

Bashkia Durrës, Struktura e Bashkëpronësisë ju njofton mbi ndryshimet e fundit ligjore në fushën e bashkëpronësisë me Ligjin nr.55/2025 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa“ ku ndër të tjera parashikohet përcaktimi i rolit të bashkisë në mbikëqyrjen e standardeve të administrimit e të mirëmbajtjes dhe të procedurave të ndërhyrjes së bashkisë për të garantuar përputhshmërinë me këto standarte, në krijimin e librit të bashkëpronësisë, krijimin e një regjistri elektronik me të gjitha të dhënat e nevojshme, si dhe kryerjen e procedurave për ndërmjetësim dhe zgjidhjen e mosmarrëveshjeve.

Bazuar në Ligjin nr.55/2025 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa“, çdo person, fizik apo juridik, privat, që ka për objekt veprimtarie administrimin e ndërtesave, regjistrohet në librin e bashkëpronësisë pranë bashkisë, në juridiksionin e së cilës do ta ushtrojë këtë veprimtari dhe do të certifikohet prej saj. Trajnimi profesional i personave për kryerjen e veprimtarisë së administrimit kryhet sipas legjislacionit në fuqi.

Në rastin kur administrimi i bashkëpronësisë kryhet nga një shoqëri administrimi, për çdo ndërtesë caktohet një administrator i regjistruar në regjistrin e administruesve, pjesë e librit të bashkëpronësisë.

Në rastin kur administrimi i bashkëpronësisë kryhet me administrator, ai regjistrohet pranë administratës tatimore për t’u pajisur me numër identifikimi unik (NUIS) të gjeneruar nga sistemi, që shërben si numër i identifikimit tatimor, në përputhje me parashikimet e legjislacionit për procedurat tatimore. Ky rregull zbatohet edhe në rastin kur administrimi i bashkëpronësisë kryhet nga një administrator i caktuar nga shoqëria e administrimit.

Duke qenë se në nenin 56, të Ligjit nr.55/2025 parashikohet nxjerrja e akteve nënligjore brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e ligjit, kushtet dhe vlefshmëria e certifikatës së lëshuar përpara hyrjes në fuqi të ligjit, do të përditësohet në përputhje me detyrimet ligjore që do të rrjedhin nga këto akte.

Për çdo informacion të mëtejshëm, drejtohuni pranë Strukturës së Bashkëpronësisë në Bashkinë Durrës.

Për t'u regjistruar në librin e administruesve, çdo person, fizik apo juridik, privat, që ka për objekt veprimtarie administrimin e ndërtesave, duhet të paraqesë kërkesë pranë njësisë së qeverisjes vendore nën juridiksionin territorial të së cilës do të ushtrojë veprimtarinë e administrimit.

Deri në momentin e nxjerrjes së akteve nënligjore brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e ligjit, kërkesat për regjistrim duhet të shoqërohen nga dokumentacioni që vërteton plotësimin e kushteve për regjistrim,, në origjinal ose kopje të njehsuar me origjinalin, si vijon:

- kopje të dokumentit të identifikimit;
- numër identifikimi unik (NUIS) të gjeneruar nga sistemi, që shërben si numër i identifikimit tatimor, në përputhje me parashikimet e legjislacionit për procedurat tatimore.
- vërtetim të gjendjes gjyqësore, lëshuar nga Ministria e Drejtësisë, jo më parë se 3 muaj nga data e kërkesës, ose formularin e vetëdeklarimit;
- ekstrakt për personat juridik lëshuar nga QKB në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi për QKB si dhe vërtetim nëpërmjet ekstraktit të lëshuar se nuk kanë statusin “të pezulluar” ose “në procedurë faliment”.
- diplomë të shkollës që vërteton përfundimin e arsimit të mesëm të përgjithshëm apo profesional (niveli 2+1+1);
- dokument për kryerjen e kursit të trajnimit profesional fillestar për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit;
- vërtetim të autoritetit kompetent se nuk është në proces gjyqësor apo në ndjekje penale;
- kanë të punësuar, së paku, një person me kualifikimin dhe trajnimin e nevojshëm profesional (të jetë i pajisur me diplomë të shkollës që vërteton përfundimin e arsimit të mesëm të përgjithshëm apo profesional (niveli 2+1+1) si dhe dokument për kryerjen e kursit të trajnimit profesional fillestar për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit) për çdo ndërtesë në administrim;
- vërtetojnë se ortakët me përgjegjësi të pakufizuar (nëse ka), përfaqësuesit ligjorë të shoqërisë, si dhe personi apo personat e punësuar për ushtrimin e veprimtarisë së administrimit të bashkëpronësisë të mos jenë të dënuar me vendim të formës së prerë për kryerjen e një vepre penale.

