



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

---

**Ligji Nr. 04/L-134**

**PËR NDËRTESAT E BANIMIT NË BASHKËPRONËSI**

**Kuvendi i Republikës së Kosovës,**

Në bazë të nenit 65 (1) të Kushtetutës së Republikës së Kosovës,

Miraton:

**LIGJ PËR NDËRTESAT E BANIMIT NË BASHKËPRONËSI**

**KREU I**  
**DISPOZITAT E PËRGJITHSHME**

**Neni 1**  
**Qëllimi**

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 - bashkëpronësinë në ndërtesë.

**Neni 2**  
**Fushëveprimi**

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.

### **Neni 3** **Përkufizimet**

#### 1. Shprehjet e përdorura në këtë ligj kanë këtë kuptim:

1.1. **Ndërtesë banimi në bashkëpronësi**- ndërtesë 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.

1.2. **Njësitë individuale në ndërtesë** - njësitë e banimit, njësitë afariste, apo hapësirat tjera të pavarura në ndërtesë në pronësi individuale madhësia e të cilës është përcaktuar me anë të kufinjve horizontal dhe vertikal të saj, të evidentuara në Marrëveshjen në Bashkëpronësi.

1.3. **Pronarë** - personi fizik dhe juridik i cili është bartës i të drejtës së pronësisë në njësinë e ndërtesës.

1.4. **Krijuesi i bashkëpronësisë** - institucioni shtetëror, personi juridik, personi ose grup personash fizikë që veprojnë së bashku, të cilët investojnë për krijimin e pronës, në emër të të cilëve regjistrohet për herë të parë.

1.5. **Marrëveshja e bashkëpronësisë** - dokumenti i nënshkruar nga të gjithë pronarët e njërive që regjistrohet në Kadastër e që shërben si Akt për themelimin e ndërtesës në bashkëpronësi. Dokumenti duhet të reflektoj çdo ndryshim në ndërtesë me amendamentim, duke përfshirë çdo amendamentim të atyre dokumenteve dhe planet e lokacionit e planimetrinë. Kjo Marrëveshje përshkruan të drejtat dhe përgjegjësitë, kufizimet dhe kushtet për mënyrën e shfrytëzimit të elementeve të përbashkëta dhe njërive. Kjo zakonisht përfshinë rregulloret e një ndërtese në bashkëpronësi. Marrëveshja është dokumenti kryesor për udhëheqjen e një ndërtese në bashkëpronësi

1.6. **Plani i Lokacionit** - plani që përfshinë tërë ndërtesën në bashkëpronësi ose një pjesë të saj në dy dimensione që tregojnë lokacionin e ndërtesës në bashkëpronësi dhe hapësirave, pjesëve dhe elementeve të përbashkëta.

1.7. **Planimetria** -përshkrimi grafik i njërive individuale dhe bashkëpronësisë në ndërtesë

1.8. **Kufinj të Horizontal** -kufinj të përcaktuar në marrëveshjen e bashkëpronësisë dhe nënkuptojnë hapësirën ndërmjet dy pllakave konstruktive respektivisht lartësinë e pastër dysheme-tavan të njësisë asisoj që prona e paluajtshme që është nën respektivisht mbi këto pllaka konstruktive nuk është pjesë e asaj njësie.

1.9. **Kufinj të Vertikal** - kufiri i përcaktuar të njësisë që nuk është një kufi horizontal i asaj njësie.Është definuar në marrëveshjen për bashkëpronësi e që nënkupton anët e brendshme të mureve që e kufizojnë njësinë.

1.10. **Bashkëpronësia** - pjesë e pronës që nuk janë në pronësi individuale dhe nuk janë pronë publike, por në të cilat mbahet një interes i pandashëm nga pronarët e njërive.

1.11. **Elementet e bashkëpronësisë** -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.

1.12. **Elementet e bashkëpronësisë për përdorim të veçantë** - elementet për përdorim ekskluziv të një ose më shumë njësive individuale por nuk u shërbejnë njësive tjera në ndërtesë e që zakonisht janë hapësira ose elemente të përbashkëta të një kati.

1.13. **Elementet e bashkëpronësisë për përdorim të përgjithshëm** -të gjitha elementet e bashkëpronësisë përveç elementeve e përbashkëta të veçanta.

1.14. **Shoqata e Pronarëve** - autoriteti ligjor që funksionon si organizatë joqeveritare ose person juridik ku obligohen të anëtarësohen të gjithë pronarët e njësive individuale të ndërtesës në bashkëpronësi

1.15. **Kryesia e Shoqatës** - grupi kryesues i pronarëve të njësive, të përfshirë në marrëveshje të bashkëpronësisë ose në rregulloren për funksionim dhe vepron në emër të Shoqatës.

1.16. **Rregulloret** - çfarëdo marrëveshje që është adoptuar nga Shoqata për funksionimin, rregullimin dhe menaxhimin e Shoqatës.

1.17. **Rendi Shtëpiak** - marrëveshja e adoptuar nga Shoqata për mënyrën e shfrytëzimit, administrimit dhe mirëmbajtjes së elementeve të bashkëpronësisë.

1.18. **Kuota e pjesëmarrjes në bashkëpronësi** - pjesa e pronësisë së pandashme në bashkëpronësinë në ndërtesë e cila shërben për përcaktimin e masës së pjesëmarrjes në shpenzimet e përbashkëta dhe në votim për pronarët e çdo njësie.

1.19. **Sipërfaqe e shfrytëzueshme** - sipërfaqja e përgjithshme e dyshemesë së njësive në ndërtesë, duke mos përfshirë sipërfaqen që zënë nga muret e njësive në ndërtesë.

1.20. **Administratori** - shoqëri tregtare e regjistruar pranë organit kompetent për regjistrimin e bizneseve që është e kontraktuar nga Shoqata e Pronarëve për ushtrimin e menaxhimit, mirëmbajtjes apo shërbimeve tjera për të mirën e ndërtesës në bashkëpronësi.

1.21. **Sipërfaqja e përgjithshme e shfrytëzueshme** - matje e sipërfaqes së shfrytëzueshme e të gjitha njësive, në metra katror.

1.22. **Administrimi** - zbatimi i vendimeve të marra nga Kryesia e Shoqatës bazuar në rregulloret e aprovuara nga Shoqata me qëllim të realizimit të administrimit duke përfshirë mirëmbajtjen dhe operimin e sigurtë të ndërtesës në bashkëpronësi.

1.23. **Banor** - çdo person me qëndrim të përhershëm në ndërtesën në bashkëpronësi, dhe qiramarrësit me familjarët e tyre.

1.24. **Transaksion me konflikt interesi** - kontratë, transaksion ose marrëdhënie tjetër financiare ndërmjet : Shoqatës së Pronarëve dhe një anëtar të Kryesisë së Shoqatës; administratorit dhe një anëtar të Kryesisë së Shoqatës (përveç kontratës së Shoqatës së Pronarëve me Administratorin); Shoqatës së Pronarëve dhe një pale të lidhur me një anëtar të Kryesisë së Shoqatës; Administratorit dhe një pale të lidhur me një anëtar të Kryesisë së Shoqatës.

1.25. **Palë e lidhur** - bashkëshort, pasardhës, paraardhës, vëlla ose motër, bashkëshort /e i vëllait ose motrës, një pasuri apo trust në të cilën drejtori apo pala e lidhur me drejtorin ka interes përfitimi.

1.26. **Ministria** - Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor.

## **KREU II**

### **PRONËSIA INDIVIDUALE DHE BASHKËPRONËSIA NË NDËRTESËN NË BASHKËPRONËSI**

#### **Neni 4**

#### **E drejta e pronësisë në elemente të përbashkëta**

1. Të gjithë pronarët e njësive kanë të drejtë të pandarë pronësie në elementet e bashkëpronësisë të ndërtesës në bashkëpronësi.
2. Kuota e pjesëmarrjes në bashkëpronësi e pronarit të njësisë individuale caktohet nga raporti i sipërfaqes së shfrytëzueshme të njësisë individuale ndaj sipërfaqes së përgjithshme të shfrytëzueshme.

