

JETA NË NDËRTESAT NË BASHKËPRONËSI

ÇKA është bashkëpronësia dhe si krijohet ajo?

Bashkëpronësia është pjesë e pronës e cila nuk është në pronësi individuale dhe as pronë publike, por në të cilat mbahet një interes i pandashëm nga pronarët e njësive individuale (banesë apo lokal).



CILAT janë elementet e bashkëpronësisë?

Hapësirat e përbashkëta: Kafazi i shkallëve dhe korridoret e përbashkëta, kafazi i liftave, kulmi dhe terasat/ pllatotë e ndryshme të përbashkëta dhe hapësirat tjera për shfrytëzim të përbashkët;

Konstruksioni dhe instalimet:

Shtyllat dhe trajet, pllakat meskatëshe, muret e jashtme- fasadat, themelet dhe elementet e instalimeve për përdorim të përbashkët;

Toka nën objekt

Sipërfaqet e jashtme: (oborri, parkingjet, fushëlojërat e fëmijëve e të ngjashme) nëse me planet rregulluese të hollësishme janë të përcaktuara si bashkëpronësi;

SI krijohet bashkëpronësia në ndërtesa?

Në Ndërtesat shumëbanesore të vjetra nevojitet një grup fillestar i pronarëve për të filluar hartimin dhe miratimin e Marrëveshjes së bashkëpronësisë nënshkruar nga pronarët. Marrëveshja e bashkëpronësisë është një dokument kyç për regjistrimin e ndërtesës në bashkëpronësi në Kadastër. Në Ndërtesat shumëbanesore të reja, zhvilluesi regjistron marrë



veshjen e bashkëpronësisë në emër të tij dhe transferon të drejtën në njësitë individuale tek pronarët e rinj pas blerjes së tyre.

KUOTA e pjesëmarrjes (Q) apo HISJA në bashkëpronësi përcaktohet duke

$$Q = S_{IN} / S_{PN} \times 100 \text{ ku}$$

Q- kuota e pjesëmarrjes (hisja) %

S_{IN} - Sipërfaqja e njësisë individuale

S_{PN} sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore

pjesëtuar sipërfaqen bruto të njësisë individuale tuaj (S_{IN}) ndaj sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (S_{PN}) të

ndërtesës dhe më pas duke e shumëzuar atë me 100.

KUSH më përfaqëson mua në adresimin e çështjeve të bashkëpronësisë?

Për të adresuar çështjet e bashkëpronësisë ju duhet së bashku me bashkëpronarët tjerë të formoni Shoqatën e Pronarëve e përfaqësuar nga të gjithë bashkëpronarët.

Shoqata e Pronarëve është entitet ligjor që funksionon si organizatë joqe-



veritare ose biznes në të cilën duhet të anëtarësohen të gjithë pronarët e njësive individuale të ndërtesës në bashkëpronësi. Organi vendim-marrës dhe përgjegjës për administrimin në ndërtesën në bashkëpronësi është Shoqata e pronarëve të cilën e përfaqëson Kryesia e Shoqatës e cila ka të drejtën të delegojë funksione të caktuara tek një administrator.

CILAT janë të drejtat dhe obligimet e mia ndaj bashkëpronësisë?

Përgjegjësitë ligjore të Shoqatës

Shoqata ka të drejtë:

- Të miratojë dhe ndryshojë rregulloret, buxhetin, të ardhurat, shpenzimet, rezervat dhe pagesën e detyrimeve financiare si pjesë e shpenzimeve të përbashkëta të pronarëve të njëjse;
- Të punësojë dhe shkarkojë administratorin, punonjësit e tjerë, zyrtarët dhe kontraktorët e tjerë të pavarur;
- Të përfaqësojë në proces gjyqësor ose administrativ një, dy ose më shumë pronarë të njëjse në çdo çështje që ka lidhje me bashkëpronësinë në ndërtesë;
- Të hyjë në marrëdhënie kontraktuale dhe të mbajë detyrimet lidhur me përdorimin, mirëmbajtjen, riparimin, zëvendësimin dhe modifikimin e elementeve të përbashkëta;
- Të vendosë tarifa shtesë për kryerjen me vonesë të detyrimeve financiare të pronarëve,
- Të ushtrojë çdo kompetencë tjetër në përputhje me marrëveshjen e bashkëpronësisë dhe rregulloret;
- Të ushtrojë kompetenca të tjera si çdo OJQ ose person juridik të llojit të njëjtë si Shoqata e Pronarëve që vepron në Kosovë;

