së banimit në bashkëpronësi. Procesi i trajnimit dhe certifikimit të administratorëve është duke u zhvilluar dhe nga ky proces janë trajnuar dhe certifikuar administratorë nga Kolegji Universitar për Biznes dhe Teknologji – UBT, si institucion i autorizuar nga MMPH. Këta administratorë të certifikuar kanë hasur në sfida për ushtrimin e detyrës së tyre, si pasojë e zbrastirave ligjore dhe paqartësive të cilat ekzistojnë në ligj.

Për monitorimin e zbatimit në teren të Ligjit Nr. 04/L-134 për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi janë bërë hulumtime dhe analiza. Disa nga të gjeturat dhe rekomandimet janë:

1. Organizimi i fushatave sensibilizuese dhe informuese për t'i njoftuar banorët për të drejtat dhe obligimet që dalin nga ligji për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi;
2. Rregullimi i emërimit të blloqeve dhe hyrjeve në ndërtesa në bashkëpronësi, sipas Ligjit për Sistemin e Adresave;
3. Përsheptimi i procedurave për regjistrimin e ndërtesave në bashkëpronësi në kadastër;
4. Definimi i saktë se cilat elemente konsiderohen sipërfaqeve të përbashkëta të NBB, si të brendshme ashtu edhe të jashtme (p.sh. shkallët, bodrumet, ballkonat e përbashkët, kthina e mbeturinave, parkingjet, pjerrinat për persona me aftësi të kufizuar apo çfarëdo aneksi i cili është lejuar nga komuna për lehtësimin e jetës së banorëve në ndërtesat në bashkëpronësi).
5. Lirimi i hapësirave të përbashkëta të uzurpuara, përmes mekanizimit inspektues të komunave me qëllim që të kthehen këto hapësira në shfrytëzim të banorëve në Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi (NBB);

6. Unifikimi i kontratave në mes shoqatave të banorëve dhe administratorëve të NBB-së;
7. Krijimi i mekanizmave për administrimin e NBB-ve dhe mbështetja e komunës në themelimin dhe funksionimin e këtyre mekanizmave;
8. Procedurat e komplikua të regjistrimit të bashkëpronësisë dhe vështirësitë në sigurimin e pjesëmarrjes adekuate të pronarëve të kërkuar për regjistrimin e bashkëpronësisë, duke penguar krijimin e Shoqatave të Pronarëve
9. Definimi i qartë i detyrave dhe përgjegjësisë të mekanizmave për administrimin e NBB-ve;
10. Regullimi i statusit mekanizmave për NBB dhe formalizimi i sistemit financiar;
11. Krijimi i regjistrimit dhe data bazës për strukturat e themeluara për administrimin e NBB-ve;

Pas përfundimit të hulumtimit është konkluduar se Ligji nr. 04/L-134 për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi nuk është duke u zbatuar. Mirëmbajtja e këtyre hapësirave mbetet në vullnetin banorëve të ndërtesës, të cilët sado pak bëjnë organizime elementare për mirëmbajtje (sidomos për mirëmbajtjen e ashensorit). Këtë situatë të mos funksionimit të ligjit e shfrytëzojnë edhe kompani dhe persona të ndryshëm të cilët ofrojnë shërbime për mirëmbajtje. Një dukuri tjetër e vërejtur në këtë hulumtim është uzurpimi i paligjshëm i hapësirave dhe elementeve të përbashkëta NBB-ve qoftë nga banorët e ndërtesës apo edhe uzurpator të tjerë. Këtu hyjnë sidomos uzurpimi i bodrumeve, korridoreve, kthinave për grumbullimin e mbeturinave, kthinave për tharje të rrobave, kthinave të nën-stacioneve, si dhe kthinave tjera. Këto hapësira kryesisht përdoren qoftë për banim apo edhe për biznes të paligjshëm.

Statistikat e njësive të banimit në bashkëpronësi janë marrë nga Raporti "Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave" i hartuar nga Agjensioni i Statistikave të Kosovës (ASK), i publikuar në dhjetor 2013, e që ky raport posedon vetëm nr. e njësive të banimit, por jo të veçuara në bashkëpronësi.

Banesat sipas llojit, tipit të vendbanimit, numrit të ekonomive familjare dhe numrit të personave në banesë

Banesat			Numri i banesave të zakonshme me një apo më shumë banorë rezident	Banesat		Numri i ekonomive familjare	Numri i personave (Popullsisë)
Numri i banesave	Numri i banesave të zakonshme (të shfrytëzuara)	Numri i njësive tjera te banimit		Urbane	Rurale		
412,884	412,519	365	293,078	126,056	167,022	297,090	1,739,825

Ndërtesat sipas llojit tipit te vendbanimit dhe komunave

Komuna dhe tipi i vendbanimit	Lloji i ndërtesës					
	Gjithsejt	Shtëpi e veçuar, e ndarë në vete	Shtëpi gjysmë e ndarë	Rresht apo varg shtëpish (me të paktën tri banesa të lidhura apo të ngjitura secila me dalje të veçantë jashtë)	Ndërtesë ose blloqe apartamentes h	Tjetër
1	2	3	4	5	6	8
Kosova	247,680	230,303	11,717	2,851	2,520	289
Urban	88,165	76,642	7,084	2,040	2,245	154
Rural	159,515	153,661	4,633	811	275	135

Politika aktuale

Ligji i parë për rregullimin e fushës së Administrimit të Ndërtesave të banimit në bashkëpronësi ka qenë Ligji Nr.03/L-091 për shfrytëzimin, administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës ne bashkëpronësi, i cili ka hy ne fuqi 15 prill 2009. Me qëllim të avancimit dhe të lehtësimit të procedurave për administrim të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi është bërë amandamentimi i këtij ligji me Ligjin nr. 04/L-134 për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi në gusht 2013. Në bazë të këtij Ligji janë nxjerrë aktet nënligjore për zbatimin e tij.

Po ashtu për të bërë sa me të zbatueshëm Ligjin nr. 04/L-134 për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi dhe për të ndihmuar në fushata vetëdijësuese është hartuar

Udhëzuesi për zbatimin e Ligjit nr. 03/L-134 për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi si dhe broshura "Çka duhet të dimë për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi"

Përkundër faktit se ky Ligj parqet një bazë solide për rregullimin e çështjeve të bashkëpronësisë dhe administrimin e ndërtesave në bashkëpronësi, definimi i qartë i disa çështjeve mbetet ende sfidë për zbatimin efikas të tij. Në veçanti, sfidë paraqet mos definimin e qartë të bashkëpronësisë në hapësirat e përbashkëta në ndërtesat e banimit, administrimi dhe mirëmbajtja e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi, përcaktimi i të drejtave dhe obligimeve të mekanizmave përgjegjës për zbatimin e ligjit, etj.

Ligji bën definimin e bashkëpronësisë në elementet e përbashkëta siç janë pjesët, hapësirat dhe pajisjet e përbashkëta të ndërtesës në bashkëpronësi të cilat i shërbejnë njësive të ndërtesës dhe ndërtesës si tërësi, si dhe toka ndërtimore në të cilën është ndërtuar ndërtesa, zona e parkimit, objektet rekreative, e të ngjashme. Megjithatë, kur bëhet fjalë për tokën ndërtimore në bashkëpronësi nuk është e qartë nëse kjo nënkupton vetëm pjesën e tokës në të cilën është ndërtesa, apo edhe pjesët e tokës për rreth ndërtesës që janë në shërbim të ndërtesës.

Duke qenë se një numër i madh i ndërtesave në bashkëpronësi, nuk posedojnë certifikatën e përdorimit, siç kërkohet me Ligjin e Ndërtimit (Ligji Nr. 04/L - 110), regjistrimi i pronësisë së njësive të banimit në Regjistrin e të Drejtave të Pronave të Paluajtshme është ende sfidë. Në këtë mënyrë, pronarët e njësive individuale në ndërtesat në bashkëpronësi mbetën shfrytëzues të këtyre njësive dhe jo pronarë, ndërsa Ligji nuk bën definimin në mes shfrytëzuesit dhe pronarit të njësive të banimit në ndërtesën banesore në bashkëpronësi. Çështje vështirësohet edhe më shumë meqë Ligji aktual përcakton regjistrimin e bashkëpronësisë në bazë të marrëveshjes së bashkëpronësisë të nënshkruar nga të gjithë pronarët

Administrimi dhe mirëmbajtja e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi, po ashtu është një çështje që duhet trajtuar në mënyrë më të detajuar. Ligji aktual parasheh themelimin e shoqatave të pronarëve të cilat duhet të bëjnë administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesave të banimit përmes administratorëve të cilët kontraktohen nga Shoqata e Pronarëve. Themelimi i këtyre shoqatave duhet të bëhet nga të gjithë pronarët e ndërtesës së banimit (100%), ndërsa statusi i tyre është organizatë joqeveritare. Megjithatë, themelimi i tyre paraqet sfidë pasi që e drejta pronësore nuk është e definuar të të gjitha njësive banesore, ka njësi banesore në ndërtesat e banimit në bashkëpronësi që nuk janë duke u shfrytëzuar nga pronarët e tyre apo shfrytëzohen sipas ndonjë marrëdhënie kontraktuale (qira).

Mungesa e mekanizmave publik (komunal) për menaxhimin e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi është një tjetër vështirësi që paraqitet në zbatimin e ligjit aktual.

Çështje tjera të cilat paraqiten si problematike dhe të cilat duhet të definohen janë përcaktimi i bazës ligjore e cila do të përcaktonte minimumin dhe maksimumin e tarifës për mirëmbajtjen e ndërtesave në bashkëpronësi, si dhe detyrimi për pagesat e shërbimeve, definimi i qartë i obligimeve dhe përgjegjësi të pronarëve/shfrytëzuesve të njësive të banesave, definimi i përgjegjësi institucionale, përcaktimi i sanksioneve për mos zbatim të ligjit, etj.

Ligjet dhe aktet nënligjore

- **Ligjet të cilat ndërlidhen me këtë problem/çështje/:**

- Ligji Nr. 04/L-134 për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi ,
- Ligji Nr. 03/L-164 për financimin e programeve të veçanta të banimit,
- Ligji Nr. 04/L-061 për shitjen e banesave për të cilat ekziston e drejta banesore
- Ligji Nr. 2002/5 mbi themelimin e Regjistrit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme
- Ligji Nr.03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore,
- Ligji Nr.04/L-144 për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës,
- Ligji 04/L - 045 për Partneritet Publiko Privat,
- Ligji Nr.04/L-054 për Statusin dhe të Drejtat e Dëshmorëve, Invalidëve, Veteranëve, Pjesëtarëve të Ushtrisë Çlirimtare të Kosovës, Viktimave Civile dhe Familjeve të tyre,
- Ligji Nr. 04/-L-013 për Kadastër
- Ligji Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor
- Ligji Nr. 04/L - 110 për Ndërtim

- **Aktet nënligjore që ndërlidhen me këtë problem / çështje /:**

- Rregullore Nr.01/2014, për përcaktimin e formës, përmbajtjes dhe mënyrës së mbajtjes së regjistrit të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi dhe regjistrit të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi;
- Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për Normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi si dhe për hapësirat në funksion të tyre.
- Udhëzimi Administrativ Nr. 06/2014 për Certifikimin e administratorëve të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi;
- Udhëzimi Administrativ Nr. 10/2014 për Përmbajtjen e Planit të Lokacionit dhe Planimetritë
- Udhëzim Administrativ Nr. 03/2016, Rregullorja për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi;
- Udhëzim Administrativ Nr.06/2014 për Certifikimin e administratorëve të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi;

- Udhëzim Administrativ Nr.10/2014, për Përmbajtjen e Planit të Lokacionit dhe planimetritë;
- Udhëzim Administrativ Nr. 18/2010 për Përmbajtjen e kontratës për banesat me qira jo profitabile;
- Udhëzim Administrativ Nr. 19/2010 për Përmbajtjen e bonusit të banimit;
- Udhëzim Administrativ Nr. 21/2010 për Kriteret e përcaktimit të radhës së përparësisë për kategoritë e familjeve që mund të përfitojnë nga programet;
- Udhëzim Administrativ Nr. 22/2010, për Procedurat për përfitimin nga programet e veçanta të banimit;
- Udhëzim Administrativ Nr. 23/2010, për Procedurat për shpalljen e programeve të veçanta të banimit;
- Udhëzim Administrativ Nr. 24/2010, për Normat minimale të banimit për banesat e programeve të veçanta të banimit;
- Udhëzim Administrativ Nr. 14/2014, për Caktimin e kushteve dhe kriterëve për sigurimin e banimit familjar për familjet e dëshmorëve, të zhdukurve të UÇK-së, për veteranët e UÇK-së invalidët civil të luftës, viktimat e dhunës seksuale të luftës, viktimat civile të luftës dhe familjarëve të tyre.
- Udhëzim Administrativ Nr.04/2013, për Caktimin e kushteve dhe kriterëve për sigurimin e banimit familjar për ish të dënuarve dhe ish të përndjekurve politikë.

• **Ligjet në raport me problemin ose çështjen:**

○ **Ligji Nr. 04/L-134, për Ndërtesat e banimit në bashkëpronësi**

Me këtë ligj rregullohen të drejtat, detyrimet dhe përgjegjësitë e pronarëve të njësive të ndërtesës në lidhje me shfrytëzimin, administrimin dhe mirëmbajtjen e pjesëve, hapësirave dhe pajisjeve të përbashkëta të ndërtesës - bashkëpronësisë në ndërtesë. Ky ligj zbatohet për të gjitha ndërtesat për banim, ndërtesat për banim që kanë njësi afariste që janë në pronësi të më shumë se një pronari, si dhe për komplekse të njësive individuale të banimit dhe afariste të cilat kanë në pronësi të përbashkët një territor, në funksion dhe në përdorim, ekskluzivisht të pronarëve të njësive.

○ **Ligji nr. 04/L-061 për Shitjen e Banesave për të cilat ekziston e drejta banesore**

Me këtë ligj rregullohen kushtet dhe mënyra e shitjes së banesave në pronësi shoqërore dhe publike për të cilat ekziston e drejta banesore apo e drejta e shfrytëzimit me qira për kohë të pacaktuar, së bashku me pjesët e përbashkëta dhe pajisjet e ndërtesës si dhe mënyra e përcaktimit të çmimit shitës të banesës dhe shuarja e së drejtës banesore.

Ky ligj zbatohet për banesat në pronësi shoqërore dhe publike për të cilat ekziston e drejta banesore.

Afati për aplikim për privatizim të banesave sipas këtij ligji ka skaduar në janar të vitit 2015. MMPH ka hartuar koncept dokumentit për amendamentin të këtij ligji, me qëllim të vazhdimin të afatit dhe ky dokument është proceduar në Qeveri për aprovim.

- **Ligji Nr. 03/L-164, për financimin e programeve të veçanta të banimit**

Qëllimi i këtij Ligji është krijimi i kushteve për banim të qëndrueshëm për familjet ose individët të cilët nuk janë në gjendje ekonomike t'i përballojnë ofertat e tregut të lirë të banesave si dhe caktimi i mënyrës së sigurimit dhe shfrytëzimit të mjeteve financiare për zhvillimin e programeve të veçanta të banimit.

- **Ligji Nr. 2002/ 5, për Themelimin e Regjistrit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme**

Me këtë Ligj krijohet regjistri i të drejtave të pronës së paluajtshme si mekanizëm që njihet dhe zbaton vlefshmërinë e të drejtave të pronës së paluajtshme në Republikën e Kosovës sipas ligjeve në fuqi. Me administrimin e gjithmbarshëm të Regjistrit do të regjistrohen të drejtat e pronave të paluajtshme në Regjistër sipas autorizimit të AKK-së dhe në pajtim me dispozitat e këtij ligji.

- **Ligji Nr.03/L-154, për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore**

Ky Ligj rregullon krijimin, përmbajtjen, bartjen, mbrojtjen si dhe shuarjen e të drejtave sendore. Po ashtu Ligji rregullon pronësinë si dhe të drejtat sendore të kufizuara si posedimin, të drejtat sendore të sigurimit si dhe të drejtat sendore të shfrytëzimit. Këto të drejta sendore të kufizuara mund të krijohen në pronësi apo në të drejta sendore të tjera që mund të jenë të përshtatshme për këtë qëllim. Të drejtat tjera sendore mund të krijohen vetëm përmes ligjit. Ky ligj bashkëpronësinë e definon ashtu që "në qoftë se pronësia në një send u takon disa personave në pjesë të caktuara atëherë ata kanë bashkëpronësi në send" Gjithashtu ligji përmban edhe dispozita për pronësinë në pjesë të ndërtesës, pjesët e bashkëpronësisë, Bashkësinë e pronarëve të njëjësive të ndërtesës dhe administrimin e bashkëpronësisë.

- **Ligji Nr. 04/-L-013 për Kadastër**

Ky ligj rregullon kadastrën e paluajtshme rivë, matjet shtetërore dhe kadastrale, punët gjeodezike dhe kadastrale si dhe përfitimin, regjistrimin, ruajtjen, mirëmbajtjen dhe

shfrytëzimin e të dhënave kadastrale. Kadastra shërben si bazë për regjistrimin e të drejtave pronësore me krijimin e njësive kadastrale për parcela, ndërtesa, pjesë të ndërtesave dhe përçojave dhe rindërtimin e informacioneve kadastrale. Kadastra mbështet veprimet e personave fizik dhe juridik për qëllimet administrative, juridike, ekonomike dhe shkencore. Të gjitha institucionet e nivelit qendror dhe lokal në Kosovë të cilat merren me tokën, ndërtesat, pjesët e ndërtesave dhe të përçojave do t'i shfrytëzojnë të dhënat për njësitë kadastrale, të cilat janë definuar në kadastër.

○ **Ligji Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor**

Qëllimi i këtij ligji është të sigurojë zhvillimin e qëndrueshëm dhe të baraspeshuar të planifikimit hapësinor për tërë territorin e Kosovës si vlerë e përgjithshme kombëtare, përmes qeverisjes së mirë, shfrytëzimit të përshtatshëm të tokës, mbrojtjes së mjedisit dhe trashëgimisë kulturore dhe natyrore. Ky ligj ka për qëllim të sigurojë qeverisje të qëndrueshme, shfrytëzim efikas të fondeve publike, parakushte për zhvillim social dhe ekonomik të baraspeshuar, rregullim të qëndrueshëm të hapësirës, duke siguruar trajtim të barabartë, lëvizje të lirë dhe qasje adekuate në shërbimet publike për qytetarët. Ky Ligj përcakton parimet bazë të planifikimit hapësinor, kushtet dhe mënyrën e zhvillimit dhe rregullimit hapësinor, llojet, ecuritë dhe përmbajtjen e planeve, përgjegjësitë e subjekteve administrative të nivelit qendror dhe lokal për hartimin dhe zbatimin e dokumenteve të planifikimit hapësinor, mbikëqyrjen administrative për zbatimin e këtij ligji, si dhe aktivitetet të cilat ndërmerren në planifikim hapësinor dhe rregullim territorial në Republikën e Kosovës.

○ **Ligji Nr. 04/L – 110 për Ndërtim**

Qëllimi i këtij ligji është përcaktimi i kornizës ligjore e cila rregullon lëshimin e lejeve ndërtimore, pajtueshmërinë me kërkesat e lejes ndërtimore dhe lëshimin e certifikatës së përdorimit brenda territorit të Republikës së Kosovës. Ky ligj rregullon ndërtimin e të gjitha objekteve ndërtimore në Kosovë, projektimin, ndërtimin, rindërtimin, rrënimin, nëse nuk është paraparë ndryshe me ligj të veçantë.

Aktet nënligjore aktuale që ndërlidhen me çështjen / problemin përkatës

- **Rregullorja Nr.01/2014, për Përcaktimin e formës, përmbajtjes dhe mënyrës së mbajtjes së regjistrit të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi dhe regjistrit të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi:** ka për qëllim të përcaktojë formën, përmbajtjen dhe mënyrën e mbajtjes së regjistrit të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi dhe regjistrit të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi që do të mbahet nga komunat.

- Rregullorja Nr. 03/2016, për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi: Zbatohet gjatë projektimit të ndërtesave të reja të banimit, të riparimit dhe rindërtimit të ndërtesave ekzistuese të banimit në bashkëpronësi.
- Udhëzimi Administrativ Nr.06/2014, për Certifikimin e administratorëve të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi: përcakton kriteret, procedurat e trajnimit dhe certifikimit, autoritetin trajnues si dhe përmbajtjen e programit të trajnimit për administrimin e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi.
- Udhëzimi Administrativ Nr.10/2014, për Përmbajtjen e Planit të Lokacionit dhe planimetritë: përcakton përmbajtjen e dokumentacionit për planin e lokacionit dhe planimetritë për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi.
- Udhëzimi Administrativ Nr.18/2010, për Përmbajtjen e kontratës për banesat me qira jo profitabile: përcakton përmbajtjen dhe formën e kontratës për dhënien e banesës me qira, llojet e qirasë jo profitabile, të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit dhe qiramarrësit, dispozitën e pranim-dorëzimit të banesës me qira, lartësinë e qirasë, shpenzimet e përbashkëta, afatin dhe shkëputjen e kontratës.
- Udhëzimi Administrativ Nr.19/2010, për Përmbajtjen e bonusit të banimit: përcaktohet mënyra e përdorimit të bonusit të banimit, banesat për të cilat zbatohet bonusi i banimit, dokumentet e nevojshme për aplikim, afati për gjetjen e banesës nga përfituesit, vlefshmëria e bonusit të banimit, lartësia e bonusit, lartësia e bonusit për raste të veçanta, mënyra e pagesës, njoftimi publik për dhënien e bonusit për banim, verifikimi i nivelit të të ardhurave, llogaritja e buxhetit të nevojshëm, humbja e së drejtës për bonus banimi, njoftimi publik për qiradhënësit e banesave, dokumenti i bonusit të banimit dhe njoftimi për ndërprerjen e bonusit të banimit.
- Udhëzimi Administrativ Nr.21/2010, për Kriteret e përcaktimit të radhës së përparësisë për kategoritë e familjeve që mund të përfitojnë nga programet: përcakton radhën e përparësisë për përfitim nga programet e veçanta të banimit për familjet që nuk kanë banesë apo shtëpi në pronësi individuale, kanë mbetur pa banesë-shtëpi si rezultat i dëmtimit të shtëpive gjatë luftës së fundit në Republikën e Kosovës ose që posedojnë sipërfaqe banimi nën normat minimale të banimit.
- Udhëzimi Administrativ Nr. 22/2010, për Procedurat për përfitim nga programet e veçanta të banimit: përcakton procedurat e përfitimit nga programet e veçanta të banimit.
- Udhëzimi Administrativ Nr. 23/2010, për Procedurat për shpalljen e programeve të veçanta të banimit: përcakton procedurat e shpalljes së programeve të veçanta të banimit dhe dokumentacionit të nevojshëm për parashtrimin e kërkesës.

- Udhëzimi Administrativ Nr. 24/2010, për Normat minimale të banimit për banesat e programeve të veçanta të banimit: zbatohet me rastin e vlerësimit të objekteve ekzistuese për banim dhe gjatë projektimit të objekteve të reja për banim nga programet e veçanta të banimit.
- Udhëzimi Administrativ Nr. 14/2014, për Caktimin e kushteve dhe kritereve për sigurimin e banimit familjar për familjet e dëshmorëve, të zhdukurve të UÇK-së, për veteranët e UÇK-së, invalidët civil të luftës, viktimat e dhunës seksuale të luftës, viktimat civile të luftës dhe familjarëve të tyre që nuk e kanë të zgjidhur çështjen e banimit dhe që janë në gjendje të rëndë ekonomike.
- Udhëzimi Administrativ Nr.04/2013, për Caktimin e kushteve dhe kritereve për sigurimin e banimit familjar për ish të dënuarve dhe ish të përndjekurve politikë: rregullohen kushtet dhe kriteret për sigurimin e banimit familjar për ish të dënuarit ish, të përndjekurit politikë dhe ish të burgosurit politikë, që nuk e kanë të zgjidhur çështjen e banimit me ndihmën e programit për ndërtimin e objekteve me qira jo profitabile, programit për adaptimin e banesave tjera në pronësi të komunës, programit për dhënien e bonusit për banim të përcaktuar sipas nenit 3, të Ligjit nr. 03/L-164, Për financimin e programeve të veçanta të banimit.

Programi aktual

MMPH është përgjegjëse për hartimin e politikave të banimit. Zbatimin e këtyre politikave përkatësisht legjislacionit për administrimin e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi e bëjnë institucionet përgjegjëse të pushtetit lokal duke i ndihmuar organet përgjegjëse për marrjen e vendimeve dhe administrimin e ndërtesave në bashkëpronësi. Shoqata e Pronarëve dhe Kryesia e Shoqatës kanë fuqinë të delegojnë funksionet tek një administrator i certifikuar.

Sipas Ligjit për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi përgjegjësitë e komunës ndaj ndërtesave në bashkëpronësi janë:

1. Komuna me anë të dokumenteve të planifikimit hapësinor përcakton tokën e përbashkët dhe hapësirat publike në funksion të ndërtesave në bashkëpronësi, instalimet e përbashkëta elektrike, ujësjellësit dhe kanalizimit, si dhe ngrohjes qendrore duke respektuar normat minimale për hapësirat në funksion të ndërtesës në bashkëpronësi;
2. Nëse ndërtesa në bashkëpronësi, parcela në të cilën është ndërtuar është pjesërisht ose tërësisht pronë komunale, Komuna duhet të pajtohet, gjatë procesit të regjistrimit të bashkëpronësisë, në dhënien e titullit pronarëve të njëjësive ndaj hapësirave të përbashkëta në funksion të ndërtesës të përcaktuara sipas ligjit.

3. Komuna, përkatësisht organi kompetent komunal e mban regjistrin e ndërtesave në bashkëpronësi dhe administratorëve që ushtrojnë këtë veprimtari në territorin që ajo e administron.
4. Komunën në bashkëpunim me Ministrinë do të siguron edukim dhe trajnim pronarëve të ndërtesave dhe Kryesinë e Shoqatës rreth qeverisjes dhe funksionimit të ndërtesës në bashkëpronësi.

Ky Ligj definon në përgjithësi ndërtesat për banim që kanë edhe njësi afariste, e që janë në pronësi të më shumë se një pronari, si dhe për komplekse të njësive individuale të banimit dhe afariste të cilat kanë në pronësi të përbashkët një territor, në funksion dhe në përdorim, ekskluzivisht të pronarëve të njësive. Mos zbatimi i këtij Ligji është pasojë e mos definimit të çështjes së të drejtës së pronësisë individuale dhe bashkëpronësisë në ndërtesën e banimit në bashkëpronësi të përcaktuara me Ligjin aktual. Po ashtu, informimi i pamjaftueshëm i qytetareve që jetojnë në ndërtesat e banimit në bashkëpronësi lidhur me të drejtat dhe obligimet e tyre është sfidë që duhet trajtuar në procesin e zbatimit të këtij Programi. Shpenzimet aktuale

Kategoria e shpenzimeve	Buxheti për vitin paraprak	Buxheti për këtë vit	Vlerësimet për 2019
Buxheti i Ministrisë: (shëno secilin lloj të shpenzimit)	P.M: 122,290.00 € M.SH: 64,000.00 € SH.K. 996,184.00 € <u>TOT: 1,182,474.00€</u>	P.M: 123,776.00 € M.SH: 70,000.00 € SH.K. 1,105,047.00 € <u>TOT: 1,298,823.00€</u>	Total: 799,228.00 €
Buxhetet tjera: (shëno secilin lloj të shpenzimit)	0.00 €	Për vitin 2018-2019 parashikimet nga Komunat (5): 550,000€	
Financimi nga donatorët	0.00 €	0.00 €	
Shpenzimet e drejtpërdrejta nga Ministria e Financave	0.00 €	0.00 €	

Përvoja në shtetet tjera - Përvoja evropiane

Historiku mbi banesat në bashkëpronësi në Evropë

Shumë vende të Evropës kanë traditë të gjatë në njohjen e konceptit të bashkëpronësisë. Bashkëpronësia është një formë e veçantë e pronësisë së ndërtesave, ku pronësia ekskluzive e një njësie në ndërtesës, p.sh. e një banese, është e kombinuar me pronësinë e përbashkët në hapësirat e përbashkëta të ndërtesës të cilat shfrytëzohen nga të gjithë pronarët dhe banuesit e ndërtesës.

Në fillim të viteve '90, shumë shtete të Evropës kanë kaluar nëpër fazën e transformimit të sistemit politik dhe ekonomik, gjë që ka pasur ndikim edhe në sektorin e banimit dhe në politikat e banimit. Politikat e reja në sektorin e banimit kanë bërë ndryshime thelbësore në elementet funksionale të praktikave të menaxhimit dhe mirëmbajtjes së ndërtesave, duke i kthyer ato nga shërbimi komunal i rregulluar nga shteti në një shërbim të vetërregullues dhe të drejtuar nga pronarët. Kërkesa për përmirësimin e kornizës ligjore në këtë sektor, si dhe për të përmirësuar efektivitetin e ndërtesave në bashkëpronësi ishte e madhe dhe kjo është arsyeja pse shumë qeveri të vendeve evropiane kanë reflektuar mbi këtë.

Në disa shtete, përgjegjësitë për administrimin e banesave të pa privatizuara, ju transferuan komunave, të cilat nuk kishin buxhet të mjaftueshëm për të menaxhuar këtë fond të banimit. Në shtetet e tjera janë themeluar ndërmarrje gjysmë-publike, si Fondi i Banimit në Slloveni dhe Austri, të cilat vazhduan administrimin e ndërtesave të mbetura të banimit në pronësi komunale duke i dhënë ato me qira të ulët si banim social për familjet në nevojë.

Pas privatizimit të banesave, ligjet në disa nga vendet e Evropës Lindore kanë përcaktuar se e drejta e bashkëpronësisë ndaj pronës së përbashkët në ndërtesat e banimit, duke përfshirë edhe parcelat e tokës përreth, e shoqëron certifikatën e pronësisë mbi banesën. Në rastin e Estonisë, Hungarisë, Letonisë dhe Sllovakisë, parcelat e ndërtesave të banimit janë pjesë e pronës së përbashkët të pronarëve të banesave në ndërtesat e banimit dhe janë të regjistruara si të tilla në Kadastër. Kjo do të thotë se komunat kanë bërë ndarjen e zonave të banimit dhe parcelave të ndërtimit të ndërtesave shumë banesorë në një mënyrë konsistence. Në vende të tjera, prona e përbashkët vazhdon t'i përkasë komunës.

Bashkë me transferimin e pronësisë së banesave nga shteti ose komuna tek ish-qiramarrësit, u transferuan edhe përgjegjësitë për mirëmbajtjen dhe rehabilitimin e pjesëve të përbashkëta. Duke qenë në pronësi private, pronarët e rinj duhet ti mirëmbajnë Ndërtesat e banimit shumë banesore me shpenzimet e veta. Si rezultat, pronarët e banesave në një Ndërtesë Shumë Banesore janë të detyruar të ndajnë shpenzimet e përgjithshme për mirëmbajtjen dhe riparimin e pronës së përbashkët dhe të paguajnë shërbimet publike. Problemi më evident në disa vende të Evropës Lindore dhe Juglindore ishte dështimi i disa pronarëve për të paguar shpenzimet. Ligjet në Estoni, Hungari dhe Sllovaki kanë një dispozitë të rëndësishme ku thuhet se dështimi i pronarit të shtëpisë për të përmbushur detyrimin e tij për të ndarë shpenzimet e

përgjithshme (duke përfshirë pagesat e shërbimeve) është një shkelje e të drejtave ligjore të pronarëve të tjerë në një Ndërtesë Shumë Banesore. Bazuar në këtë deklaratë u jepet e drejta pronarëve që paguajnë detyrimet e tyre për t'i kërkuar pronarëve që nuk paguajnë për të përmbushur detyrimet e tyre dhe për të paguar dëmet e shkaktuara për shkak të mospagimit ose pagesës me vonesë të detyrimeve ose tarifave të detyrueshme. Disa vende kanë edhe dispozita më strikte, siç janë shitja e banesave të pronarëve që nuk i përmbushin obligimet e tyre lidhur me mirëmbajtjen dhe menaxhimin e pronës së përbashkët ose regjistrimin si peng në Kadastër (Hungari).

Një element me rëndësi të veçantë konsiderohet të jetë përcaktimi i vendimmarrjes që është posaçërisht i rëndësishëm gjatë riparimeve të përgjithshme ose renovimeve të ndërtesave në bashkëpronësi. Konsiderohet si e domosdoshme që krijimi i Shoqatës së Pronarëve të jetë i detyrueshëm për të gjithë pronarët e banesave. Përkundër hartimit të bazës ligjore në vende të ndryshme evropiane, faza e zbatimit zgjati shumë dhe u pasua nga shumë probleme. U deshën gati dhjetë vite në Ukrainë që nga miratimi i legjislacionit për privatizimin e banesave deri në miratimin e Ligjit mbi ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, ndërsa vendet e Evropës Lindore ende ballafaqohen me probleme në rregullimin e pronësisë së përbashkët dhe funksionimin e Shoqatave të Pronarëve të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi. Kjo është si pasojë e boshllëqeve në legjislacion, mungesës së mjeteve financiare dhe fushatave të ndërgjegjësimit. Vështirësitë në zbatim kanë ndodhur edhe për shkak të shprehisë së banorëve që të mirëmbajnë vetëm njësitë e tyre individuale, si dhe për shkak të pamundësisë së tyre financiare.

Një çështje e rëndësishme në lidhje me ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, është nëse ligjet dhe rregulloret kombëtare kërkojnë krijimin e një shoqate të pronarëve në çdo ndërtesë ose grup të Ndërtesave Shumë Banesore të privatizuara. Në ekonomitë më të përparuara, është konsideruar se është më mirë që anëtarësimi në shoqatat e pronarëve të jetë i detyrueshëm, si kërkesë ligjore. Ekzistenca e kësaj dispozite ligjore është shumë e rëndësishme për suksesin e reformës së sektorit të banimit dhe privatizimit në vendet në tranzicion. Sipas Udhëzimeve të "United Nations Economic Commission for Europe (UNECE), mbi menaxhimin e Ndërtesat e banimit shumë banesore në vendet e tranzicionit në Evropën Lindore, është me rëndësi të madhe edukimi i pronarëve për natyrën e kësaj forme të re të mbajtjes së pronësisë, vlerave dhe avantazheve të saj dhe për t'i ndihmuar ata në menaxhimin praktik të ndërtesave të banimit shumë Banesore (NSHB). Bazuar në këto udhëzime pa strategji dhe veprime specifike për çështjet e NSHB-ve, tregjet e patundshmërive në vendet në tranzicion të Evropës Qendrore dhe Lindore (ECE) do të ballafaqohen me probleme serioze.

Struktura e detajuar e ligjeve për ndërtesat në bashkëpronësi ndryshon shumë midis vendeve (shih tabelën 1). Kodet civile dhe legjislacioni i lidhur me banimin shpesh është baza kryesore ligjore që rregullon bashkëpronësinë. Kodet civile rregullojnë të drejtat e pronësisë për banesa, si dhe hapësira të përbashkëta në ndërtesat shumë banesore (NSHB), ndërsa Legjislacioni i lidhur me banimin rregullon menaxhimin dhe

mirëmbajtjen e blloqeve të NSHB-ve, përgjegjësitë e pronarëve të banesave dhe elementët kryesorë për vendimmarrje në NSHB. Baza ligjore zakonisht shoqërohet me udhëzime që mbulojnë aspekte të ndryshme të krijimit dhe funksionimit të bashkëpronësisë.

Tabela 1. Baza ligjore që rregullon menaxhimin dhe mirëmbajtjen e stokut të banesave në disa nga vendet evropiane, format e bashkëpronësisë dhe masat zbatuese:

	Shtetet	Baza ligjore	Format e organizimit të pronarëve	E detyrues hme/ Jo e detyrues hme	Mënyra e menaxhimit të ndërtesës	Ndërhyrjet e qeverisjes vendore në rast se NSHB-të nuk formojnë SHP-të e tyre
1	Polonia	Akti nënligjor mbi Pronësinë e Banesës; Kodi Civil; Kodi i procedurave civile; Akti nënligjor mbi riparimin termik dhe rinovimin e ndërtesave; Ligji I Ndërtimit; Akti nënligjor mbi mirëmbajtjen e pasurive të patundshme	a)Kooperativa e pronarëve (KP); b) Shoqata e pronarëve (SHP);	E detyrues hme	Ligji parasheh opsionet e menaxhimit të ndërtesës: Nga pronarët e ndërtesave Shoqata e pronarëve (SHP);dhe Kooperativa e pronarëve(KP) SHP-të dhe KP-të mund të emërojnë një menaxher të licencuar të objekteve për ndërtesat.	N/A
2	Republika e Çekisë	Kodi Civil; Akti nënligjor i ndërtimit; Akti nënligjor mbi Pronësinë e Banesës	SHP	E detyrues hme	Sipas Ligjit aktual nr. 72/1994: me regjistrimin e banesës së parë ose hapësirës jo-rezidenciale, detyrimisht hyn në fuqi "Deklarata e Pronarëve të	N/A

					Ndërtesës", ku përcaktohen rregullat për kontributin në fondin e mirëmbajtjes për pjesët e përbashkëta të ndërtesës, rregullat për menaxhimin e hapësirave të përbashkëta dhe Identifikimin e personit përgjegjës për menaxhim. Ligji zbatohet për ndërtesat me të paktën pesë (5) dhe me të paktën tre (3) pronarë të ndryshëm. Sipas Kodit Civil në fuqi që nga 1. 1. 2014, për të paktën 2 banesa kërkohet bashkëpronësia në hapësirat e përbashkëta. Në ndërtesat me më shumë se pesë njësi duhet të krijohet SHP.	
3	Lituania	Ligji për Shoqatat e pronarëve; Kodi civil.	SHP; MVP(Marrëveshja e veprimtimit të përbashkët)	E detyrues hme	Ligji parasheh dy opsione të menaxhimit të ndërtesës: Nga SHP Në mungesë të SHP, menaxhimi i ndërtesës bëhet nga një organizatë e specializuar e zgjedhur nga	Nëse nuk ka SHP ose MVP, komuna duhet të emërojë një Administrator, të cilët zakonisht janë kompani komunale

					vetëqeverisja lokale. Ligji për asocimin e pronarëve të banesave u miratua vetëm pas privatizimit të fondit të banimit. Kjo ka krijuar vështirësi të caktuara në organizimin e menaxhimit të duhur të ndërtesës	për mirëmbajtjen e banesave;
4	Letonia	Ligji për pronat rezidenciale	Pronarët e banesave mund të organizohen si OJQ Kompani me përgjegjësi të kufizuar bashkëpunim, marrëveshje të përbashkët etj.	E detyrues hme	Aktet ligjore lejojnë që këto lloje të ndryshme të entiteteve të formuara nga pronarët e banesave: OJQ, Kompani me përgjegjësi të kufizuar Koperativë marrëveshje të përbashkët etj. Është në dorën e pronarëve në secilën ndërtesë të për të vendosur se çfarë lloj ndërmarrjeje do të formojnë. Nëse pronarët e apartamenteve nuk e bëjnë atë (një nga barrierat kryesore është kërkesa e legjislacionit që më	Nëse pronarët e apartamenteve nuk janë të organizuar (një nga pengesat kryesore është kërkesa e legjislacionit që më shumë se 50% e pronarëve duhet të bien dakord për atë), komuna ose shteti (pronari i mëparshëm) është përgjegjës për menaxhimin dhe mirëmbajtje

					shumë se 50% e pronarëve duhet të bien dakord për atë), ose komuna ose shteti (pronari i mëparshëm) është përgjegjës për menaxhimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës.	n e ndërtesës.
5	Sllovenia	Ligji i banimit	Kuvendi i pronarëve; Pronarët e ndërtesave të komunitetit (PNK)	E detyrues hme	Ligji I banimit parasheh forma të ndryshme të menaxhimit: Pronarët emërojnë një guvernator Në NSHB-të ku përcaktimi i menaxherit nuk është i detyrueshëm dhe nuk është përcaktuar guvernatori, pronarët duhet të sigurojnë vetë bashkëpronësinë. Ekzekutimi i të gjitha transaksioneve sipas këtij ligji do të jetë pjesë e qarkut të furnizimit të shërbimeve të e planifikuara. Administratori mund të jetë person juridik ose fizik i regjistruar për menaxhimin e pronës dhe një nga pronarët e banesës në NSHB-në	Dënimi për pronarët që nuk nënshkruajnë marrëveshjen e përbashkët të pronësisë dhe për mos pagesën e shpenzimeve të menaxhimit dhe të mirëmbajtjes .

					përkatëse.. Nëse menaxheri nuk është përcaktuar, secili pronar i NSHB-së e sugjeron atë përmes gjykatës në procedurë jashtë kontestimore.	
6	Kroacia	Ligji për pronën dhe të drejtat tjera reale	Bashkësia e bashkë-pronarëve (KBP); Ndërmarrjet publike komunale;	E detyrues hme	Pronarët mund të bëjnë vetë menaxhimin ose në mungesë të iniciativës, komunat e imponojnë menaxhimin nga Ndërmarrjet Publike. Pronarët mund të zgjedhin administratorin e kualifikuar nga tregu. .	Nëse KBP nuk bie dakord për krijimin e trupave drejtuese dhe menaxhues, komuna i imponon këta trupa.
7	Bullgaria	Ligji për menaxhimin e bashkëpronësisë; Ligji për Pronësi; Rregullat për menaxhimin, rendin dhe kontrollin e ndërtesave në bashkëpronësi.	Asociacioni i banimit në Bullgari	E detyrues hme	Varietetet e menaxhimit të ndërtesës: nga pronarët, administratorët	N/A

Ka disa mekanizma të ndryshëm të pronësisë dhe menaxhimit të ndërtesave në bashkëpronësi dhe SHP-ve. Në **Evropën Perëndimore**, ndërtesat e banimit ose janë në pronësi të një pronari të vetëm, zakonisht komunës apo një entiteti tjetër juridik, ose, nëse kompleksi ka shumë pronarë, siç është rasti me dy modelet kryesore për ndërtesat e banuara nga pronarët, Shoqatat e pronarëve përdoren për vendimmarrjen dhe menaxhimin e pjesëve të ndërtesës që janë jashtë pjesëve të brendshme të mureve që rrethojnë ndërtesat.

Format e organizimit të pronarëve ndryshojnë sipas shteteve. Nga ekspertët e banimit mënyra më e avancuar e organizimit të pronarëve, konsiderohet të jetë SHP si entitet juridik. Për shkak të procedurave administrative për themelimin e tyre, pronarët hezitojnë të organizohen në këtë formë.

Sot, administrimi dhe rehabilitimi i NSHB-ve është ndër problemet më të mëdha me të cilat ballafaqohen komunat në Evropën Lindore . Shtetet e Evropës Qendrore dhe ato Baltike kanë zbatuar pilot projekte ku krijimi i Shoqatave të Pronarëve është iniciuar si parakusht për përfitimin e rinovimit të NSHB-ve duke zbatuar masat për përmirësimin e performancës së tyre të energjisë. Praktikrat e mira po përsëriten në vendet e tjera të Evropës Juglindore edhe pse me shumë pengesa dhe sfida.

Bazuar në raportin: Praktikrat e mira për banim me efikasitet të energjisë në rajonin e UNECE, është shumë e rëndësishme të lehtësohet zhvillimi i një sistemi për edukimin e komuniteteve lokale për çështjet që lidhen me të drejtat dhe përgjegjësitë e tyre si pronarë të banesave për mundësitë për përzgjedhjen e menaxhmentit efikas të NSHB-ve.

Lituania ka më shumë se një modalitet të formës organizative të pronarëve. Përveç SHP-ve, Ligji siguron mundësinë e organizimit të pronarëve në formë të një **Marrëveshje për veprim të përbashkët (MVP)**, e cila mund të krijohet ndërmjet pronarëve të banesave (rreth 3 përqind e ndërtesave menaxhohen nga MVP). E rregulluar me Kodin Civil, MVP është një formë e përshtatshme partneriteti për menaxhimin e pasurive të përbashkëta. Një nga avantazhet kryesore të MVP-ve ndaj SHP-ve është se vendimmarrja bazohet në hisen e pronësisë të pronarëve të MVP-së sesa në praktikën e SHP-ve, një votë/ për secilin pronar të banesës. Nëse nuk ka SHP ose MVP të themeluar, komuna duhet të emërojë një Administrator. Zakonisht, Administratorët e emëruar janë kompani komunale për mirëmbajtjen e banesave. MVP ose emërimi i një administratori mund të jetë i përshtatshëm për NSHB-të me më pak se 10 njësi ose si zgjidhje e përkohshme. Në lidhje me projektet e Eficiencës së Energjisë, dhe krijimin e Shoqatave të Pronarëve -të konsiderohen forma më e mirë e organizimit. Si person juridik, ato mund të aplikojnë për kredi në bankat tregtare.

Në **Letoni** ekzistojnë lloje të ndryshme të entiteteve të formuara nga pronarët e banesave - OJQ, kompani me përgjegjësi të kufizuar, marrëveshje bashkëpunimi, marrëveshje të përbashkët etj. Avantazhi i Kompanisë me përgjegjësi të kufizuar dhe kooperativave është që pronarët mund të menaxhojnë edhe NSHB të tjera, të ndërtojnë NSHB të reja për qiradhënie ose shitje me kosto të ulët dhe të bëjnë administrimin e pasurive të patundshme si një punë të përditshme. Marrëveshja e Përbashkët është

forma më e thjeshtë e formës organizative të pronarëve. Kjo formë është e përshtatshme për NSHB të vogla.

Në Rumani, ligji parashikon menaxhimin e ndërtesave direkt nga Shoqatat e Pronareve, e cila ka të drejtë të punësojë një profesionist të licencuar për menaxhimin e të gjitha detyrave të kërkuara. Shoqatat e Pronareve mund të kontraktojnë një organizatë profesionale të menaxhimit të ndërtesave të licencuar posaçërisht për aktivitetet e menaxhimit të ndërtesës. Ligji nuk parasheh detyrime të tjera përveç asaj që menaxheri i ndërtesës mund të ofrojë sigurim profesional të përgjegjësisë për mbrojtjen e pronarëve.

Në Hungari, ligji "Për shoqëritë e pronarëve të shtëpive" thotë se vetëm ata që kanë përfunduar një program përkatës të trajnimit profesional mund të menaxhojnë NSHB-të. Që nga viti 1999, ka pasur kurse të veçanta për trajnimin e menaxherëve të ndërtesave dhe atyre të pasurive të patundshme të akredituara nga qeveria hungareze.

Në Slloveni, pronarët organizohen në Kuvendin e Pronarëve dhe Bashkësinë e pronarëve të ndërtesave. Përparësia e këtyre formave është se ka më pak procedura administrative dhe detyrime. Ata mund të angazhojnë një administrator si person juridik ose person fizik - një nga pronarët.

Në Kroaci, pronarët mund të organizohen si Bashkësi e bashkëpronarëve. Në ato raste, administratori mund të aplikojë për kredi në emër të pronarëve ashtu si ESCO. Në këtë rast, ekziston rreziku i mos pagesës së tarifës mujore nga pronarët, gjë që e pengon administratorin.

Përshkrimi i ligjit të Kroacisë:

Ne Kroaci për rregullimin e fushës së administrimit dhe mirëmbajtjes së hapësirave të përbashkëta në ndërtesat në bashkëpronësi, nga sektori publik ekziston Ndërmarrja Komunale Publike për Banesa (Gradsko Stambeno Komunalno Gospodarstvo - Agencija za Upravljanje zgradama Zagrebacki Holding d.o.o. Podružnica GSKG). Në Kroaci Bashkësia e bashkëpronarëve (KBP) dhe forma e organizimit të pronareve në bashkëpronësi është e detyrueshme. Ky proces funksionon shumë mirë edhe pse nuk kanë Ligj të veçantë për administrim të bashkëpronësisë por që aktivitetin e tyre e bazojnë në Ligjin mbi pronësinë dhe të drejtat tjera sendore, sipas të cilit kanë hartuar rregullore të veçanta për administrim dhe mirëmbajtje. Pronarët mund të bëjnë vetë menaxhimin ose në mungesë të iniciativës, komunat e imponojnë menaxhimin nga Ndërmarrjet Publike. Pronarët mund të zgjedhin administratorin e kualifikuar nga

tregu. Nëse bashkësia e bashkë-pronarëve (KBP) nuk bie dakord për krijimin e trupave drejtuese dhe menaxhuar, komuna i imponon këta trupa.

Në Zagreb ky institucion i lartshënuar, duke u bazuar ne tregun e lire dhe ne konkurrencën e tregut vepron për administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesave në bashkëpronësi. Zagrebi ka themeluar Agjenci të pavarura të cilat do të mirën me mirëmbajtjen e ndërtesave ne bashkëpronësi. Secila ndërtesë në komunën e Zagrebit është obligative të ketë mirëmbajtje dhe të funksionon.

Agjencia ishte zgjedhje e lirë për pronarin pasi ne qytet kishte me shume agjenci të pranuar nga komuna, në kushte të tregut të hapur, por që në rastin konkret në Qytetin e Zagrebit ky institucion administronte me rreth 85% nga që kishin çmimin më të ulët në treg për të njëjtat shërbime. Në kuadër të legjislacionit kishin të hartuara dhe të aprovuara Rregullore mbi tarifat për shërbimet që ofrojnë në administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi. Në Qytetin e Zagrebit kishte mbi 200 ndërmarrje që zhvillojnë aktivitet në Administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesave në bashkëpronësi. Po ashtu tarifat që kanë të hartuara dhe të aprovuara i kanë të bazuar në sipërfaqe në m². Në dokumentacion kanë të prezantuar edhe organizimin dhe sistematizimin e dokumentacionit të nevojshëm me nënshkrime të personave përgjegjës duke filluar nga pronari i njësisë së banimit, nga përgjegjësi i ndërtesës për administrim dhe personat përgjegjës të ndërmarrjes, që të gjithë kanë të nënshkruar dhe të faksimiluar dokumentet të cilat janë të parapara për mbarëvajtjen e administrimit dhe mirëmbajtjes së ndërtesave në bashkëpronësi.

Bazuar ne historikun e sistemit te administrimit te ndërtesave te banimit ne bashkëpronësi, shembulli i Kroacisë është një model i preferuar te cilin do te mundemi te aplikojmë ne Kosove, duke e përshtatur me rrethana funksionale dhe sistemin e administrimit te ndërtesave te banimit ne bashkëpronësi.

Ligji i **Malit të Zi** parasheh se kur numri i pronarëve është më shumë se katër, duhet të emërohet administratori i ndërtesës shumë banesore (NSHB). Administratori është person fizik ose juridik i regjistruar për menaxhim të pronës. Bashkësia e pronarëve me administratorin i përmbyll marrëveshjet mbi marrëdhëniet reciproke. Autoriteti kompetent i pushtetit lokal emëron dhe shkarkon administratorët e regjistruar në regjistrin e administratorëve të ndërtesës. Administratori, për punën e tij, ka të drejtën e kompensimit të parashikuar nga pronarët në kuadër të shpenzimeve të mirëmbajtjes.

Ligji i **Maqedonisë** kërkon që administratorët të regjistrohen në regjistrin komunal të administratorëve dhe kjo e drejtë mund të merret nëse administratori vepron kundër dispozitave ligjore.

Ligji ekzistues i Serbisë lidhur me Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi ka mjaft ngjashmëri me ligjin e Kosovës për NBB. Edhe sipas këtij ligji të Serbisë i cili quhet "Ligji për Mirëmbajtjen e Ndërtesave të Banimit", të gjitha hapësirat dhe elementet në bashkëpronësi janë pronë e përbashkët e të gjithë banorëve që jetojnë në atë ndërtesë. Si rrjedhojë, është përgjegjësi e banorëve që të organizohen dhe të kujdesen për elementet dhe hapësirat e përbashkëta të ndërtesës së tyre.

Administrimi i ndërtesave në bashkëpronësi

Sipas ligjit të Serbisë Ndërtesa e Banimit ka cilësinë e personit juridik. Në Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi duhet të krijohet asambleja e ndërtesës (në rastin tonë Shoqata e Pronarëve) e cila duhet të përbëhet nga të gjithë banorët e hyrjes. Për përzgjedhjen e asamblesë duhet të jenë prezent gjysma e numrit të banorëve. Këtu zgjidhet edhe kryesia e hyrjes.

Asambleja e ndërtesës në bashkëpunim me Kryesinë e vet kryen detyrat e mëposhtme:

- Miraton programin e mirëmbajtjes së NBB-se;
- Vendosë për organizimin e punës së mirëmbajtjes së NBB-se;
- Merr vendime në lidhje me kryerjen e punës së mirëmbajtjes në NBB;
- Miraton raportin vjetor për realizimin e programit të mirëmbajtjes së NBB;
- Përcakton shumën dhe mënyrën e sigurimit të mjeteve për mirëmbajtjen e NBB-se;
- Përcakton kushtet dhe mënyrën e ruajtjes (mbajtjes) së rendit në ndërtesë;
- Vendos për sigurimin e ndërtesës;
- Rregullon mënyrën e përdorimit të pjesëve të përbashkëta të ndërtesës;
- Vendos për përmirësimin e kushteve të banimit në ndërtesë dhe për çështje të tjera që kanë të bëjnë me ruajtjen dhe menaxhimin e ndërtesës, në pajtim me ligjin.

Kryesia e Asamblesë të Hyrjes me shumicën e votave të anëtarëve të pranishëm do të marrë vendime në lidhje me mirëmbajtjen e vazhdueshme të ndërtesës. Anëtarët e Kryesisë me pëlqimin e pronarëve që u përkasin më shumë se gjysma e sipërfaqes totale të njësive banesore dhe pjesë të tjera të veçanta të ndërtesës, merr vendime në lidhje me mirëmbajtjen e ndërtesës. Kryesia e asamblesë së ndërtesës i angazhon trupat e përkohshëm ose të përhershëm të cilët duhet të kryejnë punët e mirëmbajtjes së ndërtesës. Shpenzimet për mirëmbajtje duhet të mbulohen nga vet banorët e hyrjes. Kjo pjesë është e njëjtë si ligji i Kosovës. Asambleja e ndërtesës e cakton vlerën për pagesë në bazë të analizës paraprake dhe kjo pagesë duhet të bëhet nga të gjithë banorët në

baza mujore. Asambleja e ndërtesë vendos për mënyrën e kryerjes së punëve dhe kjo mund të bëhet në dy mënyra:

- Të angazhojë një kompani të jashtme apo të
- Angazhoj Ndërmarrjen Publike Banesore. Nëse brenda një kohe të caktuar strukturat banesore nuk i organizojnë punët për mirëmbajtjen e ndërtesave, atëherë organet përgjegjëse komunale kanë të drejtë të angazhojnë një kompani apo Ndërmarrje Publike banesore për të kryer punët për mirëmbajtjen e ndërtesës. E gjithë kjo në kurriz të banorëve që jetojnë në ndërtesa. Kjo pikë konsiderohet mjaft e rëndësishme në rastet kur strukturat organizative banesore nuk krijohen në baza vullnetare.

Kjo pjesë mungon në ligjin e Kosovës dhe konsiderohet që duhet të futet në ligj. Nuk mundet që pafundësisht të lihen banesat në mëshirën e banorëve të cilët nuk kanë vullnet për të krijuar strukturat e parapara me ligj.

Dënimet me të holla janë të parapara për këto raste:

- Uzurpatorët e elementeve të përbashkëta;
- Banorët të cilët i pengojnë apo rrezikojnë bashkëjetesën e fqinjëve në mënyra të ndryshme.

Shqipëria

Në Shqipëri ligji i cili e rregullon çështjen e ndërtesa në bashkëpronësi quhet “Ligji për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit” dhe është miratuar nga kuvendi i Shqipërisë në vitin 2009. Ky ligj ka për qëllim rregullimin e marrëdhënieve juridike në fushën e administrimit të bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit, të truallit dhe mjediseve ndihmëse, që janë në bashkëpronësi të detyrueshme, përcaktimin e subjekteve, marrëdhëniet ndërmjet tyre dhe me të tretët, të drejtat dhe detyrimet e ndërsjella, si dhe sanksionet përkatëse, në rast mos përmbushjeje të këtyre detyrimeve. Ligji i Shqipërisë për administrimin e bashkëpronësisë zbatohet për të gjitha ndërtesat me dy ose më shumë pronarë, që shërbejnë për banim dhe që mund të kenë lokale shërbimesh e tregtie, që janë pjesë e tyre, si dhe për komplekse banesash individuale, të cilat kanë në pronësi të përbashkët një territor, në funksion dhe në përdorim, ekskluzivisht, të pronarëve të banesave.

Ligji rregullon fushat bashkëpronësisë në ndërtesa:

- Rregullat për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa

- Kuota e pjesëmarrjes në ndërtesa
- Objektet e bashkëpronësisë në ndërtesa
- Akti i bashkëpronësisë
- Kush kontrollon zbatimin e rregullave të bashkëpronësisë?

Bashkëpronësia në ndërtesa / Të drejtat dhe detyrimet

- Të drejtat e pronarit të banesës
- Detyrimet e pronarit të banesës
- Të drejtat dhe detyrimet e krijuesit të ndërtesës
- Të drejtat dhe detyrimet e qiramarrësve
- Detyrimet e pronarëve për banesat jo në përdorim

Bashkëpronësia në ndërtesa /Asambleja e Bashkëpronarëve

- Asambleja e Bashkëpronarëve
- Mbledhja Asamblese së Bashkëpronarëve
- Thirrja e Asamblesë së Bashkëpronarëve
- Kompetencat e Asamblesë së Bashkëpronarëve
- Vendimet e Asamblesë së Bashkëpronarëve

Bashkëpronësia në ndërtesa /Administrimi i ndërtesave

- Kush administron ndërtesat e banimit?
- Përgjegjësitë e administratorit ose shoqërisë së administrimit
- Funkcionet e kujdestarit
- Paketa e administrimit
- Tarifat e administrimit

Pronari i banesës

- Ndryshimet që mund të bëj pronari në banesë
- Dëmtimi i pronës së përbashkët

Bashkëpronësia në ndërtesa / Restaurimi dhe shembja

- Programet e restaurimit
- Ndihma financiare për një ndërtesë të re

Ligji i Shqipërisë mbështetet edhe me udhëzime administrative të cilat e rregullojnë çështjen e banimit në Bashkëpronësi.

Një udhëzim i tillë i cili vlen të përmendet është *“udhëzimi për llogaritjen e tarifës së administrimit për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”*.

Kapitulli 3: Synimet dhe objektivat

Synimi

Me këtë Koncept Dokument synohet që të adresohen zbraztirat dhe paqartësitë ligjore, si dhe krijimi i dispozitave të reja ligjore përmes së cilave do të fuqizohet roli i institucioneve në zbatimin e ligjit. Një rëndësi të veçantë ka definimi i çështjeve pronësore juridike për ndërtesat e ndërtuara para luftës së vitit 1999 dhe ndërtesave të reja.

Synimi kryesor është definimi i qartë i pronësisë në ndërtesat e banimit në bashkëpronësi dhe hapësirave të tyre të përbashkëta, të drejtat, detyrimet dhe përgjegjësitë e pronarëve të njësisë të ndërtesës në lidhje me shfrytëzimin, administrimin dhe mirëmbajtjen e pjesëve, hapësirave dhe pajisjeve të përbashkëta të ndërtesës - bashkëpronësinë në ndërtesë. Një rregullim i mirëfilltë i kontribuon të drejtave pronësore, shfrytëzimit dhe administrimit më të mirë të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi. Ndërtesa në bashkëpronësi, përveç atyre të banimit, në shumë raste përfshinë edhe ndërtesa afariste, administrative, etj, të cilat funksionojnë si një tërësi. Në shumë ndërtesa kemi edhe destinime të kombinuara, banim & afarizëm, ku elementet e bashkëpronësisë i kanë të njëjta si: konstruksioni, fasada, shkallët, ashensorët, bodrumi, kulmi etj. e që përmes këtij koncepti dokumenti do të trajtohen në mënyrë më të specifikuar. Po ashtu do përkufizohet edhe shfrytëzuesi i njësisë së ndërtesës, sepse i njëjti ka obligime dhe detyrime ndaj njësisë së ndërtesës për periudhën kohore që e posedon apo shfrytëzon atë. Te elementet e bashkëpronësisë, me termin-fjalë "toka ndërtimore në të cilën është ndërtuar ndërtesa", do të definohet pjesa e tokës për të cilën është lidhur ndërtesa, dhe pjesa e tokës për rreth ndërtesës që është në shërbim të ndërtesës si: shtigjet, rrugët, parkingjet, terrenet sportive, gjelbërimi, deponimi i

mbeturinave, etj. Synim tjetër është krijimi i obligimit të themelimit të Shoqatave të pronarëve, anëtarësimi i pronarëve/shfrytëzuesve të njësive banesore në Shoqatë si dhe detyrimi i përmbushjes së obligimeve të administrimit dhe mirëmbajtjes së elementeve të bashkëpronësisë. Gjithashtu do të specifikohen përgjegjësitë e Administratoreve si dhe roli i Shoqatës së Administratoreve të Ndërtesave të Bashkëpronësi, si dhe masa imponuese dhe ndëshkimore për mos zbatim të ligjit. Përmes këtij ligji synohet që të rregullohen të drejtat, detyrimet, kufizimet dhe përgjegjësitë e pronarëve të njësive të ndërtesës në lidhje me shfrytëzimin, administrimin dhe mirëmbajtjen e pjesëve, hapësirave dhe pajisjeve të përbashkëta të ndërtesës-bashkëpronësinë në ndërtesë dhe kjo do të ndikon në arritjen e synimeve të përafrimit me politikat dhe legjislacionin e BE-së, fuqizimin dhe mbrojtjen e të drejtave të njeriut dhe fuqizimit të ekonomisë së tregut.

Objektivat

Objektivat kryesore të këtij Koncept Dokumenti janë:

1. Definimi i pronësisë në ndërtesën në bashkëpronësi dhe hapësirat e përbashkëta të tokës ndërtimore ku është ndërtuar ndërtesa në bashkëpronësi;
2. Përcaktimi i kriterëve për regjistrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit në bashkëpronësi në Regjistrin e të Drejtave të Pronave të Paluajtshme;
3. Përcaktimi i kriterëve të qarta të themelimit të shoqatave të pronarëve dhe shfrytëzuesve të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi, si dhe definimi i qartë i statusit të tyre dhe regjistrimi/certifikimi;
4. Përcaktimi i detyrimeve të pronarëve të njësive të banesave, si dhe definimi i përgjegjësiave institucionale;

Kapitulli 4: Opsionet

Opsioni 1: *Opsioni status quo (asnjë ndryshim)*

Opsioni i parë është që çështja e administrimit të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi të mbetet kështu siç është aktualisht e rregulluar d.m.th. mos ndryshimi i kësaj politike e që nënkupton mos definimin e qartë të të drejtave të pronarëve në ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, mos regjistrimin e bashkëpronësisë në kadastër, mos krijimi i shoqatave të pronarëve dhe mos krijimi i regjistrave të shoqatave të pronarëve në organin kompetent komunal. Kjo nënkupton që të vazhdohet të mbahet në fuqi një ligj i cili është vështirë i realizueshëm dhe i zbatueshëm. Për më tepër, ligji aktual krijon kufizime në shfrytëzimin dhe administrimin e pronës së përbashkët në bashkëpronësi, çka ndikon në vazhdimin e një pasigurie juridike. Po ashtu, ky Ligj nuk ka ndonjë sanksionim për institucionet dhe palët e interesit që nuk e respektojnë. Procesi i tanishëm i përcaktuar me ligj lejon që shumë ndërmarrje investive të mbajnë

peng procesin duke mos e deklaruar si të përfunduar objektin dhe duke e populluar objektin me banues përmes para kontratave të krijuara nga ana e procesit noterial, pa ndonjë pranim teknik paraprak dhe pa certifikata të përdorimit të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi. Ky opsion nuk jep shumë shpresë për ndryshim të gjendjes, përveç themelimit të mekanizmave që do të stimulonin krijimin e strukturave brenda ndërtesave që është parakusht i rregullimit të jetës në këto ndërtesa të banimit në bashkëpronësi.

Opsioni 2: Ndryshimi i politikës ekzistuese

Ky opsion është ndryshimi i politikës aktuale përmes hartimit të një Ligji të ri praktik i cili në fokus do të ketë respektimin e të drejtave të pronareve në bashkëpronësi, si dhe administrimin e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi. Qëllimi i këtij opsioni është përmes një ligji të ri për të drejtën e bashkëpronësisë, të adresohen problemet e identifikuar më lartë dhe që administrimi, mirëmbajtja dhe disponimi me bashkëpronësinë të jetë i rregulluar në mënyrë më të mirë. Me këtë ligj do të definohen parimet për përcaktimin dhe shfrytëzimin e bashkëpronësisë, titullari gjegjësisht niveli i të drejtave pronësore në ndërtesat në bashkëpronësi, mënyrat dhe kushtet e regjistrimit të bashkëpronësisë, të posedimit dhe shfrytëzimit të bashkëpronësisë, të administrimit të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi, bartja e bashkëpronësisë si dhe cedimi i të drejtës së shfrytëzimit të pronës në bashkëpronësi etj.

Në veçanti Ligji do të përmban:

- Definimi i pronësisë dhe posedimit në ndërtesat e banimit në bashkëpronësi dhe në elementet e përbashkëta, përmes dëshmimeve të e pronësisë apo posedimit të ligjshëm me përmes blerje apo me fitim të drejtës banesore së njësisë banesore.
- Definimi i pronësisë në hapësirat e përbashkëta dhe tokën ndërtimore dhe hapësirat përreth objektit, si dhe kuotën pjesëmarrjes në bashkëpronësi. Të bëhet ndërlidhja e pronës së objektit me tokën ndërtimore dhe hapësirat përreth. Në rastet e ndërtimeve të reja, kur toka (parcelsa) është në pronësi private të pronarit të tokës ajo pronësi të bartet te pronarët e njësive banesore të ndërtesës në bashkëpronësi, në proporcion me sipërfaqen e njësive banesore.
- Përcaktimin e aktit të bashkëpronësisë dhe regjistrimin e tij. Definimi me ligj i pronarit dhe shfrytëzuesit të njësive së banimit është domosdoshmëri dhe kjo do të ndikonte që të definohen kriteret e regjistrimit të marrëveshjes së bashkëpronësisë së elementeve të bashkëpronësisë në kadastrë. Disa nga kriteret që do të përcaktohen në regjistrimin e aktit të bashkëpronësisë në kadastrë janë: Dëshmitë e pronësisë apo posedimit të ligjshëm përmes blerjes apo të drejtës banesore së njësive banesore, të dhënat personale të pronarëve ose shfrytëzuesve, në ndërtesat në bashkëpronësi, përshkrimi i ndërtesës, adresa dhe të dhënat tjera të ndërtesës, përshkrimin e secilës

njësi, pozicionin e saj përbrenda ndërtesës, qëllimin e saj, madhësinë, dhe çfarëdo karakteristike tjetër, kuotën e pjesëmarrjes për çdonjërin pronarë, marrëveshjen e pronarëve të njësive banesore me të cilën deklarojnë se pajtohen me ndarjen e hapësirave të përbashkëta në bazë të dhënave të paraqitura, etj. Për më tepër, komunat duhet të shpejtojnë procesin e pranimin teknik të objekteve të reja dhe lëshimin e certifikatave të përdorimit për ndërtesat e reja me qëllim të shpejtimin të regjistrimit të bashkëpronarëve në kadastër. Lëshimi i certifikatave të përdorimit është e rregulluar me Ligjin e Ndërtimit, mirëpo ky ligj do të përcaktoj dispozita të cilat përcaktojnë metodologjinë e monitorimit të vendosjes së banorëve në ndërtesa të banimit në bashkëpronësi dhe regjistrimit të bashkëpronësisë në kadastër.

- Mbikëqyrjen e zbatimit të rregullave mbi bashkëpronësinë në ndërtesat e banimit në bashkëpronësi dhe definimi i organit që do ta bënë mbikëqyrjen. Përmes organeve përgjegjëse komunale për çështje të banimit, Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor, do të bëjë mbikëqyrjen e zbatimit të këtij ligji. Monitorimi i organeve përgjegjëse për administrimin e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi, shqyrtimi i politikave ekzistuese, raportimi, etj do të jenë në mesin e përgjegjësive që kjo Ministri do të ketë kur bëhet fjalë për zbatimin e këtij ligji.
- Përcaktimin e të drejtave, detyrimeve dhe përgjegjësive të autoriteteve të pushtetit lokal. Mungesa e mekanizmave publik (komunal) për menaxhimin e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi është një tjetër vështirësi që paraqitet në zbatimin e ligjit aktual. Në veçanti mekanizmat komunal duhet të forcohen dhe në rastet kur prona për rreth ndërtesës së banimit në bashkëpronësi është pronë publike, ajo të administrohet nga Komuna, por që asnjë ndryshim në planifikim apo ndryshim i statusit të asaj prone të mos mund të bëhet pa pëlqimin e pronarëve të njësive banesore/bartësve të së drejtës së shfrytëzimit. Po ashtu, gjatë hartimit të planeve rregulluese të hollësishme mirëmbajtja e hapësirave të përbashkëta të objekteve në bashkëpronësi për ndërtesat e vjetra duhet të trajtohet, me qëllim që këto objekte të përfshihen në procesin e administrimit dhe mirëmbajtjes. Autoritetet e pushtetit lokal do të jenë përgjegjëse që të certifikojnë shoqatat e pronarëve dhe të mbajnë evidencën e të gjitha shoqatave të cilat merren me mirëmbajtjen e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi. Këtu përfshihet po ashtu mbikëqyrja e funksionimit të tyre në pajtim me ligjin, si dhe themelimin e shoqatave në rastet kur nuk bëhet themelimi i atyre nga ana e pronarëve.
- Përcaktimin e të drejtave, detyrimeve dhe përgjegjësive të pronarit të banesës në bashkëpronësi. Këtu përfshihet obligimi i pronarëve që të themelojnë Shoqatën e Pronarëve dhe Shfrytëzuesve të ndërtesës së banimit në bashkëpronësi, dhe të përcaktojnë rregullat për shfrytëzimin sa më të mirë të këtyre hapësirave.
- Përcaktimi i të drejtave dhe detyrimeve të shfrytëzuesve në ndërtesat e banimit në bashkëpronësi. E drejta për të shfrytëzuar hapësirat e përbashkëta dhe të mirat tjera, respektimi i rregullave dhe procedurave të vendosura nga vetë bashkëpronarët,

pjesëmarrja në mirëmbajtjen e ndërtesës, etj janë disa nga të drejtat dhe obligimet e shfrytëzuesit të njësisë banesore në ndërtesën në banimit në bashkëpronësi.

- Përcaktimin e të drejtave dhe detyrimeve të ndërtuesit/krijuesit të ndërtesës së banimit. Këtu përfshihen veçanërisht, bartja dhe regjistrimi i pronësisë, përcaktimi i rregullave me të cilat ndalohet vendosja banorëve pa marrë certifikatën e përdorimit të ndërtesës nga autoritet kompetente, etj
- Përcaktimin e detyrimeve të pronarëve të banesave që nuk përdoren dhe të shfrytëzuesve të banesave që nuk janë pronarë, por që i kanë në shfrytëzim banesat. Rregullat e mirëmbajtjes dhe shfrytëzimit të hapësirave të përbashkëta do të përfshijnë edhe pronarët të cilët nuk përdorin ato njësi banesore, si dhe shfrytëzuesit e atyre banesave të cilat nga një mardhënje tjetër juridike kanë në shfrytëzim njësitë banesore. Në këtë drejtim, ligji do të përcakton rregulla të cilat duhet të respektojnë të gjithë pronarët dhe shfrytëzuesit e që përfshijnë pagesën e tarifës së mirëmbajtjes, respektimi i rregullave të brendshme të përcaktuara nga vetë pronarët, etj. Definimi i obligimit të themelimit të Shoqatave të pronarëve, anëtarësimit të pronarëve/shfrytëzuesve të njësive banesore në shoqatë dhe përcaktimi i detyrave dhe përgjegjësi të shoqatave të pronarëve dhe organeve të tyre. Mos definimi i pronësisë vështirëson themelimin e shoqatave të pronarëve. Për këtë arsye kërkohet që të ulet kuota e themelimit të shoqatave të pronarëve (në 50+1) për të gjitha ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, ndërsa funksionimi i tyre si organizatë joqeveritare të mos jetë kusht, por që këto mekanizma të certifikohen në komunë. Këto shoqata do të jenë përgjegjëse për mirëmbajtjen, riparimin, ndërrimin e vendit dhe ndryshimin e elementeve të përbashkëta. Obligimet e këtyre shoqatave do të përcaktohen më statut i cili do të aprovohet nga anëtarë përkatësisht pronarët e shoqatës. Nëse pronarët e njësive banesore nuk e themelojnë shoqatën e pronarëve apo nuk ndërmarrin veprimet tjera të nevojshme për administrimin dhe mirëmbajtjet e ndërtesës atëherë këtë ta bëjnë komuna në barrë të pronarëve të njësive banesore. Meqë një pjesë e shfrytëzuesve të ndërtesave në bashkëpronësi janë shfrytëzues, është e arsyeshme që edhe emri i këtyre shoqatave të bëhet "Shoqata e pronarëve dhe Shfrytëzuesve".
- Përcaktimi i nivelit minimal dhe maksimal të tarifave i cili duhet të bazohet në llojet e shërbimeve të mirëmbajtjes përfshirë pastrimin, sigurimin, mirëmbajtjen e parqeve dhe hapësirave përreth objektit, etj.
- Definimi i përgjegjësi të administratorëve dhe shoqatës së administratorëve të ndërtesave në bashkëpronësi, si shoqëri administruese të bashkëpronësisë, si dhe çështjet që duhet të përfshihen në administrimin e ndërtesave në bashkëpronësi. Disa nga përgjegjësitë e administratorëve janë hartimi i planit të mirëmbajtjes së ndërtesës, koha e realizimit dhe ekzekutimit të planit, mbajtja e llogarisë së shpenzimeve të administrimit, informimi i pronarëve për punën e administrimit, etj. Shoqata e administratorëve do të përcaktohet si person juridik, e cila ka përgjegjësi

organizimin dhe menaxhimin e punës së administratorëve. Te gjitha këto detaje do të rregullohen me akt nën ligjor i cili do të ketë bazën në këtë ligj.

Ky ligj do të harmonizohet dhe me legjislacionin që do të bënë definimin e pronësisë së tokës ndërtimore që do të bëhet me amendament imin e Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat Sendore përmes shndërrimit të bartësve të së drejtës së shfrytëzimit të përhershëm të pronave të paluajtshme shoqërore, në pronar, gjegjësisht transformimin e tokës ndërtimore shoqërore në të cilën ekziston e drejta e shfrytëzimit të përhershëm, në pronë private, komunale apo shtetërore varësisht nga statusi që e ka pas para transformimit me automatizëm në pronë shoqërore (sipas nenit 8 paragrafit 3 të Ligjit për Tokën Ndërtimore) si dhe me kusht që e drejta e shfrytëzimit të përhershëm të jetë krijuar në përputhje me ligjin i cili ka qenë në fuqi në kohën kur është krijuar e drejta e shfrytëzimit të përhershëm.

Do të ketë nevojë për realizimin e kampanjave informuese, vetëdijësuese, broshura për njoftimin e zyrtarëve përgjegjës dhe komunitetit me këtë politikë. Kjo fushatë do të realizohet nga, MMPH, Komunat, OJQ-të dhe institucionet tjera përkatëse.

Ligji i ri mundëson plotësimin e detyrimit të shtetit për respektimin dhe mbrojtjen e të drejtave pronësore në pajtueshmëri me standardet ndërkombëtare për administrimin dhe mirëmbajtjen e pronave në bashkëpronësi.

Duke u bazuar në të gjitha çështjet dhe problemet e lartcekura, konsiderojmë të arsyeshme që të fillojë procesi i hartimit të një ligji të ri me qëllim të krijimit të bazës ligjore për përmirësimin e jetës së qytetarëve në ndërtesat e banimit në bashkëpronësi.

Opsioni 3: *Ndryshimi i qasjes ekzistuese të zbatimit*

Një opsion tjetër, është ndryshimi i qasjes ekzistuese të zbatimit të ligjit Nr. 04/L-134 për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi e që nënkupton rregullimin e disa çështjeve në fushën e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi, përmes nxjerrjes së Udhëzimeve Administrative, udhëzuesve dhe organizimit të trajnimeve. Çështjet të cilat do të mund të trajtohen me nxjerrjen e udhëzuesve janë vetëdijësimi i pronarëve të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi, si dhe inkurajimi i tyre për formimin e shoqatave të pronarëve. Sidoqoftë, kjo nuk është e mjaftueshme, meqë problemet lidhur me definimin e pronësisë, definimin e pronarit dhe shfrytëzuesit, sanksionimi dhe shumë çështje të tjera me rëndësi për rregullimin e kësaj fushe do mbeteshin pa u trajtuar. Po ashtu, trajnimi i pronarëve të njëjësive banesore, nuk do të ishte një aktivitet shumë i favorshëm, përderisa nuk dihet titullari i pronësisë, për shkak të mos përfundimit të privatizimit të banesave të vjetra dhe mungesës së pranimit teknik të ndërtesave të reja që ka si pasojë pamundësinë e regjistrimit të tyre në kadastrë. Në anën tjetër, disa

çështje lidhur me mirëmbajtjen e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi do të mund të rregullonin edhe komunat, por kjo nuk do të krijonte një sistem unik dhe të qëndrueshëm nëse ka zbrazëti ligjore që trajtojnë çështjet e sipër përmendura.

Kapitulli 5: Përmbledhje e opsioneve

Përmbledhje e Opsioneve			
Karakteristikat kryesore	Opsioni 1	Opsioni 2	Opsioni 3
Karakteristikat kryesore të opsionit	Status Quo	Ligji i ri i veçantë i cili do ta zëvendëson Ligjin aktual për tokën ndërtimore	Ndryshimi i akteve nën ligjore, nxjerrja e udhëzuesve dhe organizimi i trajnimeve.
Segmenti i popullsisë/ sektori/ rajoni i shënuar	MMPH/Komuna / shoqatat e bashkëpronarëve / administratorët	MMPH/Komuna / shoqatat e bashkëpronarëve / administratorët	MMPH/Komuna / shoqatat e bashkëpronarëve / administratorët
Karakteristikat e zbatimit - kush është përgjegjës - një resor i Qeverisë (cili), sektori privat, qytetarët	MMPH/Komuna / shoqatat e bashkëpronarëve / administratorët	MMPH/Komuna / shoqatat e bashkëpronarëve / administratorët	MMPH/Komuna / shoqatat e bashkëpronarëve / administratorët
Administrimi ose zbatimi i programit ose shërbimit	MMPH/Komuna / shoqatat e bashkëpronarëve / administratorët	MMPH/Komuna / shoqatat e bashkëpronarëve / administratorët	MMPH/Komuna / shoqatat e bashkëpronarëve / administratorët
Ligjet, aktet nënligjore, ndryshimet dhe plotësimet e ligjeve ekzistuese si dhe zbatimi dhe dënimet	Ligji Nr. 04/L-134 për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi dhe aktet nënligjore të nxjerrja për zbatimin e tij	Ligji i ri për Administrimin e Ndërtesave në Bashkëpronësi	Ndryshimi i akteve nën ligjore, nxjerrja e udhëzuesve dhe organizimi i trajnimeve.
Stimulimet ose mos-stimulimet ekonomike - subvencionet ose taksat		Krijimi i vendeve të reja të punës	Krijimi i vendeve të reja të punës
Fushatat e edukimit dhe komunikimit		Do të ketë fushatë vetëdijësuese	Trajnimi dhe vetëdijësimi
Udhëzimet dhe kodet			
Afatet kohore - kur hyn	Është duke u	2018	2018

në fuqi opsiioni	aplikuar politika aktuale		
------------------	---------------------------	--	--

Kapitulli 6: Analiza e opsioneve

Përfitimet

1. Përfitimet e opsiionit 1 (*status quo*)

Është konstatuar se nuk do këtë ndonjë përfitim eventual nga ky opsiion pasi ky do të kishte disa efekte negative, meqë situata aktuale nuk është e rregulluar sipas ndryshimeve të rrethanave shoqërore. Situata aktuale sa i përket mirëmbajtjes dhe menaxhimit të ndërtesave shumë banesore dhe ndërtesave të banimit në bashkëpronësi në Kosovë, ka konfirmuar përvojën e vendeve në rajon që rregullimi i çështjeve të banimit është një detyrë komplekse që kërkon jo vetëm adoptim të legjislacionit dhe kornizës rregullative, por edhe vullnet të fortë politik në nivel kombëtar dhe lokal për të zbatuar në masë të plotë legjislacionin e miratuar. Andaj, vazhdimi i kësaj gjendje rrezikon që edhe më tutje çështja e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit në bashkëpronësi të mbetet e pa definuar, si dhe administrimi dhe mirëmbajtja e tyre të mbeten çështje e pazgjidhur.

Përfitimet e opsiionit 2.

Përfitimet e këtij opsiioni janë që Ligji aktual për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi do të ndryshohet përmes hartimit të ligjit të ri adekuat për administrimin e ndërtesave në bashkëpronësi, për të adresuar të gjitha pengesat ligjore, rregullative për sa i përket formimit dhe funksionimit efektiv të Shoqatave të Pronareve. Përvojat nga vendet e Evropës tregojnë se krijimi i Shoqatave të Pronareve si një entitet ligjor, i cili vepron në emër të pronarëve, është një domosdoshmëri. Në këtë drejtim, është e nevojshme të ofrohen mundësi për regjistrimin e marrëveshjes së bashkëpronësisë pa anëtarësimin e plotë të gjithë pronarëve të ndërtesës (siç është propozuar në Slloveni, e cila aktualisht është duke kaluar në amendament ligjor). Po ashtu regjistrimi i bashkëpronësisë do të trajtohet me ligj që të bëhet që në fillim të ndërtimit të ndërtesës në bashkëpronësi. Pas regjistrimit në Kadastër, automatikisht të gjithë pronarët e njësisë do të bëhen anëtarë të Shoqatës së Pronareve dhe do të mbajnë përgjegjësitë e plota ndaj menaxhimit të bashkëpronësisë. Do të shikohet mundësia e krijimit të rregullatorit të unifikuar që nga krijimi i bashkëpronësisë, administrimi dhe mirëmbajtja e ndërtesave në bashkëpronësi, trajnimet, dhe sensibilizimi i fushatave vetëdijesuese për administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesave në bashkëpronësi. Stimulimin dhe sanksionimin me afate kohore për këtë proces në përgjithësi.

2. Përfitimet e opsionit 3.

Përfitimet nga ky opsion janë trajnimi dhe vetëdijesimi i pronarëve të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi në formimin e shoqatave të pronarëve. Megjithatë, këto aktivitete nuk do të ishin një indikator i mjaftueshëm për përmirësim të situatës së tanishme. Kjo për arsye se, derisa nuk ka ndonjë definim të saktë të pronësisë në ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, hapësirave në bashkëpronësi, detyrimeve dhe përgjegjësi të pronarëve të njësive banesore në ndërtesat e banimit në bashkëpronësi dhe çështjet tjera të cilat janë shpjeguar me këtë dokument, është vështirë të bëhet identifikimi i personave të cilëve do të ju dedikohet trajnimi dhe vetëdijesimi.

Pasojat negative

Zhvillimi ekonomik dhe shoqëror është duke u drejtuar në zgjerimin e zonave urbane dhe vazhdimin të rritjes së numrit të ndërtimit të banesave në bashkëpronësi. Në këtë proces të zhvillimit, me infrastrukturën e njëjtë ligjore për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, do të mbeteshin ende të pa definuar shumë çështje. Këto çështje në veçanti do të ndikojnë në mos definimin e pronësisë apo posedimit, të tokës ndërtimore përreth objektit dhe administrimit të saj. Mos definimi i pronësisë në këto ndërtesa do të kishte si pasojë edhe më tutje vështirësitë për regjistrimin e bashkëpronësisë në kadastrë, administrimin jo të mirëfilltë të tyre dhe mos themelimin e organeve të nevojshme (shoqatave të pronarëve) të cilat janë përgjegjëse për administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi. Më tutje, do të mbeten të pa definuar çështjet lidhur me të drejtat, përgjegjësitë dhe detyrimet e komunave, përgjegjësitë dhe detyrimet e pronarëve apo shfrytëzuesve të njësive banesore në ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, lehtësirat për themelimin e shoqatave të pronarëve përmes zvogëlimit të përqindjes së pronarëve që pajtohen për themelimin e shoqatës, mos përcaktimin e tarifave për mirëmbajtjen e tyre, përgjegjësitë dhe mbikëqyrja institucionale. Për të gjitha këto arsye, është e domosdoshme që të bëhen ndryshime në infrastrukturën ligjore për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi dhe zbatimin e një qasje të integruar, paralel me zbatimin e ligjeve tjera, në mënyrë që të bëhet definimi i çështjeve pronësore juridike në ndërtesat e banimit në bashkëpronësi dhe administrimit të tyre.

Kosto financiare

Përmbledhje e Vlerësimit të Ndikimit Financiar

	(Euro)			
Opsioni 1				
Diferenca neto në alokimin e shpenzimeve				
Diferenca neto në gjenerimin e të hyrave				
Financimi i pritur nga donatorët				
Opsioni 2		Viti 1	Viti 2	Viti 3
Diferenca neto në alokimin e shpenzimeve	Paga mëditje	36,250.00	23,000.00	18,000.00
	Mallra shërbime	18,050.00	11,500.00	9,000.00
Financimi i pritur nga donatorët				
Opsioni 3				
Diferenca neto në alokimin e shpenzimeve				
Diferenca neto në gjenerimin e të hyrave				
Financimi i pritur nga donatorët				

Konsultimi

Konsultimi me ekspertë (jashtë Qeverisë, në universitete ose agjenci)

Për rregullimin e fushës së Ndërtesave të banimit në bashkëpronësi dhe krijimi i strukturave për administrimin e këtyre ndërtesave, konsultimet kanë filluar menjëherë pas pranimit të raporteve hulumtuese që kanë ndodhur në terren nga OJQ dhe shoqëria civile. Si rezultat i konsultimeve ka dalë konkluzioni se është e nevojshme që kjo fushë të rregullohet me ndryshimin e Ligjit ekzistues me Ligj të ri, i cili do të mbulojë këtë fushë dhe do ta zëvendësojë Ligjin Nr. 04/L-134 për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi i ndryshuar dhe i plotësuar, i cili është ende në fuqi.

Konsultimet paraprake janë zhvilluar në pajtim me nenin 7 të Rregullores së Punës së Qeverisë nr. 09/2011. Fillimisht Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor ka pasur konsultime me Ministrinë e Drejtësisë, me Komunitet, me Shoqatat e Ndërtimtarëve, me Administratoret e certifikuar, Ministrinë e Zhvillimit Ekonomik, Odën e Noterëve të Kosovës, Shoqatën e Përmbaruesëve të Kosovës, Asociacionin e Komunave të Kosovës, Ndërmarrjen Publike Banesore të Prishtinës etj. për të analizuar nevojën e hartimit të Ligjit të ri si dhe për koordinimin e aktiviteteve në mes këtyre akterëve, për hartimin e Koncept Dokumentit. Grupi punues i themeluar nga MMPH për hartimin e Koncept dokumentit për administrimin e ndërtesave në bashkëpronësi, i mbështetur nga

Programi i USAID-it për të Drejtat Pronësore e ka hartuar versionin e parë të Koncept dokumentit.

Në procesin e hartimit të këtij dokumenti përveç tjerash janë konsultuar edhe raportet dhe analizat hulumtuese të: projektit të hulumtimit për krijimin e shoqatave të pronareve dhe zbatimi i ligjit në praktikë që kanë rrjedhur nga OJQ Developing Together, nga Konzorciumi "Consult - eng", ECODOMA Riga, EECG Tirana: projekti "Krijimi i shoqatave të pronareve në ndërtesat e banimit në bashkëpronësi" dhe Programit të USAID-it për të Drejtat Pronësore, të hartuara në procesin e hartimit të Strategjisë Kombëtare për të drejtat Pronësore. Drafti i këtij koncept dokumenti është analizuar në një punëtori ku përveç Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor kanë marrë pjesë edhe Institucionet tjera që ndërlidhen me këtë fushë si: Ministria e Drejtësisë, Asociacioni i Komunave të Kosovës, Komunitet (përfaqësues), Programi i USAID-it për të Drejtat Pronësore, Ndërmarrja Publike Banesore e Prishtinës, Kolegji UBT, Përfaqësuesit e Odes së Administratorëve, përfaqësues të OJQ-ve, përfaqësues të Projekteve hulumtuese etj.

Rekomandimet kryesore që kanë dalë nga këto konsultime dhe që janë shqyrtuar me këtë koncept dokument, kanë të bëjnë me:

- Definimin me ligj të bashkëpronësisë në hapësirat e përbashkëta në ndërtesat e banimit;
- Ndërlidhjen e pronës së objektit me tokën ndërtimore. Në rastet e ndërtimeve të reja kur toka (parcela) është në pronësi private të pronarit të tokës ajo pronësi të bartet të pronarët e njësive banesore të ndërtesës në bashkëpronësi, në proporcion me sipërfaqen e njësisë banesore.
- Në rastet kur prona për rreth ndërtesës së banimit në bashkëpronësi është pronë publike, ajo të administrohet nga Komuna por që asnjë ndryshim në planifikim apo ndryshim të statusit të asaj prone të mos mund të bëhet pa pëlqimin e pronarëve të njësive banesore/bartësve të së drejtës së shfrytëzimit.
- Hartimin dhe Zbatimin e planeve rregulluese të hollësishme në rastet e mirëmbajtjes së hapësirave të përbashkëta të objekteve në bashkëpronësi për ndërtesat e vjetra.
- Përcaktimin e bazës ligjore e cila cakton minimumin dhe maksimumin e tarifës për mirëmbajtjen e ndërtesave në bashkëpronësi;
- Për vlefshmërinë e marrëveshjes për mirëmbajtjen e banesave, të ulet përqindja e pëlqimeve të pronarëve të ndërtesave në bashkëpronësi (50% + 1)
- Përcaktimin e pronarit dhe poseduesit të njësisë së banimit;
- Definimin e kriterëve të regjistrimit të marrëveshjes së bashkëpronësisë së elementeve të bashkëpronësisë në kadastrë.
- Definimin e detyrimeve të pronarëve të njësive banesore në ligjin e ardhshëm për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi;
- Përcaktimin e mekanizmave publik (komunal) për menaxhimin e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi;

- Shoqatat e pronarëve dhe Shfrytëzuesëve të certifikohet në Komunë ndërsa regjistrimi si OJQ të mbetet në vullnetin dhe interesin e pronarëve (anëtarëve të shoqatës);
- Ndryshimi i emrit të Shoqatës së pronarëve në: “Shoqata të pronarëve dhe Shfrytëzuesëve”
- Krijimin e bazës ligjore për detyrim të pagesave të tarifave për shërbime;
- Përcaktimin e sanksioneve për mos zbatim të ligjit;
- Organizimin e fushata vetëdijësuese dhe edukative për administrimin e ndërtesave në bashkëpronësi

Ky koncept është dërguar për konsultim publik në pajtim me *nenin 32 të Rregullores së Punës së Qeverisë*.

Krahasimi i opsioneve

Kapitulli 8: Krahasimi i opsioneve (vlerëso pasojat e secilit option)

Opsioni 1 - Status quo (asnjë ndryshim)

Status quo (asnjë ndryshim) sipas vlerësimit do të vazhdonte të mundësonte edhe mbetej një pasiguri juridike dhe mos definimin e saktë të ndërtesave në bashkëpronësi, pronësisë së tokës dhe ndërtesës në zonat ndërtimore dhe administrimin jo efikas të ndërtesave në bashkëpronësi dhe tokës ndërtimore. Në raport me dy opsionet tjera ky option është më së paku i përshtatshëm.

Opsioni 2 - Miratimi i Ligjit të ri për Administrimin e Ndërtesave në Bashkëpronësi

Miratimi i Ligjit të ri për Administrimin e Ndërtesave në Bashkëpronësi, do të mundësonte qartësimin e kriterëve për përcaktimin dhe rregullimin e administrimit të ndërtesave në bashkëpronësi, të administrimit edhe të tokës ndërtimore ku janë këto ndërtesa; administrimin shfrytëzimin efikas dhe transparent me hapësirat e përbashkëta në ndërtesat në bashkëpronësi; përcaktimin e titullarit të pronësisë mbi çdo pjesë individuale të ndërtesës në bashkëpronësi; eliminimin e pasigurisë juridike të pronarëve të bashkëpronësisë në zonat urbane; unifikimin ligjor të pronës së paluajtshme, toka ndërtimore së bashku me ndërtesat e ndërtuara të përfaqësojnë një njësi të vetme. Pronarët e ndërtesave do të motivohen që t'i zgjerojnë të drejtat e tyre pronësore duke i shndërruar të drejtat e tyre të shfrytëzimit në bashkëpronësi të plotë mbi tokën ndërtimore dhe hapësirat përreth ndërtesës të cilat janë në të mirë të bashkëpronarëve të ndërtesës së banimit në bashkëpronësi. Ky është njëri ndër opsionet e preferuara pasi që paraqet mundësinë për politikë më të favorshme në definimin e

bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit në bashkëpronësi dhe administrimin dhe mirëmbajtjen e tyre.

Opsioni 3 - Ndryshimi i qasjes ekzistuese të zbatimit të ligjit në fuqi

Nxjerrja e udhëzuesve dhe trajnimi dhe vetëdijesimi i pronarëve të njësive banesore të ndërtesave në bashkëpronësi do të ishte një hap në zbatimin e ligjit të tanishëm. Kjo do të mund të bëhej në tema siç janë rëndësia e themelimit të shoqatave të pronarëve, organet e shoqatës, aktivitetet etj. Megjithatë, prap do të mbeteshin të paqarta çështje lidhur me definimin e pronësinë në ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, regjistrimit të saj, mënyrës së administrimit të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi, sanksionimi, etj. Për të gjitha këto arsye, ky opsion nuk rekomandohet si i përshtatshëm për të përmirësuar gjendjen e tanishme në ndërtesat e banimit në bashkëpronësi.

Kapitulli 9: Rekomandimi

Qeveria e Republikës së Kosovës të miratoj Koncept Dokumentin për hartimin e Ligjit të ri për Administrimin e Ndërtesave në Bashkëpronësi, i rekomanduar në opsionin nr.2, për t'i rregulluar çështjet ligjore që kanë të bëjnë me administrimin e ndërtesave në bashkëpronësi, me tokën ndërtimore urbane ku janë të ndërtuara këto ndërtesa në bashkëpronësi, përshirë marrëdhëniet pronësore-juridike, të drejtat pronësore dhe të drejtat tjera reale; të përcaktohen parimet e rregullimit, shfrytëzimit dhe administrimit të ndërtesave në bashkëpronësi si dhe të administrimit edhe të tokës ndërtimore ku janë këto ndërtesa; administrimin shfrytëzimin efikas dhe transparent me hapësirat e përbashkëta në ndërtesat në bashkëpronësi; përcaktimi i titullarit të pronësisë mbi çdo pjesë individuale të ndërtesës në bashkëpronësi; eliminimi i pasigurisë juridike të pronarëve të bashkëpronësisë në zonat urbane; unifikimi ligjor i pronës së paluajtshme, që toka ndërtimore së bashku me ndërtesat e ndërtuara të përfaqësojnë një njësi të vetme.

Rekomandohet përgatitja e Ligjit të ri për Administrimin e Ndërtesave të Banimit në Bashkëpronësi.

MMPH planifikon të përgatisë Draft Ligjin për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi në bazë të koncept dokumentit të miratuar dhe të dorëzojë për miratim në Qeveri deri me datën.....

Kapitulli 10: Komunikimi

Ministria Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor do të ofrojë informacione lidhur me procesin e hartimit të Projektligjit, ku do të merren parasysh propozimet pas

konsultimeve me ekspertë, me shoqërinë civile të cilët punojnë në fushën çështjeve pronësisë dhe administrimit të ndërtesave në bashkëpronësi.

Format e komunikimit do të jenë të ndryshme, duke filluar nga takimet, punëtoritë, grupet punuese dhe publikimet në web faqen zyrtare të MMPH dhe ZKM, komunikimi do të jetë aktiv, i drejtpërdrejtë dhe konstruktiv.

Komunikimi lidhur me ndryshimet e propozuara planifikohet pas ndryshimit dhe aprovimit të këtij dokumenti.