

Programi CARDS i BE-së: Mbështetja e OJF-ve Shqipëtare në angazhimin ndaj mjedisit

Të kuptosh vlerën e aseteve - Administrimi i Bashkëpronësisë

Manual për zbatimin e ligjit të bashkëpronësisë në nivel vendor

Një projek i zbatuar nga Bashkia Fier dhe Co-PLAN Instituti për Zhvillimin e Habitatit

Ky projekt u mbështet nga Ministria e Punëve Publike dhe Transportit

Ky projekt është financuar nga Bashkimi Europian, Delegacion i Komisionit Europian në Shqipëri, Nga Bashkia Fier, Nga Bashkëpronarët P.12 L. "8 Shkurti" Fier

Të kuptosh vlerën e aseteve -administrimi i bashkëpronësisë

Manual për zbatimin e ligjit të bashkëpronësisë në nivelin vendor

Autorë: Darina KOKONA, Konalsi GJOKA, Rudina TOTO

Instituti Kërkimor Shkencor IKSH_POLIS

Të kuptosh vlerën e aseteve - administrimi i bashkëpronësisë
Manual për zbatimin e ligjit të bashkëpronësisë në nivelin vendor

Autorë: Darina Kokona, Konalsi Gjoka, Rudina Toto

Konsulentë të përkohshëm: Doris Andoni

© Të gjitha të drejtat i janë rezervuar
Co-PLAN, Instituti për Zhvillimin e Habitatit dhe Universiteti POLIS, Shkolla Ndërkombëtare e Arkitekturës dhe e Politikave të Zhvillimit Urban
Autostrada Tiranë – Durrës, km i 5-të, Kashar, KP 2995.
www.co-plan.org/ co-plan@co-plan.org;
www.universitetipolis.edu.al/ contact@universitetipolis.edu.al

Redaktimi letrar: Naim Balla

Mbështetur dhe finacuar nga: Ky manual u përgatit nga Co-Plan Instituti për Zhvillimin e Habitatit, në kuadër të zbatimit të projektit ***"Reduktimi i përdorimit të energjisë dhe i emetimeve të gazit të dioksidit të karbonit CO2 me anë të një pjesëmarrjeje të përbashkët të shoqërisë civile dhe qeverisjes lokale, për të edukuar banorët dhe për të rritur efiçiencën termike në godinat e banimit"***, si një iniciativë e përbashkët e Bashkisë Fier, Co-PLAN Institutit për Zhvillimin e Habitatit dhe Ministrisë të Punëve Publike dhe Transportit, e mbështetur financiarisht nga bashkëfinancimi i Delegacionit të Komunitetit Europian në Tiranë dhe Bashkia Fier.

Realizimi grafik:

Shtypur nga: botime afrojdit

Tabela e Përmbajtjes

E PËRBASHKËTA KUNDRUALL E "ASKUJT" 6

GJENDJA E STOKUT EKZISTUES TË BANESAVE 7

Privatizimi: zgjidhja apo shkaku i problemit 7

POZICIONI I QEVERISË VENDORE NË ADMINISTRIMIN E PËRBASHKËT TË NDËRTESAVE TË BANIMIT 9

PËRSE NJË MANUAL PËR ADMINSTRIMIN E BASHKËPRONËSISË NË NIVEL VENDOR? 12

ÇFARË PARASHIKON LIGJI I BASHKËPRONËSISË PËR NJËSITË E QEVERISJES VENDORE? 13

EFIÇIENCA E ENERGJISË NË BANESË: NJË NISMË PËR NXITJEN E ADMINISTRIMIT TË BASHKËPRONËSISË 19

KRIJIMI I MODELIT TË PARTNERITETIT PUBLIK- PRIVAT 21

FUSHATË INFORMIMI DHE EDUKIMI KOMUNITAR 26

OFRIMI I MBËSHTETJES PËR THEMELIMIN E ASAMBLEVE TË PARA QYTETARE NË FIER 27

NGRITJA E INFRASTRUKTURËS DHE KAPACITETEVE VENDORE PËR ZBATIMIN E LIGJIT 34

NGRITJA E FONDIT TË BASHKËFINANCIMIT DHE REALIZIMI I PËRMIRËSIMIT ENERGJETIK TË NDËRTESËS PILOT 41

SUGJERIME NË VIJIM TË ZBATIMIT TË LIGJIT TË BASHKËPRONËSISË NË TË ARDHMEN-PËRMBLEDHJE E METODOLOGJISË PËR NDËRHYRJE 46

ANEKS 1 49

ANEKS 2 54

REFERENCA 61

E përbashkëta kundruall e “askujt”

Mjafton “të ecësh” nëpër qytet dhe të kundrosh pamjet e ofruara nga ndërtesat, të cilat shtrihen në hapësirën urbane, që të kuptosh, se ne shpesh harrojmë “Ku jetojmë? Si Jetojmë? Kush tjetër e ndan hapësirën me ne? Me kë e “bashkëpërdorim” mjedisin? ... Nuk jemi vetëm...