Ju keni **të drejtë** të:

- përdorni njësinë tuaj individuale duke mos shqetësuar të tjerët ose keqpërdorur të drejtën e të tjerëve;
- merrni pjesë në vendimmarrje për të gjitha aktivitetet që kanë të bëjnë me pronën e përbashkët bazuar në hisen tuaj në bashkëpronësi, sipas Marrëveshjes së bashkëpronësisë;
- të jeni anëtar i Shoqatës së Pronarëve, dhe merrni pjesë në takimet e saj dhe të ngjashme;

Ju **obligoheni** të:

- paguani taksën e administrimit ose pagesa të tjera për aktivitete të rregullta dhe të jashtëzakonshme të mirëmbajtjes dhe administrimit të ndërtesës;
- regjistrohni në Shoqatën e Pronarëve;
- respektoni rregullat e aprovuara nga Shoqata dhe të gjitha kërkesat ligjore lidhur me bashkëpronësinë.



ÇKA më lejohet të zhvilloj në pjesën e bashkëpronësisë?

Ju keni **të drejtë** të renovoni dhe përdorni pjesën e përbashkët për nevojën tuaj ekskluzive vetëm kur keni lejen **e të gjithë pronarëve**. Ndryshimet, p.sh. në punët ndërtimore, duhet të jenë në përputhje me rregulloret dhe legjislacionin për ndërtim dhe planifikim urban.

Juve **ju lejohet të ndryshoni** destinimin e njësisë suaj individuale pasi të keni marrë pajtimin e pronarëve që zotërojnë më shumë se 50% të sipërfaqes ndërtimore.

KUSH duhet të formojë Shoqatën e Pronarëve në ndërtesë nëse ajo nuk është e formuar?

Rekomandohet që në ndërtesat e vjetra shumëbanesore të inicohet formimi i Shoqatës nga një grup inicues i pronarëve (3 prej tyre) derisa të ndërtesat e posandërtuara Shoqatën e formon investitori në momentin kur bën shitblerjen e njësisë individuale të para.

ÇFARË përfitoj unë përmes anëtarësisë në Shoqatën e

pronarëve?

- Si anëtarë në Shoqatën e Pronarëve ju mund të merrni pjesë në vendimmarrje ku me pjesëmarrjen tuaj mund të vendosni për cilësinë e

ju mund të ndërmerrni veprime të nevojshme duke i ndarë shpenzimet.

- Si OJQ Shoqata ka të drejtë të aplikojë për fonde të cilat ju mund t'i shfrytëzoni për t'i realizuar aktivitetet e nevojshme të identifikuar në mbledhjet e Shoqatës e që ju lehtësojnë në aspektin financiar. Ju mund të përfitonit sidomos për renovimet gjenerale që ndikojnë në ngritjen e komfortit duke reduktuar shpenzimet tuaja për energji elektrike përmes aplikimit të masave për ruajtjen e energjisë.

Mbani mend:

Pjesëmarrja juaj në mbledhjet e SHP-së mund të bëjë ndryshime. Vota juaj mund të jetë përcaktuese në marrjen e vendimeve që do ta mundësojnë një një jetë më të mirë në ndërtesën tuaj në bashkëpronësi. Nëse nuk merrni pjesë në këto takime, ju nuk do të mund të ndikoni në vendimmarrje dhe nuk keni mundësi të shprehni mendimet dhe idetë tuaja.

A jam i detyruar të respektoj vendimet e marra në mbledhjet e Shoqatës edhe pse kam votuar kundër?

Ju duhet të respektoni çdo vendim që ka kaluar me më shumë se 50% të vo-

tave, edhe nëse ju keni votuar kundër. Nëse nuk jeni i kënaqur me vendimin e marrë në mbledhje mund të ngritni një ankesë në gjykatë, por zbatimi i vendimit të miratuar nuk mund të pengohet derisa nuk gjykata të vendos ndryshe.

KUSH duhet të mirret me çështjet e mirëmbajtjes dhe administrimit të pjesëve të përbashkëta në ndërtesë?