Bashkia Durrës ju njofton për detyrimin e konstituimit të asamblesë së bashkëpronarëve, detyrime të parashikuara në Ligjin nr.55/2025 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa” si më poshtë :

### **Neni 15**

#### **Konstituimi i asamblesë së bashkëpronarëve**

1. Mbledhja për konstituimin e asamblesë thirret nga krijuesi i ndërtesës brenda 30 ditëve nga data kur pronarët, që përbëjnë të paktën 1/3 e kuotave pjesëmarrëse në bashkëpronësi, kanë fituar pronësinë mbi pjesët individuale. Anëtarësia në asamble përbëhet nga pronarët e të gjitha njësive, përfshirë krijuesin e ndërtesës, për sa kohë që ka në pronësi një apo më shumë njësi.
2. Kur asambleja nuk është mbledhur asnjëherë, secili nga bashkëpronarët ka të drejtë të kërkojë mbledhjen e saj dhe, nëse bashkëpronarët refuzojnë të organizojnë asamblenë e tyre, secili bashkëpronar i drejtohet me kërkesë të arsyetuar administratorit të njësisë administrative të bashkisë për të thirrur mbledhjen organizuese. Kërkesa për mbledhjen e asamblesë pasqyron përpjekjet për të rënë dakord mbi zhvillimin e mbledhjes dhe arsytet e moszhvillimit. Brenda 30 ditëve nga depozitimi i kërkesës, përfaqësuesi i caktuar nga administratori i bashkisë realizon mbledhjen e asamblesë së bashkëpronarëve.
3. Në mbledhjen e parë asambleja zgjedh kryesinë, vendos formën e administrimit dhe masën e tarifës së administrimit. Një kopje e vendimit për zgjedhjen e kryesisë depozitohet për regjistrim në bashki dhe reflektohet në librin e bashkëpronësisë.
4. Asambleja autorizon kryesinë të hapë llogari bankare në emër dhe për llogari të asamblesë së bashkëpronarëve në një nga bankat e nivelit të dytë me qëllim depozitim të të gjitha tarifave të administrimit apo fondit rezervë sipas këtij ligji dhe përdorimin e tyre sipas tagrave të përcaktuar në këtë ligj dhe në rregulloren e administrimit të banesave e të ndërtesave.

### **Neni 17**

#### **Kompetencat e veçanta të asamblesë së bashkëpronarëve**

Përveç kompetencave të përgjithshme, që përcaktohen në nenin 214 të Kodit Civil, asambleja e bashkëpronarëve ka edhe këto kompetenca:

- a) miraton kriteret dhe kostot e administrimit, tarifën e administrimit, si dhe mënyrën e kohës e pagesës së saj për secilin bashkëpronar;
- b) miraton paketën e administrimit për çdo vit;
- c) merr vendim për formën e administrimit të bashkëpronësisë, në përputhje me parashikimet e këtij ligji;
- ç) autorizon kryesinë të lidhë kontratë me njërin nga administratorët/shoqëritë administrative, bazuar në ofertën që e kavlerësuar më të leverdishme, si dhe miraton, në parim, kontratën që do të nënshkruajë;
- d) miraton planin financiar, të paraqitur nga administratori/shoqëria e administrimit;
- dh) miraton lejin e shfrytëzimit apo të përdorimit të hapësirave të përbashkëta për aktivitete tregtare në dobi të të gjithë bashkëpronarëve, si dhe përdorimin e të ardhurave që gjenerohen;

- e) miraton çeljen e një llogarie bankare pranë një banke të nivelit të dytë, ku do të transferohen apo do të depozitohen tarifat e administrimit, dhe të një llogarie të posaçme bankare për fondin rezervë në emër dhe për llogari të asamblesë së bashkëpronarëve, duke autorizuar kryesinë për përdorim dhe, sipas rastit, duke përcaktuar kufizime të përdorimit të këtyre llogarive nga administratori apo shoqëria e administrimit;
- ë) miraton fondin rezervë dhe përcakton kriteret e përdorimit të tij, duke autorizuar kryesinë për këtë qëllim;
- f) miraton lejimin e vendosjes së paneleve diellore për rritjen e eficiencës energjetike, të instalimeve për përdorimin e ujit apo grumbullimin e mbetjeve në ambientet e objekteve në bashkëpronësi, nëse vendosja nuk cenon njësi në pronësi individuale apo objektet në bashkëpronësi të detyrueshme;
- g) miraton kërkesat për ndryshimin e pamjes së objekteve në bashkëpronësi ose pamjen e jashtme të njësisë individuale, pjesë e një kompleksi ndërtimi, dhe kërkesat për ndërtime mbi katin e fundit të njësisë individuale, pjesë e një kompleksi ndërtimi, sipas nenit 40 të këtij ligji;
- gj) miraton, nëse e konsideron të nevojshme, kryerjen e një auditimi financiar mbi administrimin e fondeve, shpenzimeve të mirëmbajtjes, si dhe aspekte të tjera që mund të konsiderohen të nevojshme.

## **Neni 18**

### **Mbledhjet e asamblesë së bashkëpronarëve**

1. Njoftimi për mbledhjen e radhës së asamblesë afishohet nga kryesia në një vend të dukshëm në ndërtesë, të paktën 10 ditë para mbledhjes, ku shënohen: vendi, ora dhe rendi i ditës. Mbledhja e asamblesë mund të zhvillohet me prezencë fizike apo online nëpërmjet mjeteve elektronike të komunikimit. Në raste të jashtëzakonshme, mbledhja mund të bëhet brenda ditës dhe, si mënyrë njoftimi, përveç afishimit, përdoret edhe njoftimi me postë elektronike me telefon apo njoftimi verbal pranë vendqëndrimit të bashkëpronarit.
2. Në rast se me njoftimin e parë nuk janë të pranishëm personalisht apo të përfaqësuar me prokurë bashkëpronarët, të cilët përfaqësojnë 2/3 e tërësisë së kuotave të pjesëmarrjes në bashkëpronësi, njoftimi përsëritet për një mbledhje tjetër brenda 3 (tri) ditëve nga data kur do të zhvillohej mbledhja e parë. Në këtë mbledhje duhet të jenë të pranishëm personalisht apo të përfaqësuar me prokurë bashkëpronarët, që përfaqësojnë të paktën shumicën e zakonshme të kuotave të pjesëmarrjes në bashkëpronësi.
3. Mbledhja e asamblesë së bashkëpronarëve drejtohet nga kryetari i zgjedhur nga bashkëpronarët e pranishëm. Kryetari verifikon që formalitetet për thirrjen e asamblesë janë kryer rregullisht dhe të gjithë anëtarët kanë marrë dijeni, si dhe që kuorumi i nevojshëm për vendimmarrje është arritur. Vendimet e asamblesë së bashkëpronarëve, procesverbali dhe lista e të pranishmëve përgatiten nga kryesia dhe firmosen nga kryetari e pronari i njësisë, që është më i vjetri në moshë nga bashkëpronarët e tjerë, pjesëmarrës në mbledhje.

## **Neni 19**

### **Vlefshmëria e vendimeve**

1. Vendimet e asamblesë së bashkëpronarëve janë të vlefshme kur ato merren me shumicën e thj eshtë të votave të anëtarëve të asamblesë, përveç rasteve që kërkojnë një shumicë të cilësuar, sipas këtij ligji dhe dispozitave të Kodit Civil.
2. Vendimet e asamblesë u njoftohen të gjithë bashkëpronarëve ose përfaqësuesve të tyre të autorizuar, si dhe shpallen në një vend të dukshëm në ndërtesë.
3. Kundër vendimeve të asamblesë, të parashikuara në nenin 17 të këtij ligji, bëhet ankimim në gjykatën e shkallës së parë të juridiksionit të përgjithshëm në territorin ku ndodhet ndërtesa, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e marrjes dijeni.

## **Neni 20**

### **Zgjedhja e kryesisë**

1. Kryesia zgjidhet nga radhët e anëtarëve të asamblesë së bashkëpronarëve dhe vepron në emër e për llogari të saj.
2. Kryesia përbëhet nga të paktën 3 (tre) anëtarë, por, në të gjitha rastet, jo më shumë se 11 (njëmbëdhjetë) anëtarë.
3. Anëtarët e kryesisë zgjidhen për një mandat 3-vjeçar me të drejtë rizgjedhjeje. Mandati i anëtarit të kryesisë përfundon kur mbaron mandati, vdes, jep dorëheqjen apo shkarkohet nga asambleja. Ndryshimet në anëtarësinë e kryesisë pasqyrohen nga administratori në librin e bashkëpronësisë.

Për çdo informacion të mëtejshëm, drejtoheni pranë Strukturës së Bashkëpronësisë në Bashkinë Durrës.