#### **Neni 5**

#### **Elementet e bashkëpronësisë në ndërtesë dhe njësitë individuale**

1. Përveç siç është rregulluar në marrëveshjen për bashkëpronësi :
  - 1.1. pjesë të njësisë individuale konsiderohet edhe gjithë rrjeti përforcues, përforcuesit e murit, paneli i brendshëm, suvatimi, panelimi, pllakat, tapiceritë, ngjyra dhe dyshemeja e fundme dhe cilido material tjetër që përbën pjesë të sipërfaqes të fundme të njësisë, nëse muret, dyshemetë apo tavanet janë përcaktuar si kufij të një njësie ;
  - 1.2. cila do pjesë e bashkëpronësisë që destinohet të shërbejë vetëm një njësie është element i bashkëpronësisë për përdorim të veçantë si: gypi, vrima , oxhaku, teli ose kanali që kalon përmes mureve, përmes shtyllave ose pjesërisht mbështetet jashtë kufijve të planifikuar të njësisë, ndërsa çfardo pjesë që i shërben më shumë se një njësie, është një element i bashkëpronësisë për përdorim të përgjithshëm.
  - 1.3. pjesë të njësisë konsiderohen të gjitha hapësirat, pjesët e brendshme të ndërtesës si dhe renovimet dhe përmirësimet e bëra përbrenda kufinjve të njësisë;

1.4. grilat, roletet, kutitë e dritareve, shkallët e hyrjes, shtyllat, verandat,ballkonët dhe terasat si dhe dyert e jashtme dhe dritaret ose ndonjë pjesë aksesore që i shërben njësisë individuale, por që ndodhet jashtë kufinjve të asaj njësie, janë elemente të bashkëpronësisë për përdorim të veçantë që përdoren ekskluzivisht për atë njësi.

2. Elementet e bashkëpronësisë të ndërtesës në bashkëpronësi janë të gjitha elementet përveç njësive individuale dhe përfshijnë :

2.1. konstruksionin mbajtës të ndërtesës (themelet, muret masive, shtyllat,konstruksionin mes katesh, të kulmit kulmet e pjerrëta dhe të rrafshëta);

2.2. mbulesën e kulmit (izolimin, tjegullat, dhe të ngjashme);

2.3. kulmet e rrafshëta, të shfrytëzueshme dhe të pashfrytëzueshme;

2.4. fasadat e ndërtesës, dera hyrëse dhe dritaret e hapësirave të përbashkëta;

2.5. punimet e llamarinës së kulmit dhe punimet tjera;

2.6. oxhaqet, kanalet e ventilimit, hidranti, pajisjet për fikjen e zjarrit, gypat e ujit, kanali për mbeturina dhe të ngjashme;

2.7. shkallët e përbashkëta, korridoret, rrethojat, daljet emergjente, ballkonet ose lozhat e përbashkëta dhe të ngjashme;

2.8. ashensorët për bartjen e banorëve dhe gjësendeve, me instalimet komplete të tyre;

2.9. instalimet elektrike prej siguresës kryesore deri te pllaka shpërndarëse e ndërtesës;

2.10. instalimet e ujësjellësit prej matësit kryesor të ujit deri te konsumatori si dhe sanimi pas intervenimeve;

2.11. Pajisjet sanitare të instalimit të ujësjellësit dhe kanalizimit në hapësirat e përbashkëta;

2.12. instalimet vertikale të kanalizimit nga gypat dalës të banesës deri te pusët kryesore;

2.13. instalimet elektrike të ndriçimit të shkallëve : automatet, vendi i llambave dhe armaturave, pllaka shpërndarëse njehsori dhe ora e montuar ;

2.14. pjesët e përbashkëta të instalimeve të ngrohjes qendrore nga lidhja me kallkan dhe trupat ngrohës në hapësirat e përbashkëta;

2.15. instalimi i telefonit deri te shpërndarësi në njësi të ndërtesës, instalimi i dyerve me dorëza elektrike, interfon zilja, instalimet e rrufepritësit dhe të ngjashme;

2.16. pajisjet për furnizim me ujë (hidrofori dhe hidroflekset);

2.17. hapësirat dhe instalimet për largimin e mbeturinave, hapësirat për larjen e rrobave, bodrumet dhe hapësirat e nën kulmit;

2.18. gropën septike të përbashkët,

2.19. çfarëdo pjese tjetër, hapësire, ose ndonjë ndërtesë dhe pajisje që nuk është pjesë e njësive individuale duke përfshirë tokën e parcelës në të cilën është ndërtuar ndërtesa.

3. Me përjashtim të elementeve të bashkëpronësisë për përdorim të veçantë të përcaktuara sipas nënparagrafit 1.2. dhe 1.4. të paragrafit 1. të këtij neni, marrëveshja duhet të specifikojë njësine apo njesite të cilave u dedikohen elementet e bashkëpronësisë për përdorim të veçantë.

### **Neni 6**

#### **Elementet e Bashkëpronësisë në ndërtesë të cilat u shërbejnë më shumë ndërtesave**

1. Elementet e bashkëpronësisë 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. Elementet e bashkëpronësisë në ndërtesë nga paragrafi 1. i këtij neni janë elemente të bashkëpronësisë për përdorim të përgjithshëm të të gjithë pronarëve të njësive në ato ndërtesa.

3. Për shfrytëzimin dhe administrimin e elementeve të bashkëpronësisë në ndërtesë proporcionalisht zbatohen dispozitat e këtij ligji.

### **Neni 7**

#### **Rregullore teknike**

Ministria, për ndërtesat në bashkëpronësi, do të përcaktojë normat minimale teknike të ndërtesës në bashkëpronësi dhe normat minimale hapësinore për hapësirat në funksion të këtyre ndërtesave me Rregullore teknike.

## **KREU III KRIJIMI, NDRYSHIMI DHE SHUARJA E BASHKËPRONËSISË**

### **Neni 8 Krijimi i bashkëpronësisë**

1. Bashkëpronësia në ndërtesë tek ndërtesat e vjetra krijohet me regjistrimin e marrëveshjes së bashkëpronësisë, të nënshkruar nga të gjithë pronarët e njësive e që përfshinë planin e lokacionit the planimetritë e ndërtesës në bashkëpronësi në Regjistrin e Pronësisë së paluajtshme dhe në Kadastër.

2. Bashkëpronësia në ndërtesat e reja krijohet me regjistrimin e ndërtesës në Regjistrin e Pronësisë së paluajtshme dhe në Kadastër në emër të krijuesit i cili e kalon pronësinë e njësive individuale së bashku me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, të definuar sipas marrëveshjes së bashkëpronësisë, tek blerësit e ri- pronarët.

### **Neni 9 Emërtimi i ndërtesave në bashkëpronësi dhe njësive individuale në ndërtesë**

Ndërtesat në bashkëpronësi dhe njësitë individuale emërtohen sipas dispozitave të Ligjit Nr.04/L-071 për Sistemin e Adresave.

### **Neni 10 Përmbajtja e marrëveshjes**

1. Marrëveshja duhet të përmbajë:

- 1.1. emrat e pronarëve të ndërtesës dhe të anëtarëve të shoqatës;
- 1.2. ndërtesën ose ndërtesat e përfshira, emrin e rrugës si dhe numrin e ndërtesës , të definuara nga komuna;
- 1.3. përshkrimin e përgjithshëm të ndërtesës, duke përfshirë madhësinë, llojin e ndërtimit dhe qëllimin e përgjithshëm;
- 1.4. përshkrimin e secilës njësi, pozicionin e saj përbrenda ndërtesës, qëllimin e saj, madhësinë, numrin identifikues, dhe çfarëdo karakteristike tjetër;
- 1.5. kuotën e pjesëmarrjes për çdonjërin pronarë;
- 1.6. përshkrimin e qartë të të gjitha elementeve të përbashkëta të përgjithshme dhe për përdorim të veçantë, duke përfshirë pajisjet
- 1.7. të drejtat dhe përgjegjësitë që i takojnë të gjithë pronarëve;
- 1.8. çfarëdo kufizimi të përdorimit, posedimit dhe bartjes së pronësisë së njësive;

1.9. përshkrim të mjaftueshëm ligjor të pronësisë në të cilën pronarët e njësisë do të zotojnë vetëm një pjesë të patundshmërisë për disa vite, të quajtur si “pronë e afatizuar”, nëse ka;

1.10. të gjitha skicat, planimetritë dhe certifikatat teknike që i takojnë ndërtesës në bashkëpronësi.

2. Marrëveshja mund të përmbaj çfarëdo çështje tjetër për të cilën nënshkruesit konsiderojnë se është e rëndësishme të përfshihem siç janë rregulloret në një ndërtesë në bashkëpronësi.

3. Marrëveshja mund të përmbaj edhe Planin e lokacionit dhe planimetrinë që mund të përmbaj informacione specifike që kërkohen të përfshihen në marrëveshje.

4. Marrëveshja mund të amendamentohet duke paraqitur ndryshimet në planin e lokacionit ose planimetritë për të përmirësuar gabimet tipografike ose teknike.

5. Marrëveshja mund të amendamentohet për të arritur pajtueshmërinë me kërkesat,standartet ose udhëzimet e ndonjë agjencion relevant qeveritar.

6. Në rastet kur krijohet ose shtohet njësi banimi në një ndërtesë në bashkëpronësi marrëveshja që amendamentohet duhet të përfshijë certifikatën nga arkitekti ose inxhinieri që dëshmon se:

6.1. të gjitha komponentet strukturale të ndërtesës janë përfunduar tërësisht ; dhe

6.2. konstrukcioni struktural i ndërtesës dhe infrastruktura është e mjaftueshme për krijimin e njësisë të reja.

7. Përmbajtja e Planit të lokacionit dhe planimeve përcaktohen me akt nënligjor.

## **Neni 11** **Amendamenti i marrëveshjes së bashkëpronësisë**

1. Marrëveshja përfshinë planimetritë dhe mund të amendamentohet vetëm me një shumicë votash të njësisë të pronarëve të cilët kanë më shumë se pesëdhjetë përqind (50%) të sipërfaqes së shfrytëzueshme të ndërtesës në bashkëpronësi .

2. Amendamenti i marrëveshjes bëhet kur :

2.1. bëhet ndryshim në madhësinë e ndërtesës, me rritjen e numrit të njësisë, ose me ndryshimin e hapësirave të përbashkëta,

2.2. bëhet ndryshimi i destinimit të njësisë,

3. Nëse nga amendamentet përfitojnë të gjitha njësitë, përgjegjësitë dhe shpenzimet mbulohen nga Shoqata e Pronarëve;

4. Pajtimi i pronarëve i përcaktuar në paragrafin 1. të këtij neni verifikohet nga autoritetet kompetente.



5. Amendamentet duhet të regjistrohen në Kadastër.

6. Amendamentimet duhet të pasqyrojnë ndryshimin në kuotën e pjesëmarrjes në elementet e përbashkëta të bashkëpronësisë dhe elementet e bashkëpronësisë për përdorim të veçantë.

## **Neni 12** **Shuarja e bashkëpronësisë**

1. Me përjashtim të rasteve kur të gjitha njësitë merren përmes shpronësimit, bashkëpronësia mund të shuhet me marrëveshjen e të gjithë pronarëve të njërive duke respektuar dispozitat e Ligji Nr. 03/L-154 mbi të drejtën pronësore dhe të drejtat tjera sendore.

2. Për më tepër marrëveshja për shuarje duhet të ekzekutohet në të njëjtën mënyrë sikurse kontrata për bartjen e pronësisë mbi pronën e paluajtshme, duke pasur parasysh numrin e njërive të pronarëve të paraparë me paragrafin 1. të këtij neni.

3. Shoqata e Pronarëve në emër të njërive të pronarëve, mund të kontraktoj për shitjen e pronës së paluajtshme të ndërtesës në bashkëpronësi përgjatë procesit të shuarjes, por kontrata nuk është e obligueshme për njësitë e pronarëve pa miratimin paraprak.

4. Nëse prona shitet gjatë fazës së shuarjes së bashkëpronësisë, titulli i pronës kalon tek Shoqata e Pronarëve si mbrojtës të interesave të njërive, e cila ka fuqinë e nevojshme për të lehtësuar shitjen.

5. Përderisa shitja të kryhet Shoqata e Pronarëve vazhdon të jetë në fuqi dhe ka të gjitha kompetencat sikurse para fillimit të procesit të shuarjes.

6. Vlera e shitjes duhet t'u shpërndahet të gjithë pronarëve të njërive dhe pengmarrësve si garant për pagesë pasiqë interesat e tyre mund të shfaqen poashtu, në pajtim me këtë nen, duke marrë parasysh vlerën e pronës që nuk shitet në pronësi ose të shpërndarë me qëllim të ruajtjes së balancit të interesave të secilës njësi në kuadër të gjithë pronës në mënyrë kumulative.

7. Marëdhëniet pronësore për pronarët që nuk duan të shesin pronën e tyre rregullohen me Ligji Nr. 03/L-154 mbi të drejtën pronësore dhe të drejtat tjera sendore.

8. Pas shuarjes së bashkëpronësisë, procedurat për shitje, së bashku me asetet e Shoqatës së Pronarëve mbahen nga Shoqata e Pronarëve si peng për të siguruar kryerjen e obligimeve financiare të njërive;

## **Neni 13** **Informatat e nevojshme për publikim**

1. Shoqata e Pronarëve duhet t'i bëjë publike pronarëve të njërive informacionet në vijim:

1.1. emrin e Shoqatës së Pronarëve;

- 1.2. emrin e administratorit të caktuar nga Shoqata e Pronarëve nëse ka të tillë;
  - 1.3. adresën valide dhe një numër të telefonit si për Shoqatën e Pronarëve ashtu edhe për administratorin nëse ka;
  - 1.4. emrin e ndërtesës në bashkëpronësi;
  - 1.5. datën e regjistrimit të marrëveshjes së bashkëpronësisë; dhe
  - 1.6. numrin kadastral të regjistrimit të marrëveshjes së bashkëpronësisë.
2. Brenda nëntëdhjetë (90) ditësh pas përfundimit të çdo viti, Shoqata e Pronarëve duhet të vëjë në gatishmëri informacionet e mëposhtme:
- 2.1. buxhetin për veprimtari për vitin e tanishëm fiskal;
  - 2.2. një listë të shpenzimeve sipas llojit duke përfshirë ndarjen e shpenzimeve të rregullta dhe shpenzimet e jashtëzakonshme;
  - 2.3. deklaratën financiare vjetore, duke përfshirë çfarëdo shumë që është rezervë gjatë vitit para se të shpallet;
  - 2.4. rezultatet e auditimit të raportit të fundit të Auditorit;
  - 2.5. listën e të gjitha polisave të sigurimit të Shoqatës së Pronarëve.
  - 2.6. marrëveshjen e bashkëpronësisë së Shoqatës së Pronarëve dhe çdo amendament tjetër, rregulloret e funksionimit të shoqatës dhe rendin shtëpiak; dhe
  - 2.7. procesverbalin e takimeve të anëtarëve;
3. Shoqata e Pronarëve mund të bëjë publike informacionet sipas paragrafit 1. dhe 2. të këtij neni duke :
- 3.1. postuar një njoftim në portalin e krijuar për këtë qëllim dhe duke i informuar të gjithë pronarët me adresën e portalit;
  - 3.2. i vënë në dispozicion në Zyrën e Shoqatës së Pronarëve; ose
  - 3.3. shpërndarë secilit pronarë personalisht;
4. Kosto e shpërndarjes e kërkuar sipas nënparagrafit 3.3. të paragrafit 3. të këtij neni, duhet të llogaritet si shpenzim i përbashkët.
5. Nëse adresa e Shoqatës së Pronarëve ose administratori ndryshojnë, Shoqata duhet të azhurnojë informacionet brenda nëntëdhjetë 90 ditësh pas realizimit dhe të njejtat t'i ripublikoj.

**KREU IV**  
**SHFRYTËZIMI I BASHKËPRONËSISË**  
**DHE NJËSIVE NË NDËRTESE**

**Neni 14**  
**Shfrytëzimi i Bashkëpronësisë**

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 vendosin për të gjitha punët në bashkëpronësi të cilat kanë për qëllim përmirësimin e kushteve për përdorimin e saj.

**Neni 15**  
**Kryerja e Veprimtarive të lejuara në bashkëpronësinë në ndërtesë**

1. Ndërtesa e banimit mund të ndërroj etazhitetin ose pjesët e përbashkëta të ndërtesës mund të ri-destinohen vetëm kur është në harmoni me planin rregullues urban dhe kërkesat themelore të ndërtimit.
2. Relacioni në mes përfituesit të së drejtës për ri-destinim të bashkëpronësisë dhe pronarëve të ndërtesës në bashkëpronësi rregullohet përmes marrëveshjes.
3. Pëlqimi i pronarëve duhet të jetë i verifikuar tek organet kompetente.
4. Përfituesi i të drejtës sipas paragrafit 2. të këtij neni është i detyruar që të marrë pëlqimin e të gjithë pronarëve tjerë dhe t'i kompensoj për vlerën e sipërfaqes së ridestinuuar në bashkëpronësi nëse me marrëveshje nuk vendoset ndryshe.

**Neni 16**  
**Shfrytëzimi i njësive në ndërtesë**

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

**Neni 17**  
**Kryerja e Veprimtarive të lejuara në njësitë e ndërtesës**

1. Si subjekt i dispozitave të marrëveshjes së bashkëpronësisë dhe dispozitave ligjore, një pronar i njësisë mund :

1.1. të realizojë ndonjë përmirësim ose ndryshim të njësisë së tij nëse nuk ndikon në integritetin struktural, sistemin elektrik, sistemin mekanik, si dhe në zvogëlimin e kuotës së pjesëmarrjes së pronarëve tjerë në elementet e përbashkëta pa lejen e Shoqatës së Pronarëve;

1.2. të eliminoj ose ndryshoj ndonjë pjesë ose të krijoj dalje, nëse ndarja në tërësi ose pjesërisht është element i përbashkët, nëse këto veprime nuk ndikojnë në integritetin struktural, sistemin elektrik ose sistemin mekanik ose nuk ndikojnë në zvogëlimin e stabilitetit të ndërtesës pas blerjes së një njësie fqinje ose të një pjese të njësisë fqinje,

2. Në pajtim me dispozitat e këtij ligji, pronari mund t'ia ndërrojë destinimin e njësisë së ndërtesës nëse i plotëson kushtet dhe procedurat e specifikuar me legjislacionin në fuqi.

3. Në pajtim me paragrafin 2. të këtij neni, për ndryshimin e destinimit të njësisë së ndërtesës pronari duhet të siguroj paraprakisht pëlqimin e pronarëve të tjerë, ku shumica e sipërfaqes së shfrytëzueshme të njësisë të tyre të veçanta, përbënë mbi pesëdhjetë përqind (50%) të sipërfaqes së përgjithshme të shfrytëzueshme të ndërtesës.

4. Pëlqimi i pronarëve duhet të jetë i verifikuar tek organet kompetente.

### **Neni 18 Ndërprerja e punimeve**

Kryesia e Shoqatës, administratori, ose cilido pronarë tjetër mund të kërkojë që të ndërpriten punimet rreth ndryshimeve, nëse ndryshimet në njësinë e ndërtesës apo në bashkëpronësi janë duke u kryer pa pajtimin e Shoqatës së Pronarëve ose kanë devijuar nga marrëveshja me shoqatën e Pronarëve.

### **Neni 19 Përgjegjësitë përdëmet**

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 shkaktuesin e dëmit në njësi të ndërtesës, gjegjësisht në bashkëpronësi të ndërtesë kur atë e shkaktton personi i tretë, si vizitor i ftuar i pronarit/qiramarrësit. Nëse dëmi shkaktohet nga kushtet e papërshtatshme ose mungesa e sigurisë së elementeve të përbashkëta, atëherë përgjegjëse është Shoqata.

### **Neni 20 Raportet e Qiramarrësit ndaj Bashkëpronësisë në ndërtesë**

1. Pronarët bartin të drejtën dhe përgjegjësinë ndaj ndërtesës në bashkëpronësi të siguruar nga marrëveshja e bashkëpronësisë dhe rregulloret e aplikueshme, edhe nëse njësitë janë dhënë

me qera ose jo tek një palë e tretë. Një pronar njësie është përgjegjës për pagesën e të gjitha obligimeve financiare duke përfshirë tatimin në pronë.

2. Pronari duhet të siguroj se cilido qiramarrës i njësisë i respekton rregulloret, deklaratën dhe rendin shtëpiak të ndërtesës në bashkëpronësi.

3. Pronarët mund të japin me qëra njësitë e tyre një pale të tretë subjekt me marrëveshjen, rregulloret dhe rendin shtëpiak të një ndërtese në bashkëpronësi.

4. Qiramarrësit kanë të drejtën e përdorimit dhe shfrytëzimit të njësisë dhe të elementeve të përbashkëta sikurse përcaktohen nga kontrata e qiradhënies.

5. Në varësi të marrëveshjes së bashkëpronësisë, akteve nënligjore dhe rendit shtëpiak të një ndërtese në bashkëpronësi, pronari që e lëshon me qera një njësi tek një palë e tretë duhet të ofroj menjëherë njoftimin për dhënie me qera tek Kryesia e Shoqatës ose administratori, si agjent i Kryesisë së Shoqatës. Njoftimi duhet të përfshijë informacionet kontaktuese për të dyja palët pronarin dhe qiramarrësin.

## **KREU V**

### **ORGANET VENDIMMARRËSE NË NDËRTESET E BANIMIT DHE NDARJA E PËRGJEGJËSIVE**

#### **Neni 21**

##### **Organet e vendimmarrjes**

Organet përgjegjëse për marrjen e vendimeve dhe administrim në ndërtesën në bashkëpronësi janë Shoqata e Pronarëve, Kryesia e Shoqatës që kanë fuqinë të delegojnë funksionet tek një administrator.

#### **Neni 22**

##### **Shoqata e Pronarëve**

1. Për ndërtesat e reja në bashkëpronësi, Shoqata e Pronarëve të ndërtesës në bashkëpronësi duhet të organizohet jo më vonë se dita kur njësia e parë e bashkëpronësisë i dorëzohet blerësit.

2. Për ndërtesat ekzistuese, që kanë më shumë se dy (2) pronar njësisë që janë themelues të bashkëpronësisë, pronarët e njësisë duhet të formojnë Shoqatën e Pronarëve të ndërtesës në bashkëpronësi në kohën kur marrëveshja për bashkëpronësi nënshkruhet e që shërben si akt themelues i ndërtesës në bashkëpronësi.

3. Në kohën kur themelohet Shoqata e Pronarëve, pronarët e njësisë duhet të nxjerrin rregulloret e aplikueshme nëse nuk janë përfshirë në Marrëveshjen e Bashkëpronësisë

4. Anëtarësia përbëhet ekskluzivisht nga të gjithë pronarët e njësisë.

5. Nëse bashkëpronësia shuhet sipas nenit 12 të këtij ligji, Shoqata e Pronarëve duhet të përbëhet nga të gjithë pronarët e mëparshëm të njësive që janë titullar të ekzekutimit të procedurave të bartjes së pronës.

### **Neni 23** **Rregulloret e shoqatës së pronarëve**

1. Mënyra e funksionimit të Shoqatës së Pronarëve definohet me rregullore.
2. Në pajtim me këtë ligj, rregulloret e nxjerra nga Shoqata e Pronarëve duhet të përfshijnë:
  - 2.1. numrin e anëtarëve të Kryesisë së Shoqatës dhe titujt e zyrtarëve të Shoqatës së Pronarëve;
  - 2.2. zgjedhjet e Kryesisë së Shoqatës, të presidentit, zyrtarit të thesarit, sekretarit dhe të gjithë zyrtarëve të tjerë të Shoqatës së Pronarëve që specifikohen përmes rregulloreve;
  - 2.3. kualifikimet, kompetencat, detyrat dhe kushtet për pranimin e titullit, mënyrën e zgjedhjes dhe largimit nga detyra, anëtarët e Kryesisë së Shoqatës dhe zyrtarët si dhe mënyrën e plotësimit të vendit vakant;
  - 2.4. kompetencat e Kryesisë së Shoqatës ose zyrtarëve, që mund të delegohen tek personat të tjerë ose tek Administratori, nëse ka të tillë;
  - 2.5. zyrtarët që mund të përgatisin, ekzekutojnë, certifikojnë, regjistrojnë dhe amendamentojnë Marrëveshjen e Bashkëpronësisë në emër të Shoqatës së Pronarëve; dhe
  - 2.6. metodën për amendamentimin e rregulloreve.
3. Subjekt të dispozitave të marrëveshjes së bashkëpronësisë dhe rregulloreve mund të jenë çfarëdo çështje tjetër që Shoqata e Pronarëve e konsideron të arsyeshme dhe të nevojshme.

### **Neni 24** **Statusi ligjor dhe regjistrimi i Shoqatës së Pronarëve**

1. Shoqata e Pronarëve vendos nëse do të jetë Organizatë Joprofitabile (këtu e tutje OJQ), që fiton statusin e tillë juridik me rastin e regjistrimit në Ministrinë përkatëse për Administratën Publike ose personit juridik i regjistruar në Ministrinë e Tregëtisë dhe Industrisë.
2. Çdo ndryshim në anëtarësi duhet të përfshihet në statutin e Shoqatës së pronarëve dhe t'i përcillet organit kompetent për regjistrim.

**Neni 25**  
**Emërtimi i Shoqatës së Pronarëve**

Emri i Shoqatës së Pronarëve si OJQ ose person juridik duhet të përmbajë fjalët “shoqatë e pronarëve”, së cilës i bashkëngjitet edhe adresa e ndërtesës në bashkëpronësi.

**Neni 26**  
**Te drejtat ligjore të Shoqatës së Pronarëve**

1.Në pajtim me paragrafët 2. dhe 3. të këtij neni, dhe bazuar në Marrëveshjen për Bashkëpronësi, Shoqata e Pronarëve, pa autorizim specifik në marrëveshje mund të :

- 1.1. adaptoj dhe amendamentoj rregulloret ;
- 1.2. adaptoj dhe amendamentoj të ardhurat, shpenzimet, rezervat dhe pagesën e obligimeve financiare si pjesë e shpenzimeve të përbashkëta të pronarëve të njëjësive;
- 1.3. punësoi dhe largoi nga puna administratorin, punonjësit tjerë, nëpunësit dhe kontraktorët tjerë të pavarur;
- 1.4. mbroj dhe marr pjesë në procedurat gjyqësore ose administrative si përfaqësues të një, dy a më shumë pronarëve të njëjësive në ndonjë çështje që ndërlidhet me bashkëpronësinë;
- 1.5. hyjë në marrëdhënie kontraktuese dhe marrë përsipër detyrime;
- 1.6. rregulloj përdorimin, mirëmbajtjen, riparimin, ndërrimin e vendit dhe ndryshimin e elementeve të përbashkëta;
- 1.7. bëjë përmirësimet shtesë të elementeve të përbashkëta ;
- 1.8. marrë, mbajë, siguroj dhe bartë të drejtën e pronësisë ose interesit, të pronësisë së luajtshme ose paluajtshme në emër të vetë duke u bazuar në nenin 10 nënparagrafin 1.8. të këtij ligji;
- 1.9. ndajë shpenzimet e përbashkëta, të ardhurave të qerasë, licencave dhe koncesionimeve në lidhje me elementet e përbashkëta;
- 1.10. inkasojë dhe pranoj pagesa dhe tarifa për përdorimin, qiradhënien dhe shfrytëzimin e elementeve të përbashkëta të përshkruara në nenin 5 të këtij ligji;
- 1.11. inkasojë tarifa shtesë për kryerjen me vonesë të obligimeve financiare të pronarëve, mbulimin e arsyeshem të shpenzimeve për angazhimin e avokatit dhe shpenzimeve të tjera ligjore për mbledhjen e pagesave dhe kryerjen e veprimeve të tjera për të realizuar kompetencat e Shoqatës së Pronarëve pa marrë parasysh nëse padia është ngritur ose jo, dhe pas kumtimit të njoftimit dhe ofrimit të mundësisë që pala të dëgjohet, shqiptimi i dënimit për shkelje të marrëveshjes së bashkëpronësisë, rregulloreve dhe rregullave të Shoqatës së Pronarëve;

1.12. inkasojë tarifa të arsyeshme për përgatitjen dhe regjistrimin e amendamenteve të marrëveshjes së bashkëpronësisë ose raportit për obligimet financiare që nuk janë kryer nga ana e pronarëve;

1.13. sigurojë dëmshpërblimin për zyrtarët e vetë dhe Kryesinë e Shoqatës dhe për pagesën e polisës së sigurimit të ndërtesës nëse është e mundur;

1.14. përcaktojë të drejtën për të pasur të hyra në të ardhmen, duke përfshirë të drejtën për të inkasuar pagesën e shpenzimeve të përbashkëta, por vetëm në atë shkallë që në mënyrë ekspresive e mundëson marrëveshja e bashkëpronësisë;

1.15. ushtrojë kompetenca të tjera konform marrëveshjes së bashkëpronësisë ose rregulloreve;

1.16. ushtrojë kompetenca të tjera që mund të ushtrohen në Kosovë nga OJQ-të ose personat juridik të llojit të njëjtë sikurse Shoqata e Pronarëve; dhe

1.17. ushtroj kompetenca të nevojshme dhe në pajtim me udhëheqjen dhe funksionimin e Shoqatës së Pronarëve;

2. Shoqata e Pronarëve mund të ushtroj kompetencat e veta në mënyrë të drejtë, të arsyeshme dhe jodiskriminuese, dhe marrëveshja e bashkëpronësisë nuk duhet të kërkoj ndryshe ;

3. Administratori, punonjësi, kontraktori i pavarur ose ndonjë person që përfaqëson Shoqatën e Pronarëve duhet të jetë subjekt i këtij neni njësoj sikurse do të ishte e tërë Shoqata e Pronarëve;

## **Neni 27 Takimet**

1. Takimet e pronarëve të njësisë si anëtar të Shoqatës së Pronarëve, duhet të mbahen së paku një herë në vit.

2. Pronarët mund të marrin pjesë personalisht apo të autorizojnë një përfaqësues të autorizuar sipas nenit 28 të këtij ligji.

3. Takimet e jashtëzakonshme thirren nga Kryetari, shumica e anëtarëve të Kryesisë së Shoqatës, ose nga pronarët e njësisë që kanë një të pestën (1/5) e votave të Shoqatës së Pronarëve.

4. Kryesia e Shoqatës ose Administratori mund të ofroj një njoftim së paku dy (2) javë para mbajtjes së mbledhjes dhe njoftimi duhet t'u dorëzohet pronarëve të njësisë personalisht, ose nëse pronari nuk jeton në bashkëpronësi, duke ja dërguar ftesën përmes postës, faksimilit, ose emailit në adresën e pronarit. Njoftimi poashtu duhet të postohet në një vend të dukshëm në ndërtesë.

5. Njoftimi duhet të përmbajë kohën dhe vendin e takimit dhe pikat e agjendës, duke përfshirë arsyen e takimit për çfarëdo amendamenti të marrëveshjes ose rregulloreve,



propozim-ndryshimin e buxhetit, dhe propozimet për largimin nga detyra të zyrtarëve ose anëtarëve të kryesisë së shoqatës.

6. Të gjitha takimet e rregullta dhe jashtëzakonshme të Shoqatës së Pronarëve janë të hapura për diskutim për anëtarët e Shoqatës së Pronarëve ose përfaqësuesit e tyre. Agjenda e takimit duhet të jetë në dispozicion për ndryshime.

7. Marrëveshja e Bashkëpronësisë nuk mund të kufizoj të drejtat e pronarëve të njësive për t'u njoftuar dhe për të marrë pjesë në takime.

8. Mbledhjet e Shoqatës së Pronarëve udhëhiqen nga Kryesia e Shoqatës.

9. Përveç siç ceket në nenin 15, paragrafi 4 të këtij ligji, çështjet që hidhen në votim nga Shoqata e Pronarëve kalojnë nëse për to vendos shumica e pronarëve që përbën më shumë se pesëdhjetë (50) përqind të votave.

10. Përderisa rregulloret nuk e parashohin ndryshe, kuorumi konsiderohet se është arritur për mbajtjen e mbledhjes së Shoqatës së Pronarëve, nëse pesëdhjetë (50%) përqind e pjesëmarrësve janë të pranishëm personalisht ose të përfaqësuar nga i autorizuari në fillim të takimit.

11. Përderisa rregulloret nuk e parashohin ndryshe, kuorumi konsiderohet se është arritur për mbajtjen e mbledhjes së Kryesise së Shoqatës, nëse pesëdhjetë (50%) përqind e pjesëmarrësve janë të pranishëm personalisht ose të përfaqësuar nga i autorizuari në fillim të takimit.

12. Në rast se ka mungesë të kuorunit Kryesia e Shoqatës ose Administratori do të caktoj një mbledhje të re.

13. Në takimin e Shoqatës së Pronarëve, çështjet që mund të hedhen në votim janë ato pika që janë prezantuar në agjendë për të cilat është shpërndarë edhe njoftimi për mbajtjen e mbledhjes.

14. Në takimin e Shoqatës së Pronarëve, sekretari i Kryesisë së Shoqatës ose administratori do të regjistrojnë dhe evidentojnë të gjitha vendimet e marra në mbledhje. Kopja e procesverbalit do t'u shpërndahet të gjithë pronarëve.

15. Pavarësisht nga paragrafi 6. i këtij neni, anëtarët e Kryesisë së Shoqatës mund të mbajnë takim me dyer të mbyllura gjatë një mbledhje të rregullt ose të jashtëzakonshme.