Pronarët janë përgjegjës për mirëmbajtjen e rregullt dhe aktivitetet e jashtëzakonshme për mbajtjen e ndërtesës në gjendje të mirë. Menaxhimi i këtyre punëve bëhet nga kryesia e Shoqatës së pronarëve, e cila për këtë qëllim mund të kontraktonte një administrator (i cili mund të jetë edhe njëri nga pronarët e ndërtesës ose një kompani që ofron shërbime të tilla)

SI të mbulohen shpenzimet ditore të mirëmbajtjes së ndërtesës?



Shpenzimet për mirëmbajtje të rregullt dhe aktivitetet e jashtëzakonshme si dhe shpenzimet e administrimit do t'i bartë secili pronari njësisë individuale. Lartësia e vlerës caktohet në bazë të hises në bashkëpronësi derisa vlera njësi përcaktohet në takimin e Shoqatës.

POR çka ndodh me mua nëse nuk paguaj për obligimet ndaj bashkëpronësisë?

Shoqata ka të drejtë të ju regjistrojë një barrë pagese ndaj njësisë tuaj për çdo pagesë të vonuar ose të vendos gjobë ndaj jush. Shuma e barrës së pagesës rritet varësisht me vonesën e pagesës. Për këtë Shoqata ka obligim të ju

Keni kujdes:

Nëse nuk kryeni obligimet me kohë ju mund të rrezikoni të ju regjistrohet barrë e cila ju pengon edhe në shitjen ose ndonjë transakcioni lidhur me njësinë tuaj.

njoftojdhe gjoba mund të ekzekutohet si hipoteka në patundshmëri.

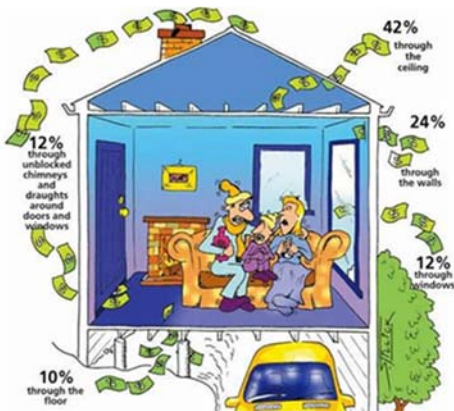
ÇFARË masash duhet të ndërmar në rastet kur:

- Ndërtesa ku jetoj nuk ka izolim, kulmi është i dëmtuar dhe pa izolim, dera e hyrjes nuk është kualitative lejon të ftoh-tit të hyjë brenda koridoreve të ndërtesës sikurse edhe dritaret e

krijojnë ndotje në rrethinë?

- Dritat në koridore krijojnë ngarkesë në faturat e rrymës?

Me qëllim të reduktimit të shpenzimeve të energjisë dhe kostos dhe rritjes së komfortit në ndërtesën tuaj në aspekt të temperaturës së brendshme dhe kualitetit të ndriçimit, Ju duhet të ndërmirni masat e **Efijencës së Energjisë** në ndërtesën tuaj.



CILAT janë masat e Efijencës së Energjisë?

Masat e Efijencës së energjisë përfshijnë:

- Renovimin e mbështjellësit të ndërtesës që përfshinë: izolimin e mureve, kulmit dhe dyshemesë si dhe ndërrimin e dritareve dhe derës së hyrjes;
- Përmirësimin e instalimit të ngrohjes (kur ekziston) ose instalimin e sistemit qendror të ngrohjes

duke përdorur lëndë më pak ndotëse për mjedisin;

- Ndërrimin e ndriçimit nga ato të vjetra në ndriçim eficient

Benefitet nga aplikimi i masave të Efijencës së energjisë:

Efijencia e Energjisë ka qëllim zvogëlimin e sasisë së energjisë që kërkohet për një veprim.

Izolimi i një ndërtese rezulton në reduktimin e energjisë së nevojshme për ngrohje dhe ftohje për të arritur dhe mbajtur një temperaturë adekuatë për komfort të brendshëm.

Instalimi i dritave fluoeshente (llamba efijente) zvogëlon sasinë e energjisë që kërkohet për të arritur nivelin e njëjtë të ndriçimit krahasuar me përdorimin e llambave inkandeshente.

CILI është parakushti për projekte të sukseshme të aplikimit të masave të Efijencës së energjisë në ndërtesat në bashkëpronësi?

Parakushti i parë për suksesin e projekteve të aplikimit të masave të Efijencës së energjisë në ndërtesa është organizimi i pronarëve në Shoqatën e Pronarëve dhe regjistrimi bashkëpronësisë në kadastër.