Ndërtesat e banimit, dhe ndoshta, jo vetëm ato... plot ngjyra apo gri, karakterizohen nga një heshtje, që duket se flet më shumë se fjala... e prej tyre copëza frazash arrijnë përditë në veshët tanë, aty ku ne jetojmë e ndajmë me të tjerët mjediset tona, fjalë që shpesh i dëgjojmë dhe nga vetja...

....Më është prishur pompa e ujit... Ku ta vendos depozitën time...Antena ime e TV? Po nuk kam ku ta lidh... Po pastroj katin tim...Vendos llampën time në katin tim... Montoj kondicionerin tim... pse do paguaj për tarracën ku i vendos ti... s’është e imja, s’e përdorur unë..., është e “askujt”,... fëmijët duhet të luajnë në mjedise të pastra... të pastrojmë...shkallët dhe sheshet mes kateve...,sheshin

përpara pallatit...është e...”e askujt”...

...Më duhet të zgjeroj dritaren... Të marr leje ? pse... Fasada është....“e askujt”... të lutem mund ta lidhësh qenin kur ngjisni shkallën a merrni ashensorin? Po nuk ka problem, nuk të kafshon...Të dashur banorë, ju lutem kontribuoni për pagesën e përdorur në rregullimin e tarracës, pompës së ujit,.... Unë s`e përdor tarracën...as pompën, jam banor i katit të parë....bashkia, bashkia nuk vë dorë fare....shteti i rregullon këto punë... .pse në kohën e komunales jemi... Bëra një kërkesë, por nuk di ku ta dërgoj... Ka ardhur policia ndërtimore.....pse?...

Gjendja e stokut ekzistues të banesave

Privatizimi: zgjidhja apo shkaku i problemit

Të gjitha fazat social-ekonomike dhe politike që kanë ndodhur në vendin tonë janë pasqyruar dhe kanë lënë gjurmë edhe në sektorin e banesave. Zhvillimi i sektorit të strehimit deri në vitet 1990 është i lidhur ngushtë me rolin dominues të shtetit në këtë sektor, i cili ishte furnizuesi, financuesi, ndërtuesi dhe zotëruesi (thuajse) i vetëm i banesave. Periudha pas viteve '90 solli një realitet rrënjësisht të ndryshëm në sistemin e strehimit dhe të banesave. Si rezultat i ndryshimeve, që solli sistemi i ri ekonomik, tregu i banesave iu nënshtrua procesit të privatizimit[1].

Një nga objektivat e privatizimit të banesave ishte krijimi i një tregu, i cili do të përcaktonte çmimin real të banesave në varësi të nevojave dhe preferencave. Megjithatë, nëpërmjet privatizimit të banesave, në të njëjtën kohë synohej edhe adresimi i problemit të mirëmbajtjes së tyre, sidomos për stokun ekzistues, duke e transferuar këtë përgjegjesi nga shteti (ish-ndërrmarjet komunale) tek pronarët e banesave.

Megjithatë, privatizimi i menjëhershëm i banesave publike nuk mori në konsideratë asnjë aspekt të manaxhimit dhe mirëmbajtjes së stokut të privatizuar. Pronarët e rinj nuk ishin të vetëdijshëm, që "statusi i ri" i vlerësimit të pronarit i përfshinte ata drejtpërsëdrejti në procesin e mirëmbajtjes së hapësirave të përbashkëta të banimit, duke i bërë përgjegjës të këtij procesi. Për rrjedhojë, ata ishin të pa përgatitur dhe të paaftë për të paguar për mirëmbajtjen e pronës së tyre.

Kështu, "pronarët e rinj" kishin në duar një kontratë privatizimi, e cila nuk adresonte në mënyrë specifike të drejtat dhe detyimet e tyre lidhur me mirëmbajtjen e mjediseve të përbashkëta të këtyre banesave. Këto mjedise ishin në pronësi dhe në përdorim nga të gjithë banorët e apartamenteve në këto godina.

Kështu, si pasojë e procesit të shpejtë të privatizimit të banesave të ndërtuara përpara viteve '90, kur pothuajse 98% e stokut të banesave iu nënshtruan privatizimit në harkun kohor të një viti; e trashëgimit të mendësisë se "përgjegjësia për mirëmbajtjen i takon shtetit"; e shkallës së ulët të ndërgjegjësimit dhe edukimit mbi mirëmbajtjen, kushtet fizike të ndërtesave të banimit u përkeqësuan dhe degradoi mjedisin urban.

Mungesa e kujdesit të shtetit, që për një periudhë prej pothuajse dy dekadash nuk solli në vëmendje trajtimin ligjor të adminstrimit të pronës së përbashkët, çoi drejt një qendrimi kaotik të vetë pronarëve. Pronarët jo vetëm që nuk treguan kujdes për sipërfaqet në përdorim, të cilë-

[1] Studimi për eficiencën e energjisë në banesa në qytetin e Tiranës , Co - PLAN (Instituti për Zhvillimin e Habitatit)

suara si hapësirë e përbashkët, por në shumë raste ndërhynë fizikