



Republika e Kosovës
Republika Kosovo-Republic of Kosovo
Kuvendi - Skupština - Assembly

Ligji Nr. 03/L-091

**PËR SHFRYTËZIMIN ADMINISTRIMIN DHE MIRËMBAJTJEN E NDËRTESESË NË
BASHKËPRONËSI**

Kuvendi i Republikës së Kosovës,

Në mbështetje të nenit 65 (1) të Kushtetutës së Republikës së Kosovës;

Me qëllim të hartimit të kornizës ligjore për shfrytëzimin, administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës në bashkëpronësi, dhe krijimit të mekanizmave dhe kushteve të banimit sipas standardeve të Bashkimit Evropian,

Miratton

**LIGJ PËR SHFRYTËZIMIN ADMINISTRIMIN DHE MIRËMBAJTJEN E
NDËRTESESË NË BASHKËPRONËSI**

KREU I
DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

Neni 1
Qëllimi dhe fusha e veprimit

1. Me këtë ligj rregullohen të drejtat, detyrimet dhe përgjegjësitë e pronarëve të njësive të ndërtesës në lidhje me shfrytëzimin, administrimin dhe mirëmbajtjen e pjesëve të përbashkëta dhe pajisjeve të ndërtesës - bashkëpronësinë në ndërtesë.

2. Ky ligj zbatohet për të gjitha ndërtesat, të cilat kanë disa njësi dhe shërbejnë për banim ose ushtrim të aktiviteteve afariste si dhe që janë në pronësi të më shumë së një pronari (bashkëpronësi).

Neni 2 Përkufizimet

“Ndërtesë banimi në bashkëpronësi” është ndërtesa e pavarur me dy apo më shumë njësi të përshtatshme dhe e parashikuar për banim, respektivisht për banim dhe ushtrim të aktiviteteve afariste e që është në pronësi të më shumë së një pronari.

“Bashkëpronësi” janë pjesët e përbashkëta dhe pajisjet e ndërtesës të cilat i shërbejnë njësive të ndërtesës dhe ndërtesës si tërësi, si dhe toka në të cilën është ndërtuar ndërtesa.

“Njësitë individuale në ndërtesë” janë njësitë e banimit, njësitë afariste, apo hapësirat tjera të pavarura në ndërtesë në pronësi individuale.

“Pronarë” janë personat fizikë dhe juridikë të cilët janë bartës të së drejtës së pronësisë në njësinë e ndërtesës.

“Sipërfaqe e shfrytëzueshme” është sipërfaqja e përgjithshme e dyshemesë së njësive në ndërtesë, duke mos përfshirë sipërfaqen që zënë muret e njësive në ndërtesë.

Neni 3 Të Drejtat në Bashkëpronësinë e Ndërtesës

Pronarët e kanë të drejtën e bashkëpronësisë në pjesët e përbashkëta dhe pajisjet e ndërtesës të cilat i shërbejnë njësive të ndërtesës dhe ndërtesës si tërësi.

Neni 4 Pjesët e Përbashkëta dhe Pajisjet e Ndërtesës

1. Në kuptim të këtij ligji, në pjesët e përbashkëta dhe pajisjet e ndërtesës, hyjnë:

- 1.1. konstrukcioni mbajtës i ndërtesës (themelet, muret masive, shtyllat, konstrukcioni mes katesh, i kulmit/ kulmet e pjerrëta dhe të rrafshëta);
- 1.2. mbulesa e kulmit (izolimi, tjegullat, salloni dhe të ngjashme);
- 1.3. kulmet e rrafshëta, të shfrytëzueshëm dhe të pashfrytëzueshëm;
- 1.4. fasadat e ndërtesës, dera hyrëse dhe dritaret e hapësirave të përbashkëta;

- 1.5. punimet e llamarinës së kulmit dhe punimet tjera (kanalet e ujit, vertikale dhe horizontale, skajet/anësorët dhe të tjera);
- 1.6. oxhaqet, kanalet e ventilimit, hidranti, pajisjet për fikjen e zjarrit, gypat e ujit, kanali për mbeturina dhe të ngjashme;
- 1.7. shkallët e përbashkëta, koridoret, rrethojat, daljet emergjente, ballkonet ose lozhat e përbashkëta dhe të ngjashme;
- 1.8. ashensorët për bartjen e banorëve dhe gjësendeve, me instalimet komplete të tyre;
- 1.9. instalimet elektrike prej siguresës kryesore deri te pllaka shpërndarëse e njësisë së ndërtesës;
- 1.10. instalimet e ujësjellësit prej matësit kryesor të ujit deri te konsumatori (të gjitha instalimet në mure dhe në dysheme deri te kyçja me instalimet brenda njësisë së ndërtesës) si dhe sanimi (riparimet) pas intervenimeve;
- 1.11. pajisjet sanitare të instalimit të ujësjellësit dhe kanalizimit në hapësirat e përbashkëta;
- 1.12. instalimet vertikale të kanalizimit nga gypat dalës të banesës deri te pusët kryesore;
- 1.13. instalimet elektrike të ndriçimit të shkallëve (automatet, vendi i llambave dhe armaturave, pllaka shpërndarëse, njehsori dhe ora e montuar);
- 1.14. pjesët e përbashkëta të instalimeve të ngrohjes qendrore nga lidhja me kallkan si dhe trupat ngrohës në hapësirat e përbashkëta;
- 1.15. instalimi i telefonit deri te shpërndarësi në njësi të ndërtesës, instalimi i dymëve me dorëza elektrike, interfon zilja, instalimet e rrufepritisit dhe të ngjashme;
- 1.16. pajisjet për furnizim me ujë (hidrofori dhe hidroflekset);
- 1.17. hapësirat dhe instalimet për largimin e mbeturinave, hapësirat për larjen e rrobave, bodrumet dhe hapësirat e nën kulmit;
- 1.18. pastrimi i gropës septike të përbashkët dhe;
- 1.19. pjesët dhe pajisjet tjera të cilat i shërbejnë qëllimeve të përbashkëta.

Neni 5

Bashkëpronësitë në Ndërtesë të cilat u shërbejnë më shumë ndërtesave

1. Bashkëpronësitë në ndërtesë të cilat u shërbejnë pronarëve të disa ndërtesave janë bashkëpronësitë në ndërtesë të cilat janë ndërtuar për këtë qëllim dhe nëse për ndërtimin e tyre kanë kontribuar pronarët e më shumë ndërtesave.
2. Bashkëpronësitë në ndërtesë nga paragrafi 1, i këtij neni, përbëjnë bashkëpronësinë e të gjithë pronarëve të njësisë në ato ndërtesa. Për shfrytëzimin dhe administrimin e tyre proporcionalisht zbatohen dispozitat e këtij ligj

KREU II

SHFRYTËZIMI I BASHKËPRONËSISË DHE NJËSIVE NË NDËRTESE

Neni 6

Shfrytëzimi i Bashkëpronësisë dhe njësisë në ndërtesë

1. Pronari është i detyruar të shfrytëzoj bashkëpronësinë në pajtim me destinimin dhe në masë e cila i përgjigjet të drejtave të pronarëve të tjerë.
2. Pronarët mund të marrin vendim për të gjitha punët në bashkëpronësi të cilat kanë për qëllim përmirësimin e kushteve për përdorimin e saj.

Neni 7

Shfrytëzimi i njësisë në ndërtesë

Çdo pronarë të drejtën e vet pronësore në njësitë e ndërtesës e realizon në at mënyrë që mos t'i pengojë pronarët tjerë në shfrytëzimin e njësisë në pronësi të tyre, respektivisht shfrytëzimin dhe përdorimin e pjesëve dhe pajisjeve të përbashkëta në ndërtesë .

Neni 8

Kryerja e Veprimtarive të lejuara në njësitë e ndërtesës

1. Në pajtim me dispozitat e këtij ligji, pronari nuk mund t'ia ndërrojë destinimin e njësisë së ndërtesës nëse paraprakisht nuk i plotëson kushtet nga paragrafi 2 dhe 3 i këtij neni si dhe procedurat e kushtet tjera të përcaktuara me akte të veçanta.
2. Në pajtim me paragrafin 1, të këtij neni, për ndryshimin e destinimit të njësisë së ndërtesës pronari duhet të siguroj paraprakisht pëlqimin e pronarëve të tjerë, ku shuma e sipërfaqes së shfrytëzueshme të njësisë të tyre të veçanta, përbënë mbi pesëdhjetë (50) % të sipërfaqes së përgjithshme të shfrytëzueshme të ndërtesës.

3. Pëlqimi i pronarëve duhet të jetë i verifikuar tek organet kompetente.
4. Administratori, respektivisht cilido pronarë tjetër mund të kërkojë që të ndërpriten punimet rreth ndryshimeve, nëse ndryshimet në njësinë e ndërtesës apo të pjesëve janë në kundërshtim me paragrafin 1, 2 dhe 3 të këtij neni.

Neni 9 **Përgjegjësitë për Dëmet**

1. Pronari është përgjegjës për dëmin i cili është shkaktuar gjatë shfrytëzimit të njësisë së tij, dhe ndikon në njësitë tjera të ndërtesës ose në bashkëpronësinë në ndërtesë, në pajtim me dispozitat e përgjithshme ligjore.
2. Pronari, respektivisht qiramarrësi i njësisë së ndërtesës, është përgjegjës solidar me shkaktesin e dëmit kur atë e shkakton personi i tretë, si vizitor i ftuar i pronarit/qiramarrësit, në njësi të ndërtesës, gjegjësisht në bashkëpronësi të ndërtesës.

Neni 10 **Raportet e Qiramarrësit ndaj Bashkëpronësisë në ndërtesë**

1. Nëse pronari e lëshon me qira njësinë në ndërtesë, atëherë me kontratën për qiranë, të gjitha të drejtat, detyrimet dhe përgjegjësitë kalojnë në qiramarrësin, përveç të taksës në pronë.
2. Nëse kontrata për qiranë nuk rregullohet ndryshe, shpenzimet e zakonshme mbulohen nga qiramarrësi, kurse shpenzimet tjera mbulohen nga pronari.
3. Në kuptim të paragrafit 2, të këtij neni, në shpenzime të zakonshme hyjnë të gjitha shpenzimet rrjedhëse të cilat krijohen si pasojë e shfrytëzimit të rregullt të njësisë në ndërtesë, ku mund të hyjnë: rryma, uji, ngrohja qendrore, shpenzimet e mirëmbajtjes, administrimit të bashkëpronësisë në ndërtesë.
4. Në rast të lidhjes së kontratës së qirasë, respektivisht ndryshimit të saj, pronari duhet menjëherë të lajmërojë administratorin. Deri në momentin e lajmërimit, bartës i të gjitha detyrimeve në adresë të administrimit të ndërtesës është pronari në njësinë e ndërtesës.

KREU III
ORGANET VENDIMMARRËSE NË NDËRTESAT E BANIMIT DHE NDARJA E
PËRGJEGJËSIVE

Neni 11
Organet e vendimmarrjes

Për vendimmarrje dhe administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesë përgjegjës është Bashkësia e pronarëve ose përfaqësuesit e pronarëve dhe organet e zgjedhura administruese si këshilli administrues dhe administratori.

Neni 12
Kontrata për bashkëpronësi

Marrëdhëniet, të drejtat, detyrimet si dhe përqindjet në bashkëpronësi, pronarët i rregullojnë me Kontratën për Bashkëpronësi që lidhet në mes të gjithë pronarëve.

Neni 13
Bashkësia e Pronarëve

1. Takimi i Bashkësisë së Pronarëve duhet të thirret nga pronarët të cilët së bashku e përbëjnë më së paku 1/5 e pronarëve të bashkëpronësisë, administratori ose Këshilli Administrues.
2. Administratori është i detyruar ta thërrasë mbledhjen e Bashkësisë së Pronarëve së paku një herë në vit me ftesë të veçantë së paku dy javë para ditës së mbledhjes

Neni 14
Udhëheqja dhe marrja e vendimeve në Bashkësinë e Pronarëve

1. Bashkësinë e Pronarëve zakonisht e udhëheq administratori, personi i cili përcaktohet me shumicë votash nga pjesëmarrësit në Bashkësi ose ai i cili e ka ftuar Bashkësinë.
2. Në Bashkësinë e Pronarëve vendoset me shumicë votash të pronarëve, pjesa e të cilëve përbëjnë më shumë se pesëdhjetë (50) % ,së pjesëve të bashkëpronësisë në ndërtesa .
3. Për funksionimin e Bashkësisë së Pronarëve kërkohet kuorumi të cilin e përbëjnë pronarët, pjesët e bashkëpronësisë së të cilëve përbëjnë më shumë se pesëdhjetë (50) % të bashkëpronësisë në ndërtesë. Në rast të mungesës së kuorunit, administratori cakton mbledhje të re .
4. Në mbledhjen e përsëritur të pronarëve mund të votohen propozim vendimet që kanë qenë të paraqitura në ftesë dhe që përfshihen në administrimin e rregullt me shumicën e pronarëve të pranishëm, sipas pjesëve në bashkëpronësi të ndërtesës .

5. Në Bashkësinë e Pronarëve administratori harton procesverbal, në të cilin evidentohen të gjitha vendimet e mbledhjes dhe nga një kopje e të njëjtit u shpërndalet të gjithë pronarëve.

Neni 15 **Këshilli Administrues**

Nëse pronarët nuk vendosin ndryshe, Këshilli Administrues përbëhet prej tre anëtarëve të cilët e mbikëqyrin punën e administratorit që rrjedh nga kontrata për kryerjen e punëve të administrimit, paraqet propozim vendimet të cilat votohen me anë të nënshkrimit të listës si dhe i jep kompetenca administratorit.

Neni 16 **Administratori**

1. Nëse ndërtesa i ka dy ose më shumë pronarë me më shumë se gjashtë njësi në ndërtesë, pronarët duhet ta caktojnë administratorin.

2. Administratori është i autorizuar dhe i përfaqëson pronarët, si dhe kujdeset për përmbushjen e të drejtave dhe detyrimeve të përcaktuara me ligjin në fuqi, respektivisht marrëdhëniet kontraktuese me personat e tretë.

Neni 17 **E drejta për të ushtruar veprimtarinë e administratorit**

1. Administratori kryen punët e administrimit të rregullt.

2. Të drejtën për të ushtruar veprimtarinë e Administrimit kanë personat juridik të cilët duhen të licencohen në MMPH.

3. Kriteret, normat dhe procedurat për Licencim do të detajohen me Udhëzimin Administrativ për Licencimin e Administratorëve që do ta hartoj MMPH.

4. Nëse administratori nuk është i zgjedhur, çdo pronarë mund të propozojë që atë ta zgjedh gjykata në procedurë gjyqësore.

Neni 18 **Autorizimet e Administratorit**

1. Administratori krahas autorizimeve të caktuara me ligjet në fuqi ka edhe autorizime tjera si vijon:

- 1.1. harton planin e mirëmbajtjes së ndërtesës, kohën e realizimit dhe ekzekutimin e këtij plani;
- 1.2. mban llogarinë e shpenzimeve të administrimit;
- 1.3. informon pronarët për punën e tij/saj dhe ua cakton llogaritë mujore dhe vjetore;
- 1.4. përgatit faturat e pronarëve në bazë të llogarisë mujore dhe paguan detyrimet për kontratat me personat e tretë;
- 1.5. paraqet raportin vjetor për administrimin e objektit;
- 1.6. përfaqëson pronarët para organeve përkatëse për dhënien e lejeve dhe shfrytëzimin e shërbimeve komunale;
- 1.7. administratori kryen edhe punë tjera të përcaktuara me këtë ligj, me ligjet tjera ne fuqi ose me marrëveshjen e pronarëve.

Neni 19

Kontrata për kryerjen e punëve të administrimit

1. Për kryerjen e punëve të administrimit, përveç autorizimeve nga neni 18 i këtij ligji, raportet në mes të pronarëve dhe administratorit rregullohen me kontratë të veçantë.
2. Kontrata për kryerjen e punëve të administrimit është e vlefshme kur atë e nënshkruajnë administratori dhe pronarët, numri i nevojshëm i të cilëve është i domosdoshëm për pranimin e vendimit për zgjedhjen e administratorit.
3. Pronarët, krahas zgjedhjes së administratorit, mund të autorizojnë edhe një apo më shumë pronarë për asistim në punët e administrimit. Në këtë rast, kontrata është e vlefshme kur atë e nënshkruajnë administratori dhe të autorizuarit për realizimin e kontratës.
4. Në pajtim me paragrafin 2, të këtij neni, kontrata për kryerjen e punëve të administrimit është e obligueshme edhe për pronarët të cilët nuk e kanë nënshkruar, gjegjësisht pronarët të cilët kanë votuar kundër nënshkrimit të së njëjtës.

Neni 20

Përmbajtja e Kontratës për kryerjen e punëve të administrimit

1. Kontrata për kryerjen e punëve të administrimit përmban veçmas:
 - 1.1. autorizimet , detyrimet dhe përgjegjësit e administratorit;
 - 1.2. kompensimin për kryerjen e punëve të administratorit;

1.3. kohën për të cilën kontrata është e vlefshme.

Neni 21

E drejta e administratorit për zgjedhjen e personit të tretë

1. Administratori për kryerjen e punëve të veçanta, që bëjnë pjesë në kornizën e punëve të administrimit, mund të autorizojë personat e tretë i cili duhet të jetë i licencuar sipas nenit 17 të këtij ligji. Për punët e kryera nga personat e tretë përgjigjet administratori .
2. Kur administratori në kuadër të kryerjes së punëve të administrimit, kontrakton punët me personat e tretë, për zgjedhjen e bërë u përgjigjet pronarëve.
3. Me kontratën për kryerjen e punëve të administrimit mund të vendoset që administratori para lidhjes së kontratës me personin e tretë, propozimin e kontratës t'ia dërgoj pronarëve ose këshillit administrues për marrjen e pëlqimit.
4. Procedura e përzgjedhjes së personave të tretë për kryerjen e punëve të veçanta përcaktohet nga pronarët.

Neni 22

Shkëputja e kontratës për kryerjen e punëve të administrimit

1. Secila palë në kontratën për kryerjen e punëve të administrimit mund njëanshëm të heqë dorë nga kontrata, me detyrimin e njoftimit të palës tjetër në afat prej më së paku tre (3) muaj, nga dita e parashtrimit të njoftimit. Brenda këtij afati pronarët zgjedhin administratorin e ri.
2. Nëse administratori shkel autorizimet e ligjit ose detyrimet sipas kontratës për kryerjen e punëve të administrimit, pronarët mund të mos e respektojnë afatin e dorëheqjes sipas paragrafit 1, të këtij neni.
3. Për heqje dorë nga kontrata, pronarët zbatojnë mënyrën e caktuar si për zgjedhjen e administratorit.

Neni 23

Detyrimet e Administratorit rreth dorëzimit të administrimit

1. Pas përfundimit të kontratës për kryerjen e punëve të administrimit, administratori duhet që tërë dokumentacionin relevant rreth administrimit të ndërtesës t'ia dorëzojë administratorit të ri, si dhe t'i njoftojë palët e treta për zëvendësimin e administratorit.
2. Pronarët caktojnë administrator të përkohshëm, në rastet e nevojshme, përderisa të mos caktohet administratori i ri.

Neni 24
Mos përmbushja e Detyrimeve të Administratorit

1. Administratori duhet patjetër t'i përmbushë detyrimet financiare me personat e tretë nga kontratat e administrimit të ndërtesës, sipas pagesave të pranuar nga çdo pronarë veç e veç.
2. Nëse ndonjë nga pronarët dështon në përmbushjen e detyrimeve të tij/saj ndaj personit të tretë, administratori në afat prej tetë (8) ditësh, nga dita e pranimit të njoftimit nga personi i tretë, dorëzon të dhënat e nevojshme për pronarin me qëllim të paraqitjes së kërkesë-padisë ndaj tij/saj.

Neni 25
Raportimi i Administratorit

1. Administratori së paku një herë në vit iu raporton pronarëve për punën e tij.
2. Pa marrë parasysh dispozitat e paragrafit 1, të këtij neni, administratori raporton sipas kërkesës së shumicës së pronarëve ose vlerësimit të tij/saj.

Neni 26

1. Administratori duhet t'i mundësojë çdo pronari qasje në shikimin e kontratës së lidhur me personat e tretë, librave të kontabilitetit që janë të evidentuara në bazë të kontratave dhe raporteve afariste të administratorit me personat e tretë dhe të gjendjes së fondit rezervë nëse kërkesa është e arsyeshme .
2. Administratori, çdo pronari një herë në gjashtë (6) muaj, duhet t'ia paraqes llogarinë e shpenzimeve.
3. Në llogarinë e shpenzimeve administratori duhet ta paraqes ndaras çdo shpenzim të qarkullimit, mirëmbajtjes, punëve të administrimit në përgjithësi, si dhe listën e çdo pronari, në të cilën është e evidentuar llogaria, lartësia e parapagimit mujor në fondin rezervë, pagesat e tjera si dhe gjendjen e fondit rezervë.
4. Administratori, çdo pronari me kërkesën e tij/saj i paraqet dëshminë e gjendjes së detyrimeve të paguara në ditën e caktuar.
5. Shpenzimi i nxjerrjes së dëshmimeve nga paragrafi 4, i këtij neni, nuk hyn në shpenzimet e kryerjes së punëve të administrimit.

Neni 27

Kryerja e Veprimtarive në kundërshtim me lejen apo pa lejen e Organit kompetent

1. Nëse në banesë kanë filluar të kryhen veprimtari në kundërshtim me lejen e organit ose pa lejen e tij, atëherë organi kompetent i Komunës me urdhëresë ndalon kryerjen e veprimtarisë deri në marrjen e lejes për një veprim të tillë.
2. Nëse sipas paragrafit 1, të këtij neni, këtë veprimtari e kryen qiramarrësi i banesës, atëherë administratori duhet ta njoftojë pronarin e banesës .

KREU IV

ADMINISTRIMI DHE MIRËMBATJA E BASHKËPRONËSISË NË NDËRTESE

Neni 28

Administrimi i Rregullt

1. Punë të administrimit të rregullt, të cilat janë me interes të të gjithë pronarëve të një njësie të ndërtesës janë:
 - 1.1. mirëmbajtja e higjienës në sipërfaqen e hapësirës së përbashkët;
 - 1.2. mirëmbajtja e rregullt e instalimeve elektrike në pjesët e përbashkëta të ndërtesës;
 - 1.3. mirëmbajtja e ndriçimit dhe pajisjeve tjera elektrike brenda dhe jashtë ndërtesës;
 - 1.4. pagesa e shpenzimeve të energjisë elektrike në pjesët e përbashkëta dhe pajisjet e ndërtesës;
 - 1.5. ngjyrosja e mureve brenda dhe jashtë ndërtesës;
 - 1.6. servisimi i rregullt i ashensorit;
 - 1.7. servisimi i rregullt i instalimeve kundër zjarrit dhe aparatet kundër zjarrit në ndërtesë;
 - 1.8. servisimi i rregullt i instalimit të ujësjellësit, kanalizimit, instalimeve elektrike dhe instalimeve të makinerisë;
 - 1.9. dezinfektimi dhe deratizimi i hapësirës së përbashkët të ndërtesës dhe pjesëve të veçanta në tërë ndërtesën;
 - 1.10. pastrimi i olluqeve, horizontal dhe vertikal, të ujit, si dhe rrjetave ujëmbledhësve;
 - 1.11. pastrimi i gropës septike;

1.12. mirëmbajtja dhe pastrimi i oxhaqeve;

1.13. mirëmbajtje dhe shërbime tjera për të cilat vendoset nga Bashkësia e Pronarëve.

Neni 29

Plani për mirëmbajtjen se rregullt te Ndërtesave

1. Planin për sigurimin e mirëmbajtjes së rregullt te ndërtesave e përgatit administratori për një kohë të caktuar prej një (1), deri në pesë (5) vjet, të cilin e miratojnë pronarët.

2. Në planin për mirëmbajtje, pronarët caktojnë pjesët të cilat mirëmbahen dhe që do të administrohen me mjetet financiare që sigurohen me parapagim në fondin rezerve.

3. Nëse cilido pronar mendon që plani i mirëmbajtjes nuk siguron ruajtjen e kushteve për banim, respektivisht shfrytëzimin e njësisë në ndërtesë ose të ndërtesës si tërësi, mund të kërkojë që gjykata për kundërvajtje me procedurë gjyqësore, të urdhërojë revidimin e përshtatshmërisë së planit të mirëmbajtjes.

Neni 30

Rendi Shtëpiak

Pronarët, të cilët e kanë më shumë se gjysmën e pjesëve në bashkëpronësi në ndërtesë, aprovojnë rendin shtëpiak, në të cilin vendosen rregullat themelore të mirëkuptimit fqinjësor në ndërtesë.

Neni 31

Bartja e shpenzimeve të Administrimit

1. Pronarët detyrohen të mbulojnë të gjitha shpenzimet e administrimit sipas përqindjes në bashkëpronësi të ndërtesës, nëse pronarët me kontratën me shkrim nuk pajtohen ndryshe.

2. Për mbulimin e shpenzimeve, që janë si pasojë e vendimeve të aprovuara, përgjigjen pronarët, pa marrë parasysh faktin se kanë votuar për ose kundër vendimeve të aprovuara.

Neni 32

Punët të cilat e tejkalojnë kornizën e Administrimit të rregullt

1. Pronarët caktojnë punët të cilat tejkalojnë kornizat e administrimit të rregullt të ndërtesave, me pëlqimin e të gjithë pronarëve.

2. Punët të cilat tejkalojnë kornizën e administrimit të rregullt, përfshijnë ndryshimet në bashkëpronësi të ndërtesës, ndryshimet e përdorimit të bashkëpronësisë në ndërtesë dhe përmirësimet të cilat nuk hyjnë në mirëmbajtjen e rregullt të ndërtesave.

3. Nëse pronarët nuk arrijnë marrëveshje lidhur me financimin e punëve nga paragrafi 2, i këtij neni, atëherë pronarët të cilët i propozojnë këto punë mund t'i financojnë të njëjtat më shpenzime të veta, nëse këto veprime nuk e cenojnë të drejtën e pronësisë së të tjerëve, respektivisht nuk cenojnë interesat e pronarëve tjerë.

Neni 33 Parapagimi

Pronarët në planin e mirëmbajtjes caktojnë shumën e parapagimit mujor për fondin rezervë, ku pjesëmarrja e gjithsecilit caktohet varësisht nga pjesa e tij/saj proporcionale në bashkëpronësinë e ndërtesës, nëse palët me marrëveshje nuk merren vesh ndryshe.

Neni 34 Administrimi i mjeteve të fondit rezervë

1. Administratori duhet të sigurojë që të gjitha parapagimet e pronarëve të administrohen në llogari të veçantë.
2. Nëse administratori administron më shumë se një ndërtesë, mjetet e fondit rezervë për ndërtesa të ndryshme administrohen në llogari të veçanta.
3. Me mjetet financiare të fondit rezervë administron administratori.
4. Pronarët me kontratë i rregullojnë punët e administrimit .

Neni 35 Përdorimi i mjeteve nga Fondi rezervë

1. Mjetet e fondit rezervë lejohen të përdorën vetëm për mbulimin e shpenzimeve për mirëmbajtje të ndërtesës në bashkëpronësi, riparimet e parapara në planin e miratuar të mirëmbajtjes dhe për mbulimin e shpenzimeve për punët e detyruara të mirëmbajtjes.
2. Nëse pronari nuk paguan kontributin e vetë në fondin rezervë, atëherë administratori fton me shkrim për pagimin e kontributit. Ftesa e administratorit është akt juridik sipas kuptimit të ligjit në fuqi.

KREU V

DISPOZITAT NDËSHKIMORE

Neni 36

1. Me gjobë prej pesëqind (500) deri tremijë (3000) Euro, dënohet për kundërvajtje pronari, nëse i cenon dispozitat e nenit 31 të këtij ligji.
2. Me gjobë prej njëmijë (1000) deri pesëmijë (5000) Euro, dënohen për kundërvajtje personi juridik, nëse i cenon dispozitat e nenit 34 të këtij ligji.
3. Me gjobë prej njëqind (100) deri pesëqind (500) Euro dënohet për kundërvajtje pronari nëse i cenon dispozitat e nën-paragrafit 1.4. paragrafi 1 i nenit 11 të këtij ligji.
4. Me gjobë prej pesëqind (500) deri tremijë (3000) Euro dënohet për kundërvajtje Administratori, nëse i cenon dispozitat e paragrafit 3. të nenit 26 dhe paragrafit 1. të nenit 35 të këtij ligji.

KREU VI

Neni 37 **Zbatimi**

Me hyrjen në fuqi të këtij ligji, shfuqizohen dispozitat që e rregullojnë këtë fushë.

Neni 38 **Hyrja në fuqi**

Ky ligji hyn në fuqi pesëmbëdhjetë (15) ditë pas publikimit në Gazetën Zyrtare të Republikës së Kosovës.

Ligji Nr. 03/L-091
12 mars 2009

Kryetari i Kuvendit të Republikës së Kosovës,

Jakup KRASNIQI