Përparësi kanë rastet kur ndërtesat në bashkëpronësi nuk kanë asnjë kontest pronësor si dhe ndërtesat që kanë zgjedhur administratorin - si person i cili lehtëson zbatimin projektit për aplikimin e masave të Efijencës së energjisë dhe komunikimin mes pronarëve, zbatuesit të projektit dhe investitorit.

CILAT janë përparësitë e ndërmarrjes së masave të përbashkëta të Efijencës së energjisë në raport me iniciativat individuale?

Aplikimi i masave të përbashkëta të Efijencës së energjisë sjell përfitime më të mëdha se sa iniciativat individuale në renovimet e pjesshme sepse:

- Humbjet e energjisë në ndërtesë janë më të vogla, si rrjedhojë Ju do të keni shpenzim të energjisë më pak;
- Kostoja e investimit është më e lirë;
- Mundësia për mbështetje financiare është më e madhe kur ekziston një iniciativë e përbashkët.

Prej **NGA** duhet të sigurojmë buxhetin për aplikimin e masave të

Efijencës së energjisë dhe KUSH mund të na ndihmojë?

Ekzistojnë modalitete të ndryshme të sigurimit të financimit për aplikimin e masave të Efijencës së energjisë në ndërtesa dhe ato përfshijnë:

JETA NE NDËRTESAT NË BASHKËPRONËSI

- Vetëfinancimi përmes fondit të krijuar të cilin e menaxhon Shoqata;
- Financimi përmes investimeve kapitale apo formës së granteve nga komuna;
- Kreditë e bankave kombëtare;
- Fondet e ministrive;
- Financimi përmes projekteve të Organizatave ndërkombëtare të donatorëve etj.;

KUJT duhet ti drejtohem për të marrë informacione rreth çështjeve të bashkëpronësisë?

E rëndësishme

Është e preferueshme që Shoqata të krijojë një Fond për riparime emergjente dhe shpenzime të tjera të jashtëzakonshme ku mund të planifikohen masat e Efiçencës së energjisë gjatë rinovimit të ndërtesës.

Shoqata vendosë nëse do të mbulojë çdo kosto shtesë të nevojshme për zbatimin e masave të Efiçencës së energjisë nga rezervat, me rritjen e tarifës për një periudhë të caktuar kohe ose do të marrin pjesë me një shumë të caktuar me para të gatshme varësisht nga mënyra që ata kanë zgjedhur për zbatimin e Projektit.

Për informata të rëndësishme rreth legjislacionit për ndërtesat në bashkëpronësi mund të drejtoheni në Min-

istrinë e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor ose përmes web-faqes <http://mmph-rks.org/sq/Ligjet-e-Banimit>.

Për regjistrimin e bashkëpronësisë në ndërtesën tuaj dhe listën e administratorëve të licencuar, Ju mund të drejtoheni në Komunën tuaj.

Për çështje të brendshme të bashkëpronësisë që lidhen me administrimin e elementeve të përbashkëta në ndërtesën tuaj, Ju mund të drejtoheni tek Shoqata e juaj e Pronarëve.

A ka ndonjë shembull të “Praktikave më të mira” në rajon?

Në rajon dhe më gjerë ka shumë shembuj të praktikave më të mira të aplikimit të masave të Efiçencës së energjisë në ndërtesë.



Ndertesat e ndërtuar në vitin 1964, rr.Kolarove Breze 10,12,14 lagja Botinec, Zagreb Pas renovimit reduktimi i energjisë në **79%**



Ndertesat e ndërtuar në vitin 1970 rr.Zdravka Kučića, Rijekë

Pas renovimit reduktimi i energjisë **89%**



Ndertesat e ndërtuar në vitin 1947 në Sofia, Zaharna Fabrika Pas renovimit reduktimi i energjisë **46%**



Krijimi i shoqatave të pronarëve në ndërtesat në bashkëpronësi

(Nr. i KPP: KEEREP / 2B2 / 2016)

Projekti i financuar nga:

Banka Botërore



Përfituesit:

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor
përmes Ministrisë së Zhvillimit Ekonomik -
Republika e Kosovës



Implementohet nga:



Consult-Eng
project company



Ekodoma
Sustainable Energy Solutions



EECG
Sh.p.k.
Energy-Environmental
Consulting Group

2017