



nënshkrim të kontratës për nën-qira, mund t'i gjeni në nenet 65 deri 98 të Ligjit për banim. Rregulloret lidhur me qira të hapësirës banesore mund t'i gjeni në ueb-faqen e Komisionit Rregullator për banim - www.rkd.gov.mk.

Cilat janë të drejtat dhe obligimet lidhur me truallin në të cilin është ndërtuar ndërtesa?

Trualli në të cilin është ndërtuar ndërtesa dhe toka që shërben për shfrytëzim të saj (oborr ose tjera) përdoret në pajtim me dedikimin dhe në mënyrë të përcaktuar me kontratën për marrëdhënie të ndërsjella. Trualli që shërben për shfrytëzim të ndërtesës nuk mund të përdoret për lënie të materialeve ndërtimore, mbetjeve ndërtimore dhe materiale tjera, lënie të mbeturinave dhe ngjashëm. Nuk duhet të shkatërrohet gjelbërimi dhe të mbjellat tjera si dhe pajisja urbane (karrige, shporta për hedhurina e tjera).

PYETJET QË PARASHTROHEN MË SË SHPESHTI

Si të menaxhohet nëse në një ndërtesë ka më tepër hyrje?

Secila hyrje në ndërtesë është njësi e veçantë dhe veçmas vendos nëse për menaxhim të ndërtesës do të angazhohet menaxhues me licencë ose menaxhimi me hyrjen do t'i besohet bashkësisë së pronarëve.

Menaxhuesi i angazhuar mund të jetë i ndryshëm për çdo hyrje, mirëpo mund të arrihet edhe marrëveshje që të gjitha hyrjet e ndërtesës t'i besohen një menaxhuesi.

A është patjetër të paguhen llogaritë për mirëmbajtje të ndërtesës megjithëse askush nuk jeton aty dhe nuk shfrytëzohet shërbimet e menaxhuesit?

Nëse shumica e pronarëve në ndërtesë kanë vendosur të angazhojnë menaxhues të ndërtesës, pronari i pjesës së veçantë të ndërtesës (i banesës) duhet t'i paguan shpenzimet për mirëmbajtje, pavarësisht që ai nuk jeton në ndërtesë.

Kush e kontrollon punën e bashkësisë së pronarëve dhe menaxhuesve të ndërtesave?

Kontrollin në punën e bashkësisë së pronarëve dhe menaxhuesve të ndërtesave e kryejnë inspektorët për banim të caktuar nga komunat, që është në pajtim me Ligjin për banim. Inspektorët gjithashtu kontrollojnë nëse menaxhuesit e ndërtesave kanë licencën e duhur përkatësisht nëse bashkësia e pronarëve është i regjistruar në Regjistrin qendror të RMV-së.

A duhet të kenë fletë-pronësi pronarët e banesave në ndërtesën e sapondërtuar për t'u organizuar në bashkësi të pronarëve dhe ku duhet bashkësia e pronarëve të regjistrohet?

Pronarët e banesave të ndërtesës së sapondërtuar nuk mund të regjistrojnë bashkësi të pronarëve në Regjistrin e personave juridikë të tjerë pranë Regjistrit qendror të RMV-së pa pasur fletë-pronësi të vlershme. Për regjistrim të bashkësisë së pronarëve nevojitet të parashtrohet Statut i personit juridik, ndërsa i njëjti duhet t'i përmbajë të dhënat nga fletë-pronësitë e pronarëve.

Në ndërtesën e sapondërtuar, në të cilën pjesë e banesave kanë pronarë, ndërsa një pjesë e banesave nuk janë shitur, investuesi i cili është pronar i banesave të pa shitura a ka të drejtë të marrë pjesë vendimmarrje që ka të bëjë me ndërtesën?

Vendimet në të gjitha ndërtesat banesore i sjellin pronarët e banesave. Derisa investuesi është pronar i ndonjë banese ka të drejtë dhe obligim të marrë pjesë në sjelljen e të gjitha



vendimeve që kanë të bëjnë me ndërtesën, sikur miratimi i Planit për menaxhim, zgjedhje dhe përcaktim i menaxhuesit të ndërtesës, ndërprerje të kontratës dhe ngjashëm.

A duhet, shpenzimet për pastrim të ullukëve, t'i mbulojnë pronarët e banesave nga një hyrje ose vetëm pronari i banesës i cili për shkak të rrjedhjes së ullukut dhe dëmit që e pëson është i detyruar ta pastrojë?

Në pajtim me Ligjin për banim, të gjithë pronarët e banesave janë të obliguar t'i paguajnë mjetet për mirëmbajtje rrjedhëse dhe investuese të ndërtesës. Për shkak se ulluku i bllokuar bën pjesë në mirëmbajtjen investuese të ndërtesës, paratë e paguara për pastrim të ullukut duhet t'i paguajnë pronarët e banesave të hyrjes ku bëhet intervenimi.

Nëse keni pyetje lidhur me banimin ose ju nevojitet ndonjë informata, drejtohuni te Komisioni rregullator për banim në www.rkd.gov.mk

Контакт	
Во согласност со нашите закони за успешно и ефикасно имплементирање на Законот за домување, овде сме за да Ви одговориме на сите Ваши прашања во врска со домувањето.	
Регулаторна Комисија за Домување	
Адреса: Руѓер Бошковиќ, 66 - 1000 Скопје	
Телефон: 02 30 70 746	
Доколку имате прашање пишете ни. Истото ќе Ви биде одговорено во најкус можен рок на нашата веб страна или лично на вашата мејл адреса.	
Вашето име	
Телефон	
Е-мајл	
Вашата порака	
Испрати	

Не ueb faqen e OKM mund të informoheni edhe nëpërmjet udhëzuesit për menaxhim me ndërtesa banesore: opm-vodic-za-upravuvanje-so-stanbeni-zgradi.pdf

KJO BROSHURË U PËRGATIT NGË:

KËSHILLI PËR MBROJTJE TË KONSUMATORËVE TË QYTETIT TË SHKUPIT

Bul. Ilinden, nr. 82- Shkup
potrosuvaci@skopje.gov.mk
<http://www.skopje.gov.mk>

ORGANIZATA E KONSUMATORËVË TË MAKEDONISË OKM - Shkup

Rr. Divizioni 50, 10A Shkup
Për këshillim kontaktoni:

sovetuvanja@opm.org.mk, ose në platformën e këshillimit
në uebfaqen <http://www.opm.org.mk>



Qyteti i Shkupit



KËSHILLI PËR MBROJTJE
TË KONSUMATORËVE

MENAXHIMI ME NDËRTESA

Në qoftë se jetoni në ndërtesë me banesa, me siguri ballafaqoheni me shumë sfida. Nëse shpeshti pronarët e ndërtesave të cilët janë akomoduar në ndonjë ndërtesë të re banesore janë në dilemë nëse duhet të angazhojnë menaxhues për mirëmbajtje të ndërtesës (firmë e licencuar), apo të formojnë bashkësi të pronarëve që do ta merr përsipër menaxhimin me ndërtesën. Për të dy opsionet ka përvoja edhe pozitive edhe negative. Nga njëra anë, pronarët, të cilët kanë vendosur të angazhojnë menaxhues, nëse janë të pakënaqur nga puna e tij, më së shpeshti nuk janë të sigurt nëse dhe si mund ta ndërpresin kontratën me menaxhuesin dhe të angazhojnë menaxhues tjetër. Në anën tjetër, ekzistojnë raste kur pronarët pajtohen që ndërtesën ta menaxhojë bashkësi e pronarëve, mirëpo nuk e njohin procedurën për regjistrimin e as mënyrën e menaxhimit të ndërtesës, përkatësisht nuk i njohin sfidat të cilat menaxhimi i këtillë i imponon.

Obligim ligjor është që të veprohet në një mënyrë ose tjetër, përkatësisht të formohet bashkësi e pronarëve apo të angazhohet menaxhues i ndërtesës. Megjithatë, vendimi u mbetet vendimi pronarëve të banesave të cilët duhet me vëmendje ta vlerësojnë situatën dhe ta aplikojnë opsionin më të pranueshëm, në favor të tyre. Sido që të jetë, duhet mirë t'i studiojnë dispozitat ligjore.

Me këtë broshurë kemi për qëllim t'ua tërheqim vëmendjen për t'ua përfruar mundësitë për menaxhim më të mirë me ndërtesën tuaj.

Menaxhimi i mirë me ndërtesat kontribuon për siguri më të madhe, ngritje të cilësisë së banimit, ndikon në mirëqenien e familjeve, të rinjve dhe personave të moshuar.

Menaxhimi i mirë i ndërtesave më së shumti varet nga angazhimi i pronarëve të cilët bashkërisht duhet të kontribuojnë për ngritjen e kulturës për banim të përbashkët, që ka ndikim të madh në kulturën e përgjithshme dhe jetën shoqërore në tërësi.





Mënyra e menaxhimit me ndërtësë (nëpërmjet menaxhuesit ose bashkësisë së pronarëve)

Punët e menaxhimit me ndërtësë mund t'i kryejë menaxhuesi ose bashkësia e pronarëve.

Kuvendi i pronarëve duhet të vendos nëse menaxhimin e ndërtësës do ta bëjë menaxhues ose për menaxhim do të përcaktohet bashkësi e pronarëve, e cila duhet të zgjedhë kryetar dhe të regjistrohet si person juridik nëse e kryen veprimtarinë e menaxhimit me ndërtësën.

Menaxhimi bëhet nëpërmjet zbatimit të vendimeve të miratuara nga Kuvendi i pronarëve të pjesëve të veçanta në ndërtësë, si dhe përfaqësimi i tyre në qarkullimin juridik dhe në procedurat pranë organeve kompetente.

Nëse veprimet e menaxhimit me ndërtësat banesore i kryen menaxhues, i njëjti ka për detyrë të posedojë licencë të cilën e lëshon Komisioni rregullator për banim, në bazë të kërkesës së parashtruar për lëshim të licencës për menaxhues.

Të drejtat dhe obligimet e menaxhuesit të ndërtësës banesore

Menaxhuesi i ka këto të drejta dhe obligime:

- I zbaton vendimet e pronarëve të pjesëve të veçanta;
- Kujdeset për mirëmbajtje të rregullt dhe funksionim të pjesëve të përbashkëta;
- I përfaqëson pronarët e pjesëve të veçanta në punët e menaxhimit dhe në emër të pronarëve individual parashtron padi për çlirim nga obligimi për pagesë, përkatësisht padi për detyrim për pagesë të shpenzimeve dhe harxhimeve të pronarit të pjesës së veçantë;
- I përfaqëson pronarët e pjesëve të veçanta pranë organeve drejtuese për çështje të lëshimit të lejeve dhe pëlqimeve dhe në procedurat për regjistrim të patundshmërive dhe procedura tjera administrative lidhur me ndërtësën banesore dhe tokën si dhe për punë tjera lidhur me menaxhimin;
- Harton plan për mirëmbajtje të ndërtësës banesore, plan me dinamikë për zbatim të këtij plani dhe kujdeset për zbatimin e atij plani;
- Përgatitë përlogaritje të shpenzimeve për menaxhim të ndërtësës banesore dhe i sistemon shpenzimet ndërmjet pronarëve të pjesëve të veçanta;
- I pranon pagesat e pronarëve të pjesëve të veçanta në bazë të përlogaritjes mujore dhe i paguan obligimet nga kontratat e nënshkruara me persona të tretë;
- I informon pronarët e pjesëve të veçanta për punën e vet dhe u parashtron përlogaritje mujore dhe vjetore;
- Harton raport vjetor për menaxhim me objektin;
- Në pajtim me dispozitat e ligjit ekonomizon me fondin rezervë;
- Bën numërim dhe u vë numra banesave dhe e paraqet regjistrimin e të dhënave në organin që i mban librat amzë për patundshmëri dhe
- Duhet t'i njohë standardet dhe normat për qasje të personave me pengesa në objektin banesor.

Çka donë të thotë mirëmbajtje e rregullt e ndërtësës banesore?

Menaxhuesi është i obliguar të përkujdeset për kryerje të korrigjimeve të shkallës së vogël (ndërrim të poqeve, prizave, gjëra të vogla, zëvendësim të pjesëve rezervë dhe ngjashëm) në pjesët e përbashkëta të ndërtësës banesore. Shpenzimet për këto rreg-



ullime i mbulojnë pronarët e pjesëve të veçanta proporcionalisht me madhësinë e pjesëve të tyre të veçanta.

Kur mund të ndërpritet kontrata me menaxhuesin e angazhuar?

Nëse menaxhuesi nuk i përbush obligimet nga kontrata për kryerje të shërbimeve për menaxhim, nuk vepron me kujdesin e një nikoqiri të mirë, pronarët e së paku gjysmës së pjesëve të veçanta mund ta ndërpresin kontratën me menaxhuesin, ndërsa menaxhuesi përgjigjet edhe për dëmin që do ta shkaktojë me punën e tij në ndërtësë ose ndonjë pjesë të veçantë të ndërtësës sipas rregullave të përgjithshme për kompensim të dëmit.

Procedura për menaxhim me ndërtësë banesore nga bashkësia e pronarëve

Pronarët e pjesëve të veçanta mund të sjellin vendim për formim të bashkësisë së pronarëve si person juridik për menaxhim me ndërtësën banesore. Vendimi mund të merret vetëm me pëlqim të shumicës së pronarëve të pjesëve të veçanta. Me vendimin për formim të bashkësisë së pronarëve, pronarët e pjesëve të veçanta janë të detyruar të miratojnë edhe statut të bashkësisë së pronarëve.

Formularët në vijim:

- Komunikatë për Kuvend të pronarëve;
- Ftesë për Kuvend të pronarëve;
- Vendim për themelim të Bashkësisë;
- Vendim për miratim të Statutit;
- Statut për Bashkësinë e pronarëve;
- Procesverbal nga Kuvendi i pronarëve;
- Kontratë për marrëdhënie të ndërsjella dhe
- Plan për mirëmbajtje

mund t'i gjeni në ueb-faqen e Komisioni rregullator për banim - www.rkd.gov.mk

Formimi i fondit rezervë - a është i obligueshëm?

Pronarët e pjesëve të veçanta e kanë për obligim të formojnë fond rezervë. Ekziston Rregullore për lartësinë e shumës për pjesët e veçanta në fondin rezervë. Mjetet nga fondi rezervë nuk mund të jenë pjesë e masës së falimentimit për përbushje të kërkesave të paraqitura nga ana e kreditorëve të vet. Pronarët e pjesëve të veçanta nuk mund të kërkojnë kthim të shumave të paguara në fondin rezervë.

Cilat janë të drejtat e pronarit të pjesës së veçantë të ndërtësës banesore?

Pronari i pjesës së veçantë të ndërtësës ka të drejtë sipas dëshirës tij ta shfrytëzojë pjesën e veçantë të ndërtësës dhe me atë të menaxhojë lirshëm, si dhe me pjesët dytësore (ndihmëse) që i shërbejnë pjesës së tij të ndërtësës (bodrum, garazh e ngjashëm).

Si përcaktohen shpenzimet e menaxhimit?

- Pronarët e pjesëve të veçanta janë përgjegjës për të paguar të gjitha shpenzimet për menaxhim dhe shpenzimet tjera që burojnë nga ndërtësa banesore në pajtim me pjesët e tyre të veçanta, nëse me kontratën për marrëdhënie të ndërsjella nuk është përcaktuar ndryshe.
- Për shpenzimet që janë duke ndërmarrë aktivitete në bazë të vendimeve të miratuara në mënyrë të përcaktuar me Ligjin për banim, përgjegjës janë të gjithë



pronarët e pjesëve të veçanta pavarësisht nëse kanë votuar kundër vendimeve të propozuara.

- Pronari i ri i pjesës së veçantë të ndërtësës, për shpenzimet që janë bërë para fitimit të të drejtës së tij për pronësi, jep deklaratë me shkrim të menaxhuesi, përkatësisht kryetari i bashkësisë së pronarëve që në mënyrë solidare do të jetë përgjegjës për shpenzimet që i ka pasur pronari i mëparshëm.
- Pronari, i cili e shet pjesën e veçantë, para nënshkrimit të kontratës për shitblerje të pjesës së veçantë e ka për obligim t'i dorëzojë blerësit vërtetim për shpenzimet e paguara.
- Me pjesët e veçanta menaxhojnë pronarët e pjesëve të veçanta të cilëve u përkasin këto pjesë të përbashkëta dhe i mbulojnë të gjitha shpenzimet e nevojshme për ato pjesë, varësisht nga madhësia e pjesëve të veçanta.
- Hisja (pjesa) bashkë-pronësore e pronarit të pjesës së veçantë (banesë ose hapësirë afariste), në relacion me sipërfaqen e përgjithshme të pjesëve të përbashkëta, deri në nënshkrim të kontratës për marrëdhënie të ndërsjella, përcaktohet në mënyrë procentuale, varësisht nga sipërfaqja e pjesës së veçantë.

Cilat janë obligimet më të rëndësishme gjatë shfrytëzimit të pjesës së veçantë të ndërtësës?

Pronari është i obliguar të përkujdeset për mirëmbajtjen e pjesës së vet në ndërtësë. Nëse gjatë shfrytëzimit të pjesës së vet të ndërtësës pronari ka shkaktuar dëm në pjesë tjera të ndërtësës, që janë në pronësi të personave tjerë, ose me atë krijohen pengesa tjera në pjesët e ndërtësës që janë në funksion të saj si tërësi, ose në pjesët e saj që paraqesin tërësi të veçantë, ai ka për obligim ta kompensojë atë dëm, përkatësisht t'i mënjanojë pengesat tjera që krijohen.

A mund pronari lirisht të bën rirregullime të pjesës së vet të veçantë të ndërtësës?

Pronari mund të bën rirregullime në pjesën e tij të veçantë të ndërtësës. Megjithatë, pronari nuk mund në pjesën e vet të bëjë rirregullime të cilat mund të çrregullojnë pamjen arkitektonike të ndërtësës ose ta reduktojnë sigurinë (stabilitetin) e saj, përkatësisht stabilitetin e ndonjë pjesë të veçantë të ndërtësës ose të ndonjë pronari tjetër si dhe atyre pjesëve t'u shkaktojë dëm.

A ka obligime pronari i ndonjë pjesë të veçantë të lejojë intervenime në pjesën e vet të veçantë të ndërtësës?

Pronari i pjesës së veçantë është i obliguar të lejojë në pjesën e vet të ndërtësës të bëhen intervenime të domosdoshme për shkak të mënjanimi të pengesave gjatë shfrytëzimit të drejtës së pronësisë në pjesë tjetër të ndërtësës ose në pjesë të ndërtësës që janë në funksion të ndërtësës si tërësi me atë që dëmet e shkaktuara si pasojë e atij intervenimi duhet t'i kompensohet këtij pronari.

A mund pronari të japë banesë ose pjesë të veçantë të ndërtësës në shfrytëzim të ndonjë personi tjetër për kompensim të caktuar?

Pronari i pjesës së veçantë të ndërtësës mund të nënshkruajë kontratë për qira dhe atëherë paraqitet në rol të qiradhënësit. Të gjitha rregullat lidhur me atë si lidhet kontratë për qira, në çfarë forme, përmbytjen e kësaj kontrate, rregullat për regjistrim të kontratës në librat amzë, përcaktimin e lartësisë së qirasë, ndërprerjen e kontratës, mundësinë për