16. Shoqata e Pronarëve definon në rregullore kur mbahen takimet me dyer të mbyllura.

17. Nëse mbahet një takim me dyer të mbyllura, procesverbali duhet të njoftoj se takimi me dyer të mbyllura është mbajtur dhe të ofroj në përgjithësi informacione rreth çështjes së diskutuar me dyer të mbyllura.

## **Neni 28**

### **Votimi dhe delegimi i së drejtës së votës**

1. Fuqia e votës përcaktohet me kuotën e pjesëmarrjes.
2. Pronarët e njësive mund të delegojnë të drejtën e votës.
3. Një pronar njësie nuk mund të anulojë një delegim të së drejtës së votës të dhënë sipas këtij Neni përveç me njoftim faktik për revokim bërë personit që kryeson takimin e Shoqatës së Pronarëve. Delegimi i të drejtës së votës është i pavlefshëm nëse nuk është i datuar ose ka qëllim të jetë i revokueshëm pa paralajmërim. Delegimi i të drejtës së votës përfundon pas njëmbëdhjetë (11) muajve pas datës së tij, përveç nëse parashihet ndryshe në të.
4. Mënyra e votimit dhe detajet tjera të funksionimit dhe vendimmarrjes gjatë takimeve rregullohet në rregulloret e Shoqatës së Pronarëve.
5. Çdo veprim i Shoqatës së Pronarëve i bazuar në pranimin ose refuzimin e një vote, pëlqimi, fletëvotimi me shkrim, heqje dorë, emërimin e të deleguarit, ose revokimin të emërimit të të deleguarit është i vlefshëm përveç nëse një gjykatë e jurisdiksionit kompetent vendos ndryshe.

## **Neni 29**

### **Kryesia e Shoqatës**

1. Kryesia e Shoqatës është organi kryesor udhëheqës i Shoqatës së Pronarëve.
2. Kryesia e Shoqatës ngarkohet me administrimin e ndërtesës në bashkëpronësi përveç nëse shumica e pronarëve të njësive votojnë për të punësuar një Administrator.
3. Përveç siç parashihet në marrëveshjen për bashkëpronësi, rregullore, ose cilëndo dispozitë tjetër të këtij neni, Kryesia e Shoqatës mund të veprojë në të gjitha instancat në emër të Shoqatës së Pronarëve.
4. Përgjegjësitë e Kryesisë së Shoqatës më detajisht rregullohen me rregullore.

## **Neni 30**

### **Administratori**

1. Shoqata e Pronarëve mund të punësojë një administrator për të administruar funksionet e përditshme të ndërtesës në bashkëpronësi.
2. Çdo administrator i punësuar duhet të ofrojë :
  - 2.1 dëshmi për sigurimin e mirëbesimit ose bono sigurimi me shkrim për të mbrojtur dhe rimbursuar shoqatën në rast të veprimit ilegal të administratorit;
  - 2.2 çertifikatë që deshmon perfundimin e trajnimit të së paku një anëtari të Administratorit siç përcaktohet me Udhëzim Administrativ nga Ministria; dhe

2.3. çertifikatën e biznesit nga organi kompetent për biznes.

3. Detyrat e administratorit do të përcaktohen në kontratën ndërmjet administratorit dhe Shoqatës së Pronarëve.

3.1. kontrata nuk do ti jep administratorit ndonjë kompetencë më të madhe se ato të Kryesisë së Shoqatës dhe mund të përfshijë ato çështje të përcaktuara në nenet 29 dhe 30 të këtij ligji.

3.2. kontrata do të përfshijë:

3.2.1. emrin e ndërtesës në bashkëpronësi;

3.2.2. emrat dhe informatat kontaktuese të të dy palëve dhe pikave kryesore të kontaktit të tyre, përfshirë edhe jashtë orarit në rast të ndonjë emergjence në ndërtesën në bashkëpronësi;

3.2.3. kompetencat dhe përgjegjësitë specifike të administratorit;

3.2.4. shumën dhe kushtet e kompensimit;

3.2.5. shumën e sigurimit të mirëbesimit apo garancionit; dhe

3.2.6. periudhën e kontratës.

4. Kontrata mund të lidhet nga Kryesia e Shoqatës por duhet të miratohet me shumicë votash nga Shoqata e Pronarëve në takimin vjetor të radhës ose në një takim të veçantë të thirrur me qëllim të ratifikimit të kontratës së administratorit.

5. Administratori është përgjegjës për raportim në Kryesinë e Shoqatës çdo muaj, përfshirë edhe ofrimin e një kontabiliteti të plotë të të gjitha mjeteve të mbledhura dhe shpenzimeve. Administratori gjithashtu do të ndihmojë Kryesinë e Shoqatës për të raportuar në takimin vjetor me Shoqatën e Pronarëve.

6. Administratori duhet të mbajë të dhëna të sakta dhe të hollësishme lidhur me financat dhe administrimin e ndërtesës në bashkëpronësi dhe duhet ti bëjë këto të dhëna të disponueshme për çdo pronar të njësisë në rast kërkese.

7. Kontrata me administratorin mund të ndërpritet me vullnet të cilësdo palë.

8. Pas përfundimit të kontratës me skadim apo me ndërprerje, administratori do ti kthejë menjëherë Kryesisë së Shoqatës të gjithë dokumentacionin në lidhje me ndërtesën në bashkëpronësi.

### **Neni 31**

#### **Konflikti i Interesit**

1. Përveç transakcioneve të përkufizuara me konflikt interesi, Shoqata e Pronarëve nuk mund t'i japë hua ndonjë anëtar të Kryesisë së Shoqatës ose Administratorit. Çdo anëtar i Kryesisë së Shoqatës ose administrator që aprovon ose merr pjesë në dhënien e një huaje të tillë do t'i detyrohet Shoqatës së Pronarëve shumën e huasë së tillë deri në shlyerjen e saj.

2. Një transaksion me konflikt interesi nuk ndalohe nëse:

2.1. faktet materiale sa i përket marrëdhënies ose transaksionit me interes të anëtarit apo administratorit i shpalosen plotësisht Kryesisë së Shoqatës;

2.2. kryesia e Shoqatës në mirëbesim aprovon transaksionin me konflikt interesi me shumicën e votave së anëtarëve të Kryesisë;

### **Neni 32**

#### **Përgjegjësia ligjore**

1. Krijuesi i bashkëpronësisë është përgjegjës për realizimin e plotë të marrëveshjes me pronarët e njërive të ndërtesës në bashkëpronësi dhe hapësirave në funksion të tyre, si dhe për pasojat e veprimit ose mosveprimit në cilëndo pjesë të bashkëpronësisë.

2. Çdo akt që pretendon një veprim ose mosveprim nga shoqata duhet të ngritet ndaj shoqatës dhe jo ndaj ndonjë pronari njësie.

3. Kurdo që krijuesi i detyrohet shoqatës sipas këtij neni, ai gjithashtu është përgjegjës për shpenzimet e procesit gjyqësor, përfshirë tarifën e arsyeshme të avokatit, që i dalin shoqatës.

4. Krijuesi i bashkëpronësisë i detyrohet shoqatës për të gjitha fondet e shoqatës të mbledhura gjatë periudhës së kontrollit nga ai e të cilat nuk janë shpenzuar si duhet.

### **Neni 33**

#### **Sigurimi**

1. Shoqata e pronarëve duhet të mbajë në dispozicion, në masë të arsyeshme:

1.1. sigurim të pronës në elementet e përbashkëta për të mbuluar humbjen nga shkaqe të ndryshme në shumën e riparimit të pronës së siguruar;

1.2. sigurim të përgjegjësisë së përgjithshme komerciale që del në lidhje me administrimin e elementeve të përbashkëta, në një shumë të specifikuar nga rregulloret e Shoqatës së Pronarëve.

2. Nëse sigurimi i përshkruar në paragrafin 1. të këtij neni nuk është në dispozicion ose nëse ndonjë polisë e sigurimit të tillë anulohet ose nuk rinovohet pa u marrë polisa zëvendësuese, shoqata do të njoftojë menjëherë pronarët e njërive.

3. Me marrëveshjen e bashkëpronësisë përcaktohen çfarëdo lloj sigurimi tjetër që pronarët e njësive e konsiderojnë të duhur për të mbrojtur ndërtesën në bashkëpronësi dhe organet administruese.

4. Kostoja për sigurim është shpenzim i përbashkët i shoqatës ku çdo pronar njësie është i obliguar të mbulojë shpenzimet në masë të kuotës së tij të pjesëmarrjes.

5. Kostoja e riparimit ose zëvendësimit që i tejkalon të ardhurat nga sigurimi dhe rezervave është shpenzim i përbashkët.

6. Çdo administrator i kontraktuar nga një shoqatë për administrimin e tridhjetë (30) apo më shumë njësive të një ndërtese në bashkëpronësi duhet të marrë dhe mbajë sigurimin në një shumë jo më të vogël se shuma e nevojshme për mbulimin e shpenzimeve për dy (2) muajt e fundit, plus rezervat, sipas kalkulimeve nga buxheti aktual i shoqatës.

7. Secili pronar njësie duhet të bëjë sigurimin e njësisë së banimit.

### **Neni 34** **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 në fuqi ose me marrëveshjen e pronarëve.

### **Neni 35** **E drejta e administratorit për zgjedhjen e personit të tretë**

1. Administratori për kryerjen e detyrave të veçanta, të cilat janë pjesë e kornizës së menaxhimit, mund të autorizojë një person të tretë për të kryer të gjithë punën ose një pjesë të saj. Administratori mbetet përgjegjës për të gjithë punën e kryer nga pala e tretë.

2. Administratori duhet të këshillojë dhe t'i përgjigjet Kryesisë së Shoqatës në lidhje me çdo kontratë të bërë me palët e treta.

3. Procedura e përzgjedhjes së personave të tretë për kryerjen e punëve të veçanta do të definohet nga pronarët në Marrëveshjen e bashkëpronësisë ose rregullore.

### **Neni 36**

#### **Përgjegjësitë e komunës ndaj ndërtesave në bashkëpronësi**

1. Komuna me anë të planeve rregulluese urbane 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 rregulluara sipas paragrafit 1. të këtij neni.

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. Forma, përmbajtja dhe mënyra e mbajtjes së regjistrit sipas paragrafit 2. të këtij neni përcaktohet me akt nënligjor nga Ministria.

5. Komuna inicion krijimin e Shoqatës të Pronarëve me anë të projekteve varësisht prej mundësive buxhetore

6. Ministria në bashkëpunim me Komunën do të siguron edukim dhe trajnim pronarëve të ndërtesave dhe Kryesinë e Shoqatës rreth qeverisjes dhe funksionimit të ndërtesës në bashkëpronësi.

## **KREU VI**

### **ADMINISTRIMI DHE MIRËMBAJTJA E BASHKËPRONËSISË NË NDËRTESE**

#### **Neni 37**

##### **Shpenzimet e përbashkëta**

1. Derisa Shoqata e Pronarëve të bëjë një vlerësim të shpenzimeve të përbashkëta, krijuesi do të paguajë të gjitha shpenzimet e përbashkëta. Pasi të jetë bërë një vlerësim nga Shoqata e Pronarëve, vlerësimet do të bëhen së paku një (1) herë në vit , buxheti miratohet po ashtu së paku një (1) herë në vit nga Shoqata e Pronarëve.

2. Përveç për vlerësimet sipas paragrafëve 3. dhe 4. të këtij neni, të gjitha shpenzimet e përbashkëta do të taksohen ndaj të gjitha njëjësive në pajtim me kuotën e pjesëmarrjes të

definuara në marrëveshjen e bashkëpronësisë në pajtim me nenin 10 të këtij ligji. Çdo shpenzim i përbashkët i vendosur nga Shoqata e Pronarëve do të bartë interes në normën e përcaktuar nga shoqata që nuk tejkalon normën e lejueshme me ligj.

3. Ashtu siç është përcaktuar me marrëveshje :

3.1. çdo shpenzim i përbashkët lidhur me mirëmbajtjen, riparimin, ose zëvendësimin e një elementi të bashkëpronësisë për përdorim të veçantë do të taksohet ndaj njësive të cilave ai element i përbashkët i shërben, në mënyrë të barabartë, ose në çfarëdo proporcioni tjetër të cilin e parasheh marrëveshja;

3.2. çdo shpenzim i përbashkët ose pjesë e tij që përfiton më pak se të gjitha njësitë do të taksohet ekskluzivisht ndaj njësive të përfituara; dhe

3.3. kostot e shërbimeve komunale do të taksohen në bazë të politikave të definuara nga operatorët.

4. Nëse ndonjë shpenzim i përbashkët është shkaktuar nga sjellja e ndonjërit nga pronarët e njësive, shoqata mund të taksojë atë shpenzim ekskluzivisht ndaj njësisë së atij pronari.

5. Çdo pronar njësie është përgjegjës për taksimet e bëra ndaj njësisë së tij .

5.1. pronarët e njësive do të paguajnë taksën pavarësisht nëse kanë shfrytëzuar ose jo elementet e përbashkëta ose kanë përdorur njësinë ndaj së cilës janë bërë taksimet.

5.2. pronarët e njësive duhet të paguajnë taksat për të mbuluar kostot që janë aprovuar nga shoqata, pavarësisht nëse pronari i njësisë ka votuar kundër ose në favor të vendimit të aprovuar.

### **Neni 38**

#### **Menaxhimi i të hyrave të mbledhura nga Shoqata e Pronarëve**

1. Kryesia e Shoqatës dhe administratori, nëse ka, do të sigurojnë se të gjitha fondet e Shoqatës së Pronarëve mbahen në një llogari bankare të veçantë.

2. Nëse administratori menaxhon më shumë ndërtesa, fondet e secilës ndërtesë në bashkëpronësi duhet të mbahen në llogari të veçanta.

3. Përveç kur parashihet ndryshe në marrëveshjen e bashkëpronësisë, të gjitha fondet tepricë të shoqatës që mbesin pas pagesës ose ndarjes mënjane të parave për shpenzime të përbashkëta dhe parapagimin ose ndarjes mënjane të fondeve rezervë do t'iu kreditohen pronarëve të njësive proporcionalisht me kuotën e pjesëmarrjes për të ulur vlerësimet e tyre të ardhshme për shpenzime të përbashkëta.

**Neni 39**  
**Shfrytëzimi i të hyrave të Shoqatës së Pronarëve**

1. Të hyrat e mbledhura nga Shoqata e Pronarëve përmes taksave ose burimeve tjera mund të përdoren vetëm për të mbuluar shpenzimet për:

- 1.1. kthimin e huave, përfshirë kapitalin dhe interesin;
- 1.2. riparimet emergjente të bashkëpronësisë;
- 1.3. riparimet e nevojshme të bashkëpronësisë;
- 1.4. punët e administrimit të rregullt të bashkëpronësisë;
- 1.5. sigurimin e ndërtesave nga një kompani e sigurimit;
- 1.6. mbrojtjen nga zjarri.

**Neni 40**  
**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. mbajtja 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 ulluqeve, horizontale dhe vertikale, të ujit, si dhe rrjetave ujëmbledhëse;



- 1.11. pastrimi i gropës septike;
- 1.12. mirëmbajtja dhe pastrimi i oxhaqeve;
- 1.13. riparimet e nevojshme si:
  - 1.13.1. riparimi i kulmeve, mureve mbajtëse, shtyllave, konstruksioneve mes-katshe dhe themeleve;
  - 1.13.2. riparimi i oxhaqeve dhe kanaleve të ventilimit të dëmtuara;
  - 1.13.3. riparimi i fasadës së ndërtesës së dëmtuar;
  - 1.13.4. izolimi i mureve, dyshemeve dhe themelet të ndërtesave;
- 1.14. të gjitha punë tjera të nevojshme për të mbajtur ndërtesën në gjendje të rregullt dhe për të mbrojtur jetën dhe shëndetin e banorëve në ndërtesë për të cilat vendoset nga Shoqata e Pronarëve.

#### **Neni 41** **Riparimet emergjente të ndërtesës në bashkëpronësi**

- 1. Riparime emergjente konsiderohen punët e ndërmarra në bashkëpronësi me rastin e :
  - 1.1. dëmtimit në sistemin e ngrohjes qendrore;
  - 1.2. çarjeve, dëmtimeve dhe bllokimin në sistemin e ujsjellësit dhe kanalizimit, për të parandaluar efektet negative të mëtejshme;
  - 1.3. problemeve të paraqitura në instalime elektrike;
  - 1.4. dëmeve të mëdha në oxhaqe dhe kanalet e ventilimit;
  - 1.5. depërtimit të ujit të shiut në ndërtesë, rehabilitimit të pasojave dhe dëmtimeve të mëdha në çati;
  - 1.6. kërcënimit të stabilitetit statik të ndërtesës ose të pjesëve të caktuara të ndërtesës;
  - 1.7. dëmtimeve në ashensorë;
  - 1.8. rënies së pjesëve të fasadës;
  - 1.9. rehabilitimit të pasojave nga zjarri,
  - 1.10. çdo ndërtimi tjetër, riparimi apo rehabilitimi urgjentisht i nevojshëm për të mbrojtur ndërtesën në bashkëpronësi ose përdoruesit e saj nga dëmi i afërt ose dëmtimet shtesë.

**Neni 42**  
**Mirëmbajtja e rregullt të ndërtesave**

1. Kryesia e Shoqatës, ose drejtpërdrejt përmes administratorit ose shoqatës së pronarëve, do të përgatisë një plan për mirëmbajtjen e rregullt të ndërtesave. Plani do të zgjasë së paku një (1) vit.
2. Në planin e mirëmbajtjes, Kryesia e Shoqatës do të përcaktojë elementet që do të mirëmbahen ose riparohen dhe do ti përfshijë në buxhetin e kërkuar nga neni 37 i këtij ligji.
3. Nëse ndonjë pronar beson se plani i mirëmbajtjes nuk siguron ruajtjen e ndërtesës në bashkëpronësi, ai mund të sfidojë planin dhe buxhetin duke dorëzuar një kundërshtim te Kryesia e Shoqatës. Nëse Kryesia e Shoqatës refuzon këtë kundërshtim, pronari i njësisë mund të ndërmerri hapa në dispozicion në bazë të këtij ligji, duke përfshirë thirrjen e një takimi të jashtëzakonshëm të Shoqatës së Pronarëve.
4. Në rastet kur ndonjë apo më shumë pronarë nuk respektojnë planin e mirëmbajtjes, secili pronar tjetër mund të lajmëroj inspektorin komunal që të marrë vendim ndaj tyre që të zbatojnë planin e mirëmbajtjes.

**Neni 43**  
**Shpenzimet tjera**

1. Shpenzime tjera mund të aprovohen nga shumica e pronarëve ose siç përcaktohet ndryshe nga ky ligj.
2. Shpenzimet tjera janë shpenzimet që tejkalojnë kostot e menaxhimit të rregullt përfshijnë ndryshimet në pronësinë e përbashkët, ndryshimin e shfrytëzimit në ndërtesë dhe përmirësimet që nuk përfshihen në mirëmbajtjen e rregullt të ndërtesës, angazhimi i profesionistëve siç janë avokatët apo kontabilistët dhe aktivitetet për përmirësimin e shoqërisë dhe komunitetit.
3. Nëse një Shoqatë e Pronarëve nuk e aprovon një shpenzim të propozuar, cildo pronar njësisë apo një kombinim i pronarëve të njësisë mund të financojnë shpenzimin vetë, nëse aktiviteti ose shërbimi që rrit shpenzimet është në përputhje me Marrëveshjen e Bashkëpronësisë, rregulloret, rendit shtëpiak me këtë ligj dhe ka marrë aprovimin e nevojshëm të pronarit, nëse aprovimi i tij/saj është i/e nevojshëm.
4. 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.

## **KREU VII MBIKËQYRJA**

### **Neni 44**

#### **Mbikëqyrja administrative**

1. Përgjegjës për zbatimin e dispozitave të këtij ligji dhe akteve nënligjore të nxjerrura në bazë të këtij ligji është Ministria përkatëse për mjedisin dhe planifikimin hapsionor.
2. Mbikëqyrjen e ligjshmërisë së punës së administratës komunale rreth zbatimit të dispozitave të këtij ligji e bënë Ministria përkatëse për mjedisin dhe planifikimin hapsionor.

### **Neni 45**

#### **Mbikëqyrja inspektuese**

1. Mbikëqyrjen inspektuese mbi zbatimin e këtij ligji dhe akteve nënligjore të nxjerrura në bazë të këtij ligji, e kryen inspektori komunal i autorizuar për banim në kuadër të organit kompetent për inspektim.
2. Në territoret që janë nën kompetencën e Ministrisë, mbikëqyrjen inspektuese e bënë Inspektorati i Ministrisë.
3. Gjatë kryerjes së punës inspektuese, inspektorët nga paragrafi 1. i këtij neni kanë të drejtë të kryejnë mbikëqyrje në të gjitha ndërtesat për banim dhe ndërtesat për banim që kanë njësi afariste që janë në pronësi të më shumë se një pronari, si dhe, në 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 nëse administrimi i të njëjtave kryhet në përputhje me dispozitat e këtij ligji dhe akteve nënligjore në bazë të këtij ligji.
4. Shoqata e pronarëve ose Administratori si dhe pronarët e njësive individuale në ndërtesën në bashkëpronësi ose përfaqësuesve të tyre janë të detyruar t'i mundësojnë inspektorëve qasje në dokumentet e nevojshme lidhur me administrimin e ndërtesës në bashkëpronësi.
5. Për gjendjen e konstatuar inspektori mban procesverbal në bazë të cilit nxjerr aktvendim dhe në bazë të cilit konkluzion lejohet ekzekutimi.
6. Kundër aktvendimit të inspektorit të autorizuar për banim mund të bëhet ankesë në Ministri.
7. Ankesa kundër aktvendimit nuk e shtyen e ekzekutimin.

## **KREU VIII MASAT NDËSHKIMORE**

### **Neni 46**

1. Shoqata e Pronarëve mund të regjistrojë një barrë pagese ndaj një njësie për çdo pagesë të vonuar ndaj saj ose gjoba të vendosura ndaj pronarit të asaj njësie.
2. Shuma e barrës së pagesës rritet varësisht me vonesën e pagesës.
3. Barra e pagesës do të mbetet mbi njësinë dhe duhet të përmbushet para se njësia të mund të shitet, transferohet ose bartet në ndonjë mënyrë tjetër.
4. Një barrë pagese sipas këtij neni është me përparësi ndaj të gjitha barrë pagesave tjera mbi një njësi, përveç:
  - 4.1. barrës së pagesave të regjistruara para regjistrimit të marrëveshjes së bashkëpronësisë;
  - 4.2. interesit të sigurimit në njësinë që ka prioritet ndaj të gjitha interesave tjera të sigurimit dhe që është regjistruar para datës në të cilën evidentohet se taksa e kërkuar nuk është paguar; dhe
  - 4.3. barrës tatimore për patundshmëri dhe taksat apo ngarkesat tjera qeveritare ndaj njësisë.
5. Barra e pagesës regjistrohet në marrëveshjen e bashkëpronësisë dhe përbën njoftim dhe për kryerje të saj.
6. Shoqata do t'i ofrojë pronarit të njësisë apo përfaqësuesit të caktuar të pronarit të njësisë një njoftim me shkrim për natyrën dhe shumën e papaguar të taksave, gjobave ose shumave tjera që aktualisht ngarkohen ndaj njësisë së pronarit. Nëse nuk jepet njoftim, shoqata nuk do të ketë të drejtë të shpall barrë pagese mbi njësinë.
7. Barra e pagesës e shoqatës mund të ekzekutohet në mënyrë të njëjtë si hipoteka në patundshmëri.
8. Shoqata do të ketë të drejtë në shpenzimet dhe tarifatat e arsyeshme të avokatit që i dalin shoqatës për të zbatuar barrën e pagesës.
9. Anëtarët e Kryesisë së Shoqatës ose Administratorët i nënshtrohen detyrimeve ligjore ndaj Shoqatës së Pronarëve siç parashihet me këtë ligj dhe gjithashtu mund të ballafaqohen me ndjekje penale nëse përfshihen në veprimtari kriminale gjatë kryerjes së përgjegjësisë së tyre.

**KREU IX**  
**DISPOZITAT KALIMTARE DHE PËRFUNDIMTARE**

**Neni 47**

1. Aktet nënligjore të parapara me këtë ligj i nxjerr Ministria në afat prej gjashtë (6) muajsh nga hyrja në fuqi e këtij ligji.
2. Me hyrjen në fuqi të këtij ligji, shfuqizohet Ligji Nr. 03/L-091 për Shfrytëzimin, administrimin, mirëmbajtjen e ndërtesës në bashkëpronësi.
3. Bashkësitë e pronarëve të organizuar sipas Ligjit Nr. 03/L-091 për Shfrytëzimin, administrimin, mirëmbajtjen e ndërtesës në bashkëpronësi, brenda gjashtë (6) muajve nga dita e hyrjes në fuqi të këtij ligji, duhet të organizohen në përputhje me këtë ligj.

**Neni 48**  
**Hyrja në fuqi**

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

**Ligji nr. 04/L-134**  
**29 korrik 2013**

**Kryetari i Kuvendit të Republikës së Kosovës,**

---

**Jakup KRASNIQI**