



...together we move forward!



UDHËZUES

PËR ADMINISTRIMIN ME NDËRTESAT E BANIMIT

1. Cilat janë burimet juridike relevante?

Më 05.08.2009, Kuvendi i Republikës së Maqedonisë e solli **Ligjin e ri për banim**. Ligji filloi të zbatohet që nga **13.08.2009**, duke e zëvendësuar në këtë mënyrë Ligjin e mëparshëm të banimit, i sjellë në vitin 1998 (me ndryshimet dhe plotësimet e tij të njëpasnjëshme deri në fund të vitit 2007), ndërsa me Ligjin për ndryshim dhe plotësim të Ligjit të banimit („Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë“ nr. 57/10) janë bërë ndryshime dhe plotësime të caktuara të ligjit të fundit.

Me këtë ligj rregullohen llojet e objekteve për banim, administrimi me ndërtesat e banimit, raportet midis pronarëve të pjesëve të veçanta të këtyre ndërtesave dhe persona të tretë, bashkësia e pronarëve, evidencat e banesave, raportet lidhur me qiranë, mënyra e administrimit dhe mirëmbajtjes së objekteve, të drejtat dhe detyrimet e Republikës, komunave, komunave të Qytetit të Shkupit dhe Qytetit të Shkupit, lidhur me banimin, kontrollet dhe çështjet e tjera nga sfera e banimit. Përveç me Ligjin e banimit, raportet midis pronarëve të pjesëve të përbashkëta dhe të veçanta të ndërtesave të banimit rregullohen edhe me **Ligjin për pronësi dhe të drejta të tjera lëndore**, i sjellë në vitin 2001 (me ndryshimet dhe plotësimet e tij të mëvonshme), **Ligjin për marrëdhëniet obliguese**, i sjellë në vitin 2001 (me ndryshimet dhe plotësimet e tij të mëvonshme), **Ligjin për kadastrën të pronave të paluajtshme**, i sjellë në vitin 2008 dhe me **aktet nënligjore**, të sjella në bazë të Ligjit të banimit.

2. Cilat janë çështjet kryesore lidhur me banimin?

2.1. Çfarë nënkupton banimi?

Banimi nënkupton përmblendhje raportesh të cilat ndodhin për shkak të pronësisë dhe përdorimit (ose shfrytëzimit) të pjesëve të veçanta dhe të përbashkëta të ndërtesës, duke pasur parasysh nëse ndërtesa është ndërtesë banimi, ndërtesë për banim dhe afariste ose ndërtesë afariste dhe për banim, të cilat pronarët ose përdoruesit e tyre i shfrytëzojnë për ta realizuar të drejtën themelore të njeriut për **jetë me dinjitet, të lirë, private dhe familjare**. Njohja e këtyre raporteve është me rëndësi të veçantë për jetën e përditshme të qytetarëve, në veçanti nëse e marrim parasysh faktin se Ligji i ri për banim parashikoi **një numër të madh risish për këtë sferë**.

2.2. Çfarë lloje objektivsh banimi ekzistojnë?

Objektet për banim mund të jenë objekte banimi, objekte banimi-afariste dhe objekte afariste-banimi.

Objektet e banimit, në varësi të numrit të banesave që i kanë, mund të jenë objekte me një banesë dhe objekte me shumë banesa, ndërsa sipas mënyrës së përdorimit të tyre ato janë objekte banimi me dedikim të veçantë. **Objektet me një**

banesë janë shtëpi familjare, vila, shtëpi atriumi, shtëpi në resht dhe shtëpi pushimi. **Objektet me shumë banesa** janë ndërtesa banimi me dy ose më shumë banesa, të cilat mund të jenë blloqe banimi, ndërtesa shumëkatëshe dhe solitere. **Objektet e banimit me dedikim të veçantë** janë ndërtesa banimi të dedikuara për akomodim të përkohshëm të personave që janë në rrezik social, në përputhje me rregullat e mbrojtjes sociale, objekte për një person dhe konvikte (konvikte nxënësish, studentësh, punëtorësh, konvikte edukimi, konvikte për bashkësi dhe për grupe terapeutike).

Nëse në objekt ka njëkohësisht hapësira banimi dhe hapësira afariste, ndërsa më shumë se gjysma e tyre janë të dedikuara për banim, objekti do të jetë **objekt banimi-afarist**, por nëse në një objekt më shumë se gjysma e ambientit është e dedikuar për punë dhe aktivitete të tjera afariste, objekti do të jetë **objekt afarist-banimi**.

Përcaktimi i këtyre dallimeve është i rëndësishëm sepse për të ashtuquajturat **objekte me shumë banesa** vlejnë ligje të veçanta. Objektet me shumë banesa i quajmë edhe **ndërtesa banimi**. Të njëjtat mund të jenë objekte banimi-afariste ose afariste-banimi, në varësi të **pjesës më të madhe që përdoret për banim ose për aktivitete afariste**. Nga e sipërpërmendura nënkuptohet se nuk është me rëndësi nëse sipërfaqja më e madhe e pjesëve të veçanta të ndërtesës është me njësi banimi ose me njësi afariste, por cilat njësi e përbëjnë **hapësirën më të madhe** në kuadër të ndërtesës.

2.3. Cilat janë pjesët përbërëse të ndërtesave të banimit?

Ndërtesat e banimit përbëhen nga pjesë të veçanta, pjesë të përbashkëta dhe pjesë të veçanta të përbashkëta.

Pjesët e veçanta të ndërtesave të banimit janë banesat, ambientet e qendrimit, hapësirat afariste ose hapësirat

e tjera të veçanta që u takojnë pjesëve të ndara të veçanta. Termi **banesë** nënkupton tërësi e ndërtuar funksionale e cila përbëhet nga hapësira të dedikuara për banim, zakonisht me **një hyrje të veçantë**. Banesat e ndërtesave të banimit sipas numrit të dhomave mund të jenë garsoniera, banesa njëdhomëshe, njëdhomëshe e gjysmë, dydhomëshe, dydhomëshe e gjysmë, tredhomëshe, tredhomëshe e gjysmë, katërdhomëshe dhe banesa me shumë dhoma. **Hapësirat ndihmëse** që i takojnë një banese, më saktë njësisë së banimit, por që nuk janë pjesë përbërëse të saj, janë atriumet, bodrumet, hapësirat për drurë, garazhet, ballkonet, verandat dhe logjet. Në ndërtesat e banimit-afariste dhe në ndërtesat afariste-të banimit, përveç banesave, **si pjesë të veçanta konsiderohen edhe hapësirat afariste, hapësirat e tjera të veçanta dhe ndihmëse, që janë në përbërje të pjesëve të veçanta**. Ato midis tyre dallohen në varësi të pjesës që i takojnë, pjesës së banimit ose pjesës afariste të ndërtesës.

Pjesët e përbashkëta të ndërtesave të banimit janë hapësirat e përbashkëta dhe trualli që paraqet **pronë e përbashkët e të gjithë**



pronarëve të pjesëve të veçanta. Pjesë të përbashkëta janë elementet e përbashkëta ndërtime, instalimet dhe pajisjet e përbashkëta. Pjesë të përbashkëta të ndërtesave të banimit janë shkallët, hapësirat para shkallëve, korridorët, hapësirat për biçikleta, për larje të rrobave, për tharje të rrobave, bodrumet e përbashkëta, hapësirat për strehim, tavanet, punëtoritë për kujdestarin e ndërtesës, banesa e kujdestarit, hapësirat për mbajtje të mbeturinave dhe hapësirat e tjera të dedikuara për përdorim të përbashkët të pronarëve të pjesëve të veçanta, trualli në të cilin është ndërtuar ndërtesa dhe trualli tjetër që shërben për përdorimin e saj, në përputhje me rregullat e planifikimit urbanistik.

Elemente ndërtimi të përbashkëta në ndërtesat e banimit dhe në objektet e banimit për qëllime të veçanta janë themelet, muret bartëse dhe konstruktionet, tavanet, kulmi, fasada, oxhakët, gypat për ajrosje, xhamat e dritareve, hapësirat e ashensorëve dhe konstruktionet e tjera të ngjashme.

Si **instalime dhe pajisje të përbashkëta** të ndërtesave të banimit dhe të objekteve të banimit për qëllime të veçanta konsiderohen rrjeti i lidhjes elektrike dhe rrjeti i brendshëm elektrik, rrjeti elektronik-komunikues dhe pajisjet, instalimet e ujit, gazit dhe të ngrohjes të dedikuara për lidhjet e banesave, të cilat gjenden në hapësirat e përbashkëta, ashensorët, rrjeti për furnizim me ujë, rrjeti për shkarkim të ujit, pajisjet për ngrohje, pajisjet dhe kabllo të komunikacionit, antenat, rrufepritësit, pajisjet kundër zjarrit, pajisjet për zbulim dhe paraqitje të zjarrit, ndriçimi i sigurimit dhe të gjitha lidhjet e tjera komunale dhe lidhjet e ngjashme **të dedikuara për përdorim të përbashkët nga ana e pronarëve të pjesëve të veçanta të ndërtesave të banimit.**

Pjesë të veçanta të përbashkëta në ndërtesave të banimit janë hapësirat e përbashkëta të dedikuara për përdorim nga ana e **një numri të kufizuar të pronarëve** të pjesëve të veçanta të ndërtesës së banimit. Pjesë të tilla janë Hapësirat e etazheve, hapësirat e tharjes dhe hapësirat e tjera të dedikuara për një numër të caktuar përdoruesish.



2.4. Si bëhet shënimi me numra i ndërtesave të banimit dhe banesave?

Për mënyrën e **shënimit me numra të ndërtesave të banimit** me një ose më shumë hyrje zbatohet Ligji për përcaktimin e emrave të rrugëve, shesheve, urave dhe të objekteve të tjera të infrastrukturës. Banesat e ndërtesave të banimit shënohen me numra **duke filluar nga ana e majtë e përdhesisë së ndërtesës së banimit dhe duke vazhduar me numra më të mëdhenj, në varësi të numrit të banesave sipas kateve.** Hapësirat ndihmëse që janë në përbërje të një banese shënohen me numrin e banesës, ndërsa numrit i shtohet **shkronjë e vogël kirilike sipas alfabetit.** P.sh. nëse banesa është shënuar me nr. 9, atëherë bodrumi duhet shënuar me nr. 9-a, garazhi me nr. 9-b etj. Të njëjtat rregulla zbatohen edhe për hapësirën afariste të objekteve të banimit-afariste, afariste-të banimit dhe për objektet e banimit për qëllime të veçanta.

2.5. Cilat janë normat dhe standardet e banimit në ndërtesat e banimit?

Për banimin në ndërtesat e banimit ekziston kujdes i veçantë nga ana e shtetit. Kjo nënkupton se rregulla të caktuara të banimit në ndërtesat e banimit nuk janë lënë të rregullohen nga ana e pronarëve të pjesëve të veçanta të ndërtesave të banimit, por ato rregullohen nga ana e organeve kompetente shtetërore. Ekzistojnë norma dhe standarde të veçanta për banim në ndërtesat e banimit, të cilat janë rregulluar me Rregulloren e normave dhe standardeve të banimit në ndërtesat e banimit („Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë“ nr. 27/10), e sjellë nga ana e ministrit të transportit dhe lidhjeve.

Këto norma dhe standarde duhen respektuar nga ana e pronarëve të pjesëve të veçanta të ndërtesave të banimit, por edhe nga ana e **personave të cilët përkohësisht ose në vazhdimësi i përdorin hapësirat e banimit dhe hapësirat afariste të ndërtesës së banimit, si dhe nga ana e personave të cilët përkohësisht vijnë në ndërtesën e banimit.**

3. Çfarë është kontrata për raporte të përbashkëta?

Me qëllim që të ketë **funksionim pa pengesa të administrimit me ndërtesat e banimit**, pronarët e pjesëve të veçanta të ndërtesës së banimit lidhin të ashtuquajtura **kontratë për raporte të përbashkëta**. Qëllimi kryesor i kësaj kontrate

është rregullimi i **mënyrës së administrimit me ndërtesën e banimit**. Krahas dispozitave për **administrim**, kontrata për raportet e përbashkëta përmban edhe dispozita për:

- 1) mënyrën, kushtet dhe radhën e përdorimit të hapësirave dhe pajisjeve të përbashkëta të ndërtesës;
- 2) shumën dhe mënyrën e pagimit të shpenzimeve për mirëmbajtje të rregullt (mirëmbajtje investuese dhe aktuale) të pjesëve të përbashkëta të ndërtesës, e cila është në pronësi etazhe;
- 3) rendin e shtëpisë së ndërtesës;
- 4) mënyrën e krijimit të fondit rezervë;
- 5) dedikimin e hapësirave ndihmëse të cilat përdoren nga pronarët e pjesëve të veçanta;
- 6) mënyrën e përdorimit të hapësirave ndihmëse për dedikime të veçanta;
- 7) kufizimet e veçanta të së drejtës për përdorim të hapësirave ndihmëse;
- 8) pjesëmarrjen e pronarëve të pjesëve të veçanta si palë në qarkullimin juridik;
- 9) autorizimet e veçanta të administratorit të ndërtesës së banimit;
- 10) mënyrën e sigurimit të pjesëve të përbashkëta të ndërtesave për banim dhe për përcaktimin e shumave për pagim të premive të sigurimit;
- 11) mënyrën e njoftimit të pronarëve të pjesëve të veçanta për punën dhe administrimin;
- 12) shërbimet e veçanta, të cilat i tejkalojnë kufijtë e funksionimit të ndërtesës për banim (si për shembull, mbrojtja, recepcioni etj.) dhe
- 13) mënyrën e rregullimit të raporteve në rast adaptimi, rikonstruimi, ndryshim të qëllimit të objektit, ndërtim plotësues dhe mbindërtim të një pjese të ndërtesës ose të ndërtesës në tërësi.

Kontrata për raportet e përbashkëta duhet të përpilohet **me shkrim**. Nëse kontrata për raporte të përbashkëta nuk do të përpilohet **me shkrim**, e njëjta është e **pavlefshme (nuk ka vlefshmëri juridike)**. Kjo kontratë duhet nënshkruar nga **të gjithë** pronarët e pjesëve të veçanta të ndërtesës së

banimit (dhe jo nga përdoruesit e saj, siç janë për shembull qiramarrësit).

Me kontratën për raporte të përbashkëta **obligohet edhe trashëguesi ligjor i pronarit të pjesës së veçantë të ndërtesës së banimit**. Pikërisht, personi i cili do të fitoj të drejtë pronësie mbi pjesën e veçantë të ndërtesës së banimit (për shembull, nëpërmjet kontratës për shitblerje, kontratës për dhuratë, trashëgimit) i ndërmerr edhe të drejtat dhe detyrimet e paraardhësit të tij, të cilat janë të përcaktuara me kontratën për raportet e përbashkëta.

Kontrata për raportet e përbashkëta mund të **ndryshohet** me pëlqim me shkrim të dhënë nga pronarët e pjesëve të veçanta, për të drejtat e të cilëve ka të bëjë ndryshimi. Nëse ndryshimi ka të bëjë vetëm me pjesët e përbashkëta të veçanta, pëlqim kërkohet vetëm nga pronarët e pjesëve të veçanta që i përdorin pjesët e përbashkëta të veçanta. Në rast **ndryshimi dhe plotësimi** të kontratës për raportet e përbashkëta zbatohen të njëjtat rregulla në bazë të të cilave është lidhur kontrata.

Ekzemplar të kontratës për marrëdhënie të përbashkëta mund të gjendet në ueb faqen e Ministrisë së transportit dhe lidhjeve: www.mtc.gov.mk

4. Si bëhet në praktikë administrimi me ndërtesat e banimit?

4.1. Çfarë nënkupton administrimi?

Administrimi i ndërtesave të banimit paraqet respektim dhe zbatim të vendimeve të sjella nga ana e **mbledhjes së pronarëve** të pjesëve të veçanta të ndërtesës, përfaqësim në qarkullimin juridik dhe në procedurat para organeve kompetente, për të mundësuar funksionim, mirëmbajtje dhe ruajtje të pjesëve të përbashkëta të ndërtesës së banimit.

Pronarët e pjesëve të veçanta vendosin për punën e administrimit të ndërtesës së banimit me shumicë votash, sipas pjesëve në pronësi.

Pronarët e pjesëve të veçanta të ndërtesës së banimit **obligohen që rregullisht t'i mirëmbajnë ndërtesat e banimit dhe banesat**. Gjatë **mirëmbajtjes** së ndërtesave të banimit dhe të banesave duhet siguruar funksionim, siguri dhe përdorim i vazhdueshëm të të gjitha pjesëve të ndërtesës si tërësi, duhet ruajtur pamja estetike, pajisjet dhe instalimet që u shërbejnë të gjithë pronarëve të pjesëve të veçanta ose qiramarrësve të ndërtesës.

Mirëmbajtja e ndërtesave të banimit dhe të banesave i përfshin punët që kanë të bëjnë me **mirëmbajtjen e rregullt**. Mirëmbajtja e rregullt e përfshin të ashtuquajturën **mirëmbajtje investuese por edhe mirëmbajtjen aktuale** të ndërtesave të banimit.

Mirëmbajtja aktuale e ndërtesës nënkupton marrje të masave dhe aktiviteteve që mundësojnë përdorim pa pengesë të pjesëve të përbashkëta të ndërtesës së banimit, të instalimeve dhe pajisjeve, duke e përfshirë blerjen e pjesëve rezervë për instalimet dhe pajisjet e përbashkëta dhe instalimin e aparateve dhe pajisjeve plotësuese, siç janë matësit, orët dhe pajisjet e tjera.

Mirëmbajtja investuese i përfshin punët me të cilat mirëmbahet dhe ritet vlera e objektit nga



aspekti kualitativ dhe kuantitativ, që kanë të bëjnë me aktivitetet që nuk janë përfshirë me mirëmbajtjen aktuale.

Kur pronarët e pjesëve të veçanta **nuk mund** të sjellin vendim lidhur me punët e administrimit të ndërtesës, sidomos kur bëhet fjalë për **punë të nevojshme**, siç janë mirëmbajtja, riparimet dhe mirëmbajtja investuese e pjesëve të përbashkëta të ndërtesës, **secili pronar**, në procedurë jokontestuese, mund të parashtrij propozim pranë Gjykatës për sjellje të vendimit i cili do ta zëvendësoj kontratën e raporteve të përbashkëta. Nëse vendimi gjyqësor nuk do të zbatohet brenda 30 ditëve, duke filluar nga dita kur vendimi ka hyrë në fuqi dhe në rastet kur ai nuk do të respektohet brenda 15 ditëve nga ana e administratorit, në ndërtesat me administrator, **parashtruesi i propozimit mund të parashtrij propozim për përmbarrim**.

Secili përdorues i ndonjë banese ose të ndonjë pjese afariste të ndërtesës së banimit **obligohet** që çdo dëmtim dhe mosfunksionim i pjesës ose pajisjes së përbashkët të ndërtesës ta paraqes tek administratori ose tek kryetari i bashkësisë së pronarëve të ndërtesës së banimit.

4.2. Si sillen vendimet për administrim të ndërtesave të banimit?

Pronarët e pjesëve të veçanta mund të sjellin vendime **në dy mënyra** rreth punëve që kanë të bëjnë me administrimin e ndërtesës së banimit.

Mënyra e parë nënkupton që vendimi të sillen në **mbledhjen e pronarëve**. Mbledhje të pronarëve mund të thërras **administratori (ose kryetari i bashkësisë së pronarëve)**, pronarët e pjesëve të veçanta të cilët posedojnë **një të pestën e**



pjesëve të veçanta të ndërtesës ose këshillimi mbikëqyrës. Mbledhja e pronarëve thirret me **ftesë me shkrim** e cila dorëzohet në **kutinë postare** të çdo pronari dhe shpallet në **tabelën e shpalljeve**, në vend të dukshëm të ndërtesës së banimit, **të paktën 15 ditë para ditës që është caktuar për mbajtje të mbledhjes**. Ftesa për mbajtjen e mbledhjes së pronarëve përmban:

- 1) datën dhe kohën e mbajtjes së mbledhjes;
- 2) vendin e mbajtjes së mbledhjes dhe
- 3) rendin ditor sipas të cilit do të sillen vendimet gjatë mbledhjes.

Mbledhja e pronarëve organizohet **të paktën një herë në vit**.

Me mbledhjen e pronarëve e **udhëheq** administratori (ose kryetari i bashkësisë së pronarëve), ndërsa në mungesë të tij mbledhja udhëhiqet nga njeri prej pronarëve të pjesëve të veçanta, i

cili zgjidhet me shumicë votash në mbledhjen e pronarëve. Mbledhja e pronarëve mund të punoj dhe të sjell vendime nëse në mbledhje marrin pjesë pronarët e pjesëve të veçanta që posedojnë **më shumë se gjysmën e pjesëve të veçanta të ndërtesës së banimit**. Administratori (ose kryetari i bashkësisë së pronarëve) për çdo mbledhje të pronarëve mban **procesverbal**. Procesverbali përmban të dhëna lidhur me vendin dhe orën e mbajtjes së mbledhjes, listën e pronarëve të pranishëm të pjesëve të veçanta me firma, propozim të vendimit për të cilin është votuar në mbledhje dhe rezultatet e votimit. Administratori (ose kryetari i bashkësisë së pronarëve) obligohet që procesverbalin **ta shpall** në të njëjtën mënyrë siç bëhet thirrja e mbledhjes së pronarëve.

Mënyra e dytë nënkupton **firmosje të deklaratës**, në të cilën është shënuar propozimi i vendimit. Pronarët e pjesëve të veçanta **votojnë në formë të shkruar**, duke firmosur deklaratë me të cilën votohet pro ose kundër propozimit të vendimit. Deklarata përmban propozim të vendimit, arsyetim dhe shumicën e nevojshme për sjelljen e saj. Vendimi konsiderohet si i sjellë nëse është firmosur **nga ana e pronarëve që zotërojnë me më shumë se gjysma e pjesëve të veçanta të ndërtesës së banimit**, brenda 15 ditëve nga dita e dorëzimit të deklaratës me propozimin e vendimit. Nëse vendimi nuk do të silltet për shkak se rreth saj nuk janë deklaruar me shkrim numër të mjaftueshëm të pronarëve të pjesëve të veçanta, administratori (ose kryetari i bashkësisë së pronarëve) për sjelljen e saj **do të caktoj mbledhje të pronarëve**.

Nëse në ndërtesën e banimit, për cilëndo arsye, nuk është caktuar administrator ose nuk është formuar bashkësi e pronarëve, kompetencat e administratorit (ose kryetarit të bashkësisë së pronarëve), lidhur me organizimin dhe udhëheqjen e mbledhjes së pronarëve, mund t'i kalojnë **njërit nga pronarët e pjesëve të veçanta**, i cili do ta organizoj mbledhjen e pronarëve ku do të caktohet administratori.

4.3. Çfarë nënkupton plani i mirëmbajtjes së ndërtesës së banimit?

Për realizimin e masave dhe aktiviteteve të **mirëmbajtjes së rregullt** të ndërtesës së banimit, pronarët e pjesëve të veçanta, në mbledhjen e pronarëve, sjellin **plan për mirëmbajtje të ndërtesës së banimit**. Planin i atillë silltet **për të paktën një vit, por jo për periudhë më të gjatë se pesë vjet**. Në planin për mirëmbajtje përcaktohen **masat dhe aktivitetet** për realizim të punëve të mirëmbajtjes, të cilat do të ndërmerren gjatë vitit aktual dhe **mënyra e sigurimit të mjeteve financiare** për realizimin e tyre. Planin për mirëmbajtje mund t'i përfshij edhe aktivitetet lidhur me përmirësimin e aksit në objektet ekzistuese.

Planin për mirëmbajtje të ndërtesave të banimit do të konsiderohet si i sjellë nëse atë do ta miratojnë pronarët e pjesëve të veçanta që zotërojnë me **më shumë se gjysmën e hapësirës së banimit dhe hapësirës afariste të ndërtesës**. Këtu duhet theksuar se, në dallim nga kontrata për raporte të përbashkëta, të cilën mund ta sjellin shumica e pronarëve të pjesëve të veçanta të ndërtesës, planin për mirëmbajtje të ndërtesës së banimit e sjellin pronarët që zotërojnë me më shumë se gjysmën e **hapësirave të banimit dhe hapësirave afariste të ndërtesës**.

Përgatitja e planit për mirëmbajtje të ndërtesës së banimit, planin me dinamikën e realizimit të këtij plani dhe kujdesi për realizimin e planit janë detyra të **administratorit ose të kryetarit të bashkësisë së pronarëve**.

Secili pronar i ndonjë pjese të veçantë të ndërtesës së banimit mund të parashtrij propozim pranë gjykatës kompetente, në procedurë jokontestuese, që ajo të sjell **vendim me të cilin ndryshohet ose plotësohet plani i mirëmbajtjes**, nëse ai do të jetë i mendimit se plani i sjellë për mirëmbajtje nuk i përmban kushtet kryesore të nevojshme

për përdorim të hapësirave të përbashkëta, në përputhje me qëllimin e tyre kryesor ose hapësirat e përbashkëta përdoren në kundërshtim me qëllimin kryesor.

Në rast se pronarët e pjesëve të veçanta nuk do ta realizojnë planin e mirëmbajtjes, secili pronar i pjesës së veçantë **mund ta njoftoj inspektorin kompetent**, që ai të sjell vendim me të cilin do t'i urdhërojnë pronarëve të pjesëve të veçanta ta realizojnë planin e mirëmbajtjes.

Kopje e Planit për mirëmbajtje është publikuar në ueb faqen e Ministrisë së transportit dhe lidhjeve: www.mtc.gov.mk.

4.4. Si mbulohen shpenzimet e administrimit?

Për sa i përket mënyrës së mbulimit të shpenzimeve të administrimit të ndërtesës, bëhet dallim nëse bëhet fjalë për shpenzime që kanë të bëjnë me **pjesët e përbashkëta të ndërtesës së banimit, të cilat i përdorin të gjithë pronarët e pjesëve të veçanta të ndërtesës së banimit** ose bëhet fjalë për shpenzime që kanë të bëjnë me **pjesët e veçanta të përbashkëta, që përdoren nga ana e një pjese të pronarëve të pjesëve të veçanta të ndërtesës së banimit**.

Parimisht, pronarët e pjesëve të veçanta të ndërtesës së banimit janë përgjegjës për pagimin e **të gjitha shpenzimeve të administrimit dhe të shpenzimeve të tjera** të ndërtesës së banimit. Ndarja e shpenzimeve bëhet në përputhje me **madhësinë e pjesëve në pronësi** të secilit pronar të pjesëve të veçanta të ndërtesës së banimit, duke

mundësuar që kjo çështje të mund të rregullohet më ndryshe **me kontratën e raporteve të përbashkëta**. Është me rëndësi të theksohet se për shpenzimet që kanë ndodhur me marrjen e aktiviteteve në bazë të vendimeve, të sjella në mënyrë të përcaktuar me ligj, përgjigjen **të gjithë pronarët e pjesëve të veçanta të ndërtesës së banimit, pa dallim nëse kanë votuar kundër vendimeve të propozuara**.

Me pjesët e përbashkëta të veçanta administrojnë pronarët e këtyre pjesëve, të cilave u takojnë këto pjesë të përbashkëta dhe ato i paguajnë **të gjitha shpenzimet e nevojshme** për këto pjesë, në varësi të **madhësisë së pjesëve të veçanta**.

Pronarët e pjesëve të veçanta obligohen që **rregullisht dhe në kohë t'ia paguajnë** administratorit ose kryetarit të bashkësisë së pronarëve shpenzimet e mirëmbajtjes dhe llojet e tjera të shpenzimeve. Administratori ose kryetari i bashkësisë së pronarëve parashtron **paralajmërim me shkrim** deri tek pronarët e pjesëve të veçanta të cilat nuk i paguajnë në kohë shpenzimet.

Për realizimin e drejtë të punëve të mirëmbajtjes së ndërtesave të banimit formohen **fond për mirëmbajtje të rregullt dhe fond rezervë**. Administratori (ose kryetari i bashkësisë së pronarëve) detyrimisht mban **evidencë kontabile** për mjetet e fondeve të dedikuara për funksionim dhe mirëmbajtje, mjete që mblihen në **llogari të veçantë**. Në rast se administratori administrojnë me më shumë se një ndërtesë banimi, ai duhet të mbajë **evidencë të veçantë** për secilën ndërtesë banimi dhe për secilin pronar në veçanti. Mjetet e fondit për mirëmbajtje të rregullt dhe ato të fondit rezervë **përdoren vetëm** për nevojat e ndërtesës së banimit ose për pronarët e pjesëve të veçanta, të cilët i kanë mbledhur mjetet e këtyre fondeve. Administratori (ose kryetari i bashkësisë së pronarëve) obligohet të hap llogari të veçanta për mjetet e fondit për mirëmbajtje të rregullt dhe për ato të fondit rezervë **më së voni brenda 30 ditëve nga dita e emërimit të tij**.

Për sa i përket **fondit rezervë**, shuma për pje-



sët e veçanta në fondin rezervë, shuma më e ulët e fondit, si dhe lloji i shpenzimeve për të cilat do të përdoren mjetet e fondit rezervë **duhet të përcaktohen** nga ana e ministrit të transportit dhe lidhjeve, në propozim të Komisionit rregullues për banim, në varësi të vjetërsisë së objektit, numrit të pjesëve të veçanta të ndërtesës dhe llojit të materialit nga i cili është ndërtuar ndërtesa. Pronarët e pjesëve të veçanta të **ndërtesës së banimit që është më e vjetër se 15 vjet**, në planin për mirëmbajtje mund të përcaktojnë shumë më të madhe mujore që do të paguhet në fondin rezervë, krahasuar me shumën e përlloritur të punëve të mirëmbajtjes dhe planit për mirëmbajtje.

Administratori (ose kryetari i bashkësisë së pronarëve) obligohet të siguroj që të gjitha pagesat e pronarëve të pjesëve të veçanta në fondin rezervë të evidentohen **në veçanti** nga prona e tij. Administratori (ose kryetari i bashkësisë së pronarëve) mban llogari që të gjitha pagesat e pronarëve të pjesëve të veçanta në fondin rezervë të shkojnë në **llogari të veçantë** për këtë qëllim. Nëse administratori realizon shërbime administrimi për më shumë ndërtesa banimi, atëherë për mjetet e fondeve rezervë obligohet të mbaj **evidenca kontabile të veçanta** për secilën ndërtesë banimi në veçanti dhe për secilin pronar.

Me mjetet financiare të fondit rezervë disponon **administratori (ose kryetari i bashkësisë së pronarëve)**, në përputhje me Ligjin për banim dhe me vendimet e mbledhjes së pronarëve.

Mjetet e fondit rezervë mund të përdoren **vetëm** për shpenzimet e **mirëmbajtjes** dhe **për përmirësimet** e tjera të nevojshme, që janë paraparë me planin për mirëmbajtje dhe për **punët e nevojshme** të mirëmbajtjes. Punët e nevojshme të mirëmbajtjes nënkuptojnë punë të mirëmbajtjes që nuk

janë paraparë në planin e mirëmbajtjes dhe të cilat nuk është mirë të anulohen sepse mosrealizimi i tyre nënkupton **përkeqësim të madh** kushteve të banimit në të gjitha ose në një pjesë të pjesëve të veçanta të ndërtesës me shumë banesa ose për shkak të mosrealizimit mund të ndodh **dëm akoma më i madh** në pjesët e veçanta të ndërtesës së banimit, përkatësisht mund të dëmtohen persona të tretë.

Nëse pronari nuk do ta paguaj pjesën e tij në fondin rezervë, administratori (ose



kryetari i bashkësisë së pronarëve), atij i bën thirrje **me shkrim** për ta bërë pagesën. Nëse pronari nuk do ta paguaj pjesën e tij brenda 30 ditëve nga dita e pranimit të thirrjes, administratori (ose kryetari i bashkësisë së pronarëve) **obligohet të filloj procedurë** pranë gjykatës kompetente për pagimin e borxhit dhe njëkohësisht e njofton **inspektorin kompetent për banim të komunës**. Pronarët e pjesëve të veçanta **nuk mund të kërkojnë kthim të shumës së paguar në fondin rezervë**.

4.5. Kush e realizon administrimin?

Ligji i ri i banimit parasheh që administrimi të mund të bëhet nga ana e **bashkësisë së pronarëve ose nga ana e administratorit për realizimin e veprimtarive të administrimit**, në bazë të vendimit të mbledhjes së pronarëve. Pronarët e pjesëve të veçanta të ndërtesës **kanë të drejtë të zgjedhin** një nga këto mënyra të administrimit të ndërtesës së banimit, **nëpërmjet vendimit të mbledhjes së pronarëve**, në varësi të dëshirave, nevojave dhe qëllimeve të tyre, por edhe në varësi të angazhimit personal të pronarëve të pjesëve të veçanta të ndërtesës së banimit. Megjithatë, ekziston **një kufizim**. Administrimi mund t'i jepet administratorit **vetëm nëse në ndërtesën e banimit gjenden më shumë se dy pronarë të pjesëve të veçanta dhe më shumë se 8 pjesë të veçanta**.

Zgjedhjen e njëres prej këtyre dy mënyrave të administrimit, duke e respektuar kufizimin ligjor, e bëjnë pronarët e pjesëve të veçanta nëpërmjet vendimit të mbledhjes së pronarëve që e kanë sjellë më shumë se gjysma e pronarëve të pjesëve të veçanta të ndërtesës së banimit.

4.6. Kush mund të jetë administrator dhe cilat janë të drejtat dhe detyrimet e administratorit?

Për realizimin e veprimtarive të administrimit me ndërtesën e banimit **administratori** duhet të posedoj licencë, të cilën e lëshon **Komisioni rregullues për banim**. Komisionin rregullues e themelon Kuvendi i Republikës së Maqedonisë me propozim të Qeverisë së Republikës së Maqedonisë. Komisioni rregullues përbëhet nga **kryetarë dhe katër anëtarë** me mandat pesë vjeçar, me të drejtë për t'u rizgjedhur

edhe për një mandat.

Licencë për administrator, për realizimin e detyrës së administrimit me ndërtesën banesore, mund të fitoj **personi juridik ose fizik**, i cili i plotëson kushtet në vijim:

1) të jetë i regjistruar në **Regjistrin Qendror të Republikës së Maqedonisë** për të realizuar aktivitete administrimi dhe

2) të ketë **të paktën pesë punonjës**, dy prej të cilëve me arsim të lartë (jurist dhe ekonomist të diplomuar) dhe tre persona që do të kenë të paktën arsim të mesëm profesional.

Licenca lëshohet në afat kohor **pesë vjeçar**. Për lëshimin e licencës paguhet shumë prej 150 euro me kundërvlerë në denarë. **Nuk bëhet fjalë për shumë që duhet paguar nga ana e pronarëve të pjesëve të veçanta të ndërtesës**, por nga ana e personit që kërkon të fitoj licencë për administrator. Mënyra e lëshimit dhe tërheqjes së licencës dhe forma dhe përmbajtja e formularit të licencës janë rregulluar me **Rregulloren për mënyrën e lëshimit dhe tërheqjes së licencës për admi-**

nistrator, për realizimin e detyrave të administrimit me ndërtesën e banimit dhe për formën dhe përmbajtjen e formularit të licencës, e shpallur në „Gazetën Zyrtare të Republikës së Maqedonisë“ nr. 153/09.

Nëse pronarët e pjesëve të veçanta të ndërtesës do të vendosin që ta përdorin këtë mënyrë të administrimit me ndërtesën e banimit, nuk nevojitet që ato të vërtetojnë nëse janë plotësuar kushtet e parapara për realizimin e detyrës së administratorit, **por vetëm nëse personi fizik ose juridik i emëruar si administrator është i pajisur me licencën e nevojshme**.

Raportet midis pronarëve dhe administratorit rregullohen me të ashtuquajturën **kontratë për realizimin e shërbimeve të administrimit**. Objekt i kësaj kontrate është rregullimi i **të drejtave dhe detyrimeve të përbashkëta** midis pronarëve të pjesëve të veçanta të ndërtesës dhe administratorit. Kontrata për realizimin e shërbimeve të administrimit konsiderohet si e lidhur kur **ajo është nënshkruar nga ana e administratorit dhe përfaqësuesve të autorizuar, të zgjedhur nga ana e shumicës së pronarëve të pjesëve të veçanta**. Përfaqësuesit zgjidhen me vendim të sjellë në **mbledhjen e pronarëve** të ndërtesës së banimit, të cilët kanë sjellë vendim për emërimin e administratorit. Numri i përfaqësuesve nuk është i kufizuar, megjithatë kontratën duhet ta lidhin përfaqësuesit dhe jo të gjithë pronarët e pjesëve të veçanta të ndërtesës. Nëse kontrata për realizim të shërbimeve të administrimit do të lidhet në këtë mënyrë, ajo ka fuqi edhe ndaj pronarëve të cilët nuk e kanë nënshkruar kontratën ose kanë votuar kundër emërimit të përfaqësuesve të autorizuar për lidhje të kontratës, por edhe ndaj të gjithë pasardhësve juridik të pronarëve të pjesëve të veçanta.

Kontrata për realizim të shërbime-





ve të administrim **në veçanti i përmban:**

- 1) të dhënat për palët kontraktuese;
- 2) të dhënat për objektin;
- 3) të drejtat dhe obligimet e administratorit;
- 4) shpërblimin mujor që i jepet administratorit për realizimin e shërbimeve dhe afatin e realizimit të pagesës;
- 5) periudhën për të cilën është lidhur kontrata;
- 6) ditën e hyrjes në fuqi të kontratës;
- 7) firmat e palëve kontraktuese dhe
- 8) datën dhe kohën e lidhjes së kontratës.

Administratori **nuk ka për detyrë** që të gjitha punët që kanë të bëjnë me administrimin e ndërtesës për banim t'i realizoj personalisht. Prandaj, për realizimin e punëve të administrimit, administratori **mund të lidh kontratë me persona të tretë**. Administratori i jep **autorizim** personit të tretë për realizimin e punës së dhënë, e cila ka të bëjë me administrimin e ndërtesës së banimit. Për veprimet e personit të tretë përgjigjet administratori, njësoj **sikur ai personalisht** ta ketë realizuar punën.

Administratori i ndërtesës së banimit **i përfaqëson** pronarët e pjesëve të veçanta në veprimet që kanë të bëjnë me administrimin e ndërtesës së banimit dhe **mban llogari** për realizimin e të drejtave dhe detyrimeve që dalin nga kontrata për shërbime administrimi. Administratori i ka **të drejtat dhe detyrimet në vijim:**

- 1) i realizon vendimet e pronarëve të pjesëve të veçanta;
- 2) kujdeset për mirëmbajtjen dhe funksionimin e rregullt të pjesëve të përbashkëta;
- 3) i përfaqëson pronarët e pjesëve të veçanta gjatë administrimit dhe në emër të pronarëve të caktuar parashtrohet fletëparaqitje për lirin nga detyrimi për të paguar, përkatësisht fletëparaqitje për pagimin e shpenzimeve të pronarit të pjesës së veçantë;
- 4) i përfaqëson pronarët e pjesëve të veçanta para organeve administrative gjatë marrjes së

lejeve dhe pëlqimeve, i përfaqëson në procedurat e regjistrimit të kompetencave dhe në procedurat e tjera administrative lidhur me ndërtesën e banimit dhe tokës, si dhe në punët e tjera që kanë të bëjnë me administrimin;

- 5) përgatit plan për mirëmbajtje të ndërtesës së banimit, plan me dinamikën e realizimit të këtij plani dhe kujdeset për realizimin e tij;
- 6) e përgatit përlllogaritjen e shpenzimeve të administrimit të ndërtesës së banimit dhe i shpërndan shpenzimet midis pronarëve të pjesëve të veçanta;
- 7) i pranon pagesat e pronarëve të pjesëve të veçanta, në bazë të përlllogaritjes mujore dhe i paguan detyrimet e kontratave të lidhura me personat e tretë;
- 8) i informon pronarët e pjesëve të veçanta për punën e tij dhe atyre u dorëzon përlllogaritje mujore dhe vjetore;
- 9) përgatit raport vjetor për administrimin me objektin;
- 10) ekonomizon me fondin rezervë, në përputhje me dispozitat e Ligjit për banim;
- 11) e bën numërimin dhe shënimin me numra të banesave dhe e paraqet regjistrimin e të dhënave në organin që i mban regjistrat publik të pronave të paluajtshme dhe
- 12) duhet t'i njoh standardet dhe normativat e aksesit të personave me invaliditet në objektet e banimit.

Gjithashtu, **në kontestet kundër furnizuesit dhe realizuesve** të punëve, për shkak të mosplohtësimit të tërësishëm ose të pjesshëm të detyrimeve të furnizuesit ose të realizuesve të punëve të administrimit me ndërtesën e banimit, përkatësisht për shkak të dëmit që u është shkaktuar pjesëve

të përbashkëta të ndërtesës së banimit, administratori, në emër të tij, mund të parashtroj aktipadi kundër furnizuesit, realizuesit ose personit të tretë që ka shkaktuar dëm.

Vlen të theksohet se të drejtat dhe obligimet e përmendura të administratorit **nuk duhet** të përjashtohen ose kufizohen me kontratë për marrëdhënie të përbashkëta dhe me kontratë për realizimin e shërbimeve të administrimit ose me akte të tjera juridike. Administratori mund të ketë edhe autorizime të tjera të përcaktuara me Ligjin për banim dhe me kontratën për realizimin e shërbimeve të administrimit.

Gjatë lidhjes së akteve ligjore me persona të tretë, administratori paraqitet **në emër dhe për llogarinë** e pronarëve të pjesëve të veçanta dhe i përfaqëson ato, përveç në rastet kur është përcaktuar më ndryshe me Ligjin për banim ose me kontratën për realizimin e shërbimeve të administrimit. Administratori obligohet që gjatë nënshkrimit të akteve juridike, siguresit të shërbimeve t'i parashtroj **listë** me pronarët e banesave dhe/ose të hapësirave afariste, në të cilën figurojnë emri dhe mbiemri, adresa, numri i banesës, madhësia e banesës dhe të dhënat e tjera që janë të nevojshme për realizimin e shërbimeve të tij dhe ndarjen e shpenzimeve midis pronarëve.

Në kërkesë të **çdo pronari** të pjesëve të veçanta, por jo më shumë se një herë në muaj, administratori ka për detyrë t'i mundësoj **kontroll në kontratën** e lidhur me persona të tretë për reali-

zimin e punëve që kanë të bëjnë me funksionimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës së banimit, në **dokumentet kontabile** që kanë të bëjnë me kontratën, **raportet afariste** të administratorit me persona të tretë dhe **në gjendjen e fondit rezervë** të ndërtesës së banimit.

Gjithashtu, vlen të theksohet se me kontratën për realizim të shërbimeve të administrimit mund të vërtetohet se një kontratë e caktuar me person

të tretë administratori ka për detyrë ta lidh **duke grumbulluar ofertë** nga një numër i caktuar ofruesish. Zgjedhjen e ofertës më të mirë e

bëjnë **bashkërisht** administratori dhe këshilli mbikëqyrës ose përfaqësuesit e pronarëve të pjesëve të veçanta, të cilët emërohen për këtë qëllim nga ana e mbledhjes së pronarëve.

Administratori ka për detyrë që **çdo** pronari të pjesëve të veçanta,

çdo muaj t'i siguroj **përlllogaritje me shpenzimet** për mirëmbajtje të rregullt. Në përlllogaritjen me shpenzimet administratori ka për detyrë në veçanti t'i paraqes shpenzimet e punës dhe mirëmbajtjes për të gjithë ndërtesën e banimit dhe për pjesët e veçanta për të cilat është përgatitur përlllogaritja, shumë mujore të fondit rezervë, shpërblimin për shërbimet e administrimit dhe pagesat e tjera, por edhe gjendjen e fondit rezervë për të gjithë ndërtesën e banimit.

Gjithashtu, në kërkesë të pronarit të pjesës së veçantë, administratori ka për detyrë që atij t'i mundësoj **vërtetim për gjendjen e detyrimeve të pashlyera**.



Pronarët e pjesëve të veçanta mund të emërojnë **këshill mbikëqyrës** që do ta kontrolloj punën e administratorit. Këshilli mbikëqyrës përbëhet nga të paktën tre anëtarë, por jo më shumë se shtatë anëtarë.

Kur administratori, në kuadër të realizimit të shërbimeve administruese, lidh kontratë me persona të tretë, lidhur me funksionimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës së banimit, ai përgjigjet para pronarëve të pjesëve të veçanta **për zgjedhjen e personit të tretë**. Administratori **edhe vetë** mund të realizoj punë të caktuara lidhur me funksionimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës së banimit, por **vetëm në rastet kur një gjë e tillë është paraparë me kontratën për realizim të shërbimeve administruese dhe nëse i plotëson kushtet për realizimin e punëve të tilla**. Me kontratën për realizim të shërbimeve administruese mund të vërtetohet se para lidhjes së kontratës me persona të tretë administratori ka për detyrë që propozimin e kontratës t'ia dërgoj për pëlqim pronarëve të pjesëve të veçanta ose këshillit mbikëqyrës.

Edhe pse administratori vepron në emër dhe për llogarinë e pronarëve të pjesëve të veçanta të ndërtesës, ai gjatë lidhjes së kontratave me persona të tretë, lidhur me administrimin e ndërtesës së banimit, **nuk duhet të kontrakttoj përgjegjësi solidare të pronarëve të pjesëve të veçanta për realizimin e detyrimeve**. Dispozita e tillë e kontratës **nuk ka fuqi juridike** ndaj pronarëve të pjesëve të veçanta, me të cilat ka të bëjë realizimi i punës ose dhënia e shërbimit të kontraktuar. Në rast të tillë, për plotësimin e detyrimeve të pronarëve të pjesëve të veçanta ndaj personit të tretë, **në mënyrë solidare përgjigjet administratori**.

Administratori ka për detyrë pa anulim **t'i paguaj detyrimet e arritura financiare** ndaj personave të tretë të kontratave, lidhur me administrimin e ndërtesës së banimit sipas dinamikës së fletëpagesave të pranuar për secilin pronar. Nëse detyrimet ndaj personave të tretë nuk do të plotësohen në tërësi nga ana e të gjithë pronarëve të pjesëve të veçanta, në kërkesë të perso-

nit të tretë, administratori ka për detyrë që brenda tre ditëve pas pranimit të kërkesës me shkrim **personit të tretë t'i dorëzoj të dhëna për pronarin** që nuk e ka kryer pagesën, më saktë, adresën e tij dhe të dhëna të tjera që nevojiten për parashtrim të aktpadisë.

Administratori ka për detyrë që për punën e tij të parashtrij **raport pranë mbledhjes së pronarëve** të paktën një herë në vit. Krahas këtij detyrimi, administratori mund të parashtrij edhe **raport të veçantë** për punën e tij tek pronarët e pjesëve të veçanta, nëse ato do të kërkojnë një gjë të tillë ose në rastet kur ai vet do të vendos për një gjë të tillë.

Kontrata për realizimin e shërbimeve administruese mund të ndërpritet në **tre mënyra**. Mënyra e parë i përfshin situatat kur administratori nuk i realizon detyrimet e tij ose të njëjtat i realizon pa ndërgjegje. Mënyra e dytë i përfshin situatat kur kontrata ndërpritet me dëshirë të pronarëve të pjesëve të veçanta ose të administratorit, ndërsa mënyra e tretë e përfshin situatën kur përfundon afati i kontratës.

Për sa i përket **mënyrës së parë**, nëse administratori **nuk i plotëson detyrimet** e kontratës për realizim të shërbimeve administruese ose ai **nuk vepron me kujdesin e amvisit të mirë**, pronarët e të paktën gjysmës së pjesëve të veçanta mund ta **ndërpresin kontratën** me administratorin, i cili mban përgjegjësi për dëmin që ia ka shkaktuar ndërtesës ose pjesëve të veçanta të ndërtesës me punën e tij, sipas rregullave të përgjithshme për kompensim të dëmit. Këto rregulla të përgjithshme janë rregulluar me Ligjin për marrëdhëniet obliguese.

Për sa i përket **mënyrës së dytë**, pronarët e pjesëve të veçanta **në çdo kohë** mund ta ndërpresin kontratën për shërbimet administruese, duke e njoftuar paraprakisht administratorin për vendimin e sjellë për ndërprerje të kontratës. Afati i ndërprerjes së kontratës nuk mund të jetë më i shkurtër se **tre muaj** dhe i njëjti fillon nga dita e dorëzimit të vendimit për ndërprerje të kontra-

tës. **Gjatë kësaj periudhe pronarët janë të detyruar të zgjedhin administrator të ri.** Nëse administratori do të veproj në kundërshtim me ligjin ose me kontratën për realizim të shërbimeve administruese, ndërsa organi inspektues ose organi i ndjekjes penale kanë ngritur procedurë kundër tij, pronarët e pjesëve të veçanta mund ta ndërpresin kontratën edhe **pa afatin e paraparë për ndërprerje të kontratës.** Vendimi për ndërprerje të kontratës për realizimin e shërbimeve administruese konsiderohet si i sjellë kur për të do të votojnë **më shumë se gjysma e pronarëve të pjesëve të veçanta.**

Në kuadër të mënyrës së dytë të ndërprerjes së kontratës për shërbime administruese, administratori **në çdo kohë** mund ta ndërpres kontratën për realizimin e shërbimeve administruese duke dhënë dorëheqje me shkrim, **me afat kohor për ndërprerje të kontratës jo më të shkurtër se tre muaj.** Afati për ndërprerje të kontratës fillon nga dita kur administratori do t'ia parashtrij njoftimin me shkrim mbledhjes së pronarëve ose këshillit mbikëqyrës.

Për sa i përket **mënyrës së tretë** të ndërprerjes së kontratës për shërbimet administruese, kjo kontratë ndërpritet pas kalimit të afatit për të cilin është lidhur e njëjta.

Pa dallim të mënyrës së ndërprerjes së kontratës për shërbimet administruese si rezultat të mënyrave të ndërprerjes ose të përfundimit të afatit, administratori ka për detyrë që në ditën e ndërprerjes së kontratës për realizimin e shërbimeve administruese të përgatis **raport përfundimtar dhe llogari përfundimtare.** Mjetet e evidentuara në llogari, në ditën e ndërprerjes së kontratës, administratori ka për detyrë t'i transferoj në llogarinë të cilën për ndërtesën e banimit e ka hapur administratori i ri, brenda tetë ditëve.

4.7. Çfarë ndodh kur administrimi bëhet nga bashkësia e pronarëve?

Pronarët e pjesëve të veçanta mund të **sjellin vendim për formim të bashkësisë së pronarëve.**

Bashkësia e pronarëve ka karakter të **personit juridik për administrim të ndërtesës së banimit.** Ky vendim mund të sillt vetëm me pëlqim të **shumicës së pronarëve të pjesëve të veçanta. Nuk është me rëndësi** nëse shumica e pronarëve të pjesëve të veçanta zotëron me pjesën më të vogël ose me pjesën më të madhe të hapësirës së ndërtesës së banimit, krahasuar me pronarët e pjesëve të veçanta që janë shprehur kundër formimit të bashkësisë së pronarëve.

Me vendimin për formim të bashkësisë së pronarëve, pronarët e pjesëve të veçanta obligohen ta sjellin edhe **statusin e bashkësisë së pronarëve.**

Statusi i bashkësisë së pronarëve të pjesëve të veçanta **në veçanti i përmban:**

- 1) emrin dhe selinë e bashkësisë së pronarëve. Emri i bashkësisë si subjekt juridik është „Bashkësia e pronarëve“ me adresë në ndërtesën e banimit, ndërsa selia e bashkësisë së pronarëve është adresa e ndërtesës së banimit;
- 2) emrat dhe adresat e pronarëve të pjesëve të veçanta – anëtarë të bashkësisë;
- 3) të dhënat nga regjistrimi në kadastrin e pronave të paluajtshme;
- 4) mënyrën e sjelljes së vendimeve të bashkësisë së pronarëve;
- 5) mënyrën e emërimit të kryetarit dhe kompetencat e tij;
- 6) emrin ose firmën dhe vendqëndrimin ose selinë e kryetarit dhe
- 7) mënyrën e plotësimit të detyrimeve të anëtarëve të bashkësisë.

Bashkësia e pronarëve ka status të **subjektit juridik.** Këtë status bashkësia e pronarëve e fiton **me regjistrimin e saj në Regjistrin Qendror të Republikës së Maqedonisë.** Që të formohet bashkësia e pronarëve duhet të dorëzohet **fletëparaqitje** në Regjistrin Qendror të Republikës së Maqedonisë. Bashkë me fletëparaqitjen për regjistrim në Regjistrin Qendror të Republikës së Maqedonisë, **dorëzohen edhe:**

- 1) aktvendimi për themelimin;
- 2) statusi i bashkësisë së pronarëve;
- 3) dokumente të tjera, në përputhje me rregullat për regjistrim në Regjistrin Qendror të Republikës së Maqedonisë dhe
- 4) dokumenti për emërim të kryetarit të bashkësisë së pronarëve.

Në Regjistrin Qendror të Republikës së Maqedonisë **regjistrohen edhe të gjitha ndryshimet** që sillen nga ana e bashkësisë së pronarëve. Çdo ndryshim i anëtarëve të bashkësisë së pronarëve nevojitet të **shënohet në statutin** e bashkësisë dhe të **dorëzohet në** Regjistrin Qendror të Republikës së Maqedonisë, **më se voni gjashtë muaj pas sjelljes së ndryshimit.**

Bashkësia e pronarëve ka të drejtë të lidh **vetëm kontrata që kanë të bëjnë me administrimin e ndërtesës banesore dhe nuk mund të realizoj veprimtari të tjera.** Nëse bashkësia e pronarëve do të lidh kontratë që nuk ka të bëjë me administrimin e ndërtesës banesore, e njëjta **nuk është e vlefshme (nuk ka rëndësi juridike).**

Bashkësinë e pronarëve në qarkullimin juridik e përfaqëson **kryetari.** Kjo nënkupton se të gjitha kontratat që kanë të bëjnë me administrimin e ndërtesës banesore i lidh kryetari i bashkësisë së pronarëve. **Kompetencat dhe përgjegjësitë e kryetarit janë të njëjta me ato të administratorit të ndërtesës së banimit.**

Kryetari i bashkësisë së pronarëve mund t'i ndërmarr **të gjitha punët** që kanë të bëjnë me administrimin e ndërtesës së banimit. Këto punë kryetari i realizon **në emër dhe për llogari të bashkësisë së pronarëve.**

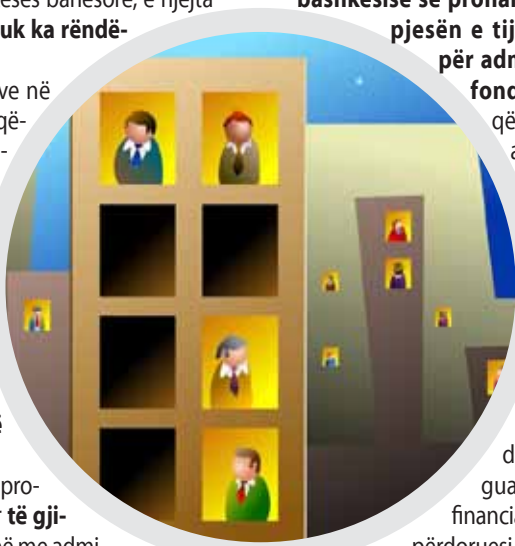
Mbledhja e pronarëve është **organ për admi-**

nistrim në bashkësinë e pronarëve dhe prandaj **administratori për punën e tij përgjigjet** para mbledhjes së pronarëve të pjesëve të veçanta të ndërtesës së banimit. Anëtarë të mbledhjes së pronarëve janë **të gjithë pronarët, përkatësisht përdoruesit** e pjesëve të veçanta të ndërtesës së banimit. Për shembull, nëse banesa është dhënë me qira, anëtar i mbledhjes së pronarëve nuk do të jetë pronari i banesës por **qiramarrësi.**

Bashkësia e pronarëve, meqenëse është subjekt juridik, ka **pronë.** Prona e bashkësisë së pronarëve përbëhet nga **mjetet financiare në llogari,** të cilat i paguajnë anëtarët në bazë të administrimit të ndërtesës së banimit dhe nga pagesat që bëhen në fondin rezervë. Në çdo rast, bashkësia e pronarëve obligohet të mbaj **evidencë të veçantë kontabile** për shpenzimet e administrimit dhe për mjetet e fondit rezervë.

Prona e bashkësisë së pronarëve formohet duke i obliguar anëtarët **t'i paguajnë çdo muaj bashkësisë së pronarëve, secili anëtar pjesën e tij të shpenzimeve për administrim dhe për**

fondin rezervë. Pjesa që duhet paguar nga ana e çdo anëtari të bashkësisë së pronarëve është proporcionale me **madhësinë e pjesës së tij që e ka në pronësi.** Prandaj, pronari ose përdoruesi me banesë më të madhe detyrohet të paguaj më shumë mjete financiare sesa pronari ose përdoruesi i ndonjë banese më të vogël. Megjithatë, **me kontratën për raportet e përbashkëta mund të vërtetohet edhe pjesë e ndryshme** për anëtarët e bashkësisë së pronarëve, lidhur me pagesat mujore.



Edhe pse bashkësia e pronarëve është subjekt juridik, është me rëndësi të merret parasysh se detyrimet e bashkësisë së pronarëve ndaj personave të tretë, të cilat kanë të bëjnë me punët e administrimit, **në mënyrë të barabartë përgjigjen të gjitha anëtarët e bashkësisë.**

Bashkësia e pronarëve shuhet **me vendim për shuarje**, të miratuar me pëlqim të përbashkët të dhënë nga ana e **të gjithë anëtarëve të bashkësisë, që janë pronarë të pjesëve të veçanta** dhe me **fshirje** nga Regjistri Qendror të Republikës së Maqedonisë. Vendimi për shuarje të bashkësisë së pronarëve sillet me pëlqim të të gjithë pronarëve të pjesëve të veçanta të ndërtesës së banimit, në dallim nga vendimi për themelimin e saj, i cili sillet me vendim të shumicës së pronarëve të pjesëve të veçanta të ndërtesës së banimit. **Përdoruesit** e pjesëve të veçanta të ndërtesës së banimit, siç janë qiramarrësit, **nuk kanë të drejtë** të marrin pjesë në sjelljen e vendimeve për themelimin ose shuarje të bashkësisë së pronarëve, por kanë të drejtë të marrin pjesë në administrimin (nëpërmjet mbledhjes së pronarëve). Pas shuarjes së bashkësisë, pronarët e pjesëve të veçanta për detyrimet ndaj personave të tretë përgjigjen **në përputhje me madhësinë e pjesëve të tyre të veçanta.**

5. Çfarë ndodh kur nuk respektohet Ligji i banimit nga ana e administratorit ose nga bashkësia e pronarëve?

Gjobë në shumë prej **700 euro, me kundërvlerë në denarë**, do t'i shqiptohet **subjektit juridik-administratorit, përkatësisht bashkësisë së pronarëve**, nëse:

- 1) nuk do të dorëzoj propozim për përmbarim të aktvendimit të gjykatës, të sjellë në procedurë jokontestuese në afat prej 15 ditësh, lidhur me punët e administrimit të ndërtesës së banimit, kur ky aktvendim nuk është përmbaruar në afat prej 30 ditësh nga dita kur i njëjti është bërë i plotfuqishëm;
- 2) nuk i plotëson detyrimet e përcaktuara me ligj;
- 3) nuk i plotëson detyrimet e përcaktuara me ligj lidhur me mirëmbajtjen aktuale të ndërtesës së banimit;
- 4) vepron në kundërshtim me obligimin që kontratat të caktuar me person të tretë administratori mund të lidh vetëm me grumbullim të ofertave nga një numër i caktuar ofruesish;
- 5) vepron në kundërshtim me detyrimet e përcaktuara me ligj, nëse do t'i shuhet e drejta për të administruar;
- 6) nuk dorëzon raporte të rregullta tek këshilli i pronarëve;
- 7) e pengon kontrollimin e kontratës të lidhur me persona të tretë;
- 8) nuk do t'i lëshoj çdo pronari përlllogaritje të shpenzimeve ose në përlllogaritjen e shpenzimeve nuk do ta paraqes çdo shpenzim në veçanti, të bërë gjatë punës dhe mirëmbajtjes së ndërtesës për banim;
- 9) nuk do të parashtrij vërtetim për detyrimet e pashlyera në kërkesë të pronarit të pjesës së veçantë të ndërtesës;
- 10) nuk do t'i plotësoj detyrimet e parapara ligjo-



re lidhur me fondin për mirëmbajtje të rregullt dhe me fondin rezervë;

- 11) nuk do të siguroj se të gjitha pagesat e pronarëve të pjesëve të veçanta në fondin rezervë evidentohen në veçanti nga prona e tij në kontabilitet;
- 12) nuk do të mbaj evidencë kontabile të veçuar për çdo ndërtesë banimi dhe për çdo pronar;
- 13) nuk do të veproj në përputhje me dispozitat ligjore në rastet kur pronari për pjesën që ndodhet në pronësinë e tij nuk i plotëson detyrimet e tij ndaj fondit rezervë;
- 14) nuk i plotëson detyrimet ndaj persona të tretë dhe
- 15) nuk mban evidencë unike llogaritaro-kontabile për shpenzimet lidhur me administrimin dhe për mjetet e fondit rezervë.

Gjobë në shumë prej **400 euro, me kundërvlerë në denarë**, do t'i shqiptohet edhe personit përgjegjës të personit juridik për kundërvajtjet e sipërpërmendura.

Gjobë në shumë prej **300 euro, me kundërvlerë në denarë**, do t'i shqiptohet edhe personit fizik-administratorit për kundërvajtjet e sipërpërmendura.

6. Çfarë do të ndodh nëse pronarët e pjesëve të veçanta të ndërtesës së banimit nuk do ta respektojnë Ligjin e banimit?

Gjobë në shumë prej **300 euro, me kundërvlerë në denarë**, do t'i shqiptohet për kundërvajtje pronarit të banesës ose të hapësirës afarioste, përkatësisht qiradhënësit të ndërtesës së banimit, nëse:

- 1) nuk do të sjell plan për mirëmbajtjen e ndërtesës për banim;
- 2) nuk do të emëroj administrator ose nuk do të regjistroj bashkësi të pronarëve;

- 3) nuk do t'i paguaj rregullisht dhe në kohë shpërblimet për mirëmbajtje ose llojet e tjera të shpërblimeve;
- 4) nuk do të paguaj çdo muaj shpenzime për administrim dhe pagesa në fondin rezervë;
- 5) do të jap ose do të përdor banesë ose pjesë të banesës me qira ose nënqira, duke mos lidhur kontratë për qira;
- 6) kontratën për qira ose kontratën për nënqira nuk do t'i lidh në formë të shkruar dhe nuk do t'i vërtetoj në noter;
- 7) nuk do të dorëzoj kopje të kontratës për dhënie me qira pranë organit të administratës, i cili është kompetent për punët e të ardhurave publike dhe pranë shërbimit kompetent në kuadër të komunës.

SHËNIM I RËNDËSISHËM:

Në ndërtesat e banimit në të cilat nuk është emëruar administrator dhe nuk është regjistruar bashkësi e pronarëve, deri në ditën e emërimit të administratorit ose të regjistrimit të bashkësisë së pronarëve, pronarët e pjesëve të veçanta janë të obliguar vetë ta sigurojnë realizimin e të gjitha punëve, të cilat sipas Ligjit për banim i përkasin shërbimeve administrative.

KONSUMATORË!

MUND TË DREJTOHENI NË:

ORGANIZATËN E KONSUMATORËVE TË MAQEDONISË

Rr. "Vodnjanska" p.n., Faksi postar 150, 1000 Shkup
Byroja këshilldhënëse – Shkup, Tel. 02/3212-440; Tel./Fax.: 02/3179-592
www.opm.org.mk; e-mail: opm@opm.org.mk

ORGANIZATA E KONSUMATORËVE-MANASTIR

Rr. "Braça Mingovi" nr. 5, 7000 Manastir
Tel./Fax.: 047/228-246

ORGANIZATA E KONSUMATORËVE-SHTIP

Rr. "Vasil Glavinov" p.n. 2000 Shtip
Tel./Fax.: 032/385-592, Celular: 070/384-677

ORGANIZATA E KONSUMATORËVE-OHËR

Rr. "Qendra Tregtare-Amam" nr. 218/1, kati 2, 6000 Ohër
Tel./Fax.: 046/523-348

ORGANIZATA E KONSUMATORËVE-KOÇANË

Rr. "Rade Kratoççe" nr. 1, 2300 Koçanë
Tel./Fax.: 033/274-013, lokali 104

ORGANIZATA E KONSUMATORËVE-TETOVË

Rr. "JNA" Komuna e Tetovës, 1200 Tetovë
Tel./Fax.: 044/356-630

Broshura "Udhëzues për administrimin me ndërtesat e banimit" është përgatitur nga ana e Organizatës së konsumatorëve të Maqedonisë, në konsultim me



Ministrinë e Transportit dhe Lidhjeve.

Publikimi "Udhëzues për administrimin me ndërtesat e banimit" u mundësua në kuadër të programit "CIVICA Mobilitas" implementuar nga CIRa dhe financiarisht i mbështetur nga SDC. Përmbajtja e materialit paraqet qëndrimet e autorit/autorëve dhe ato jo domosdo i reflektojnë qëndrimet e CIRa-së dhe SDC-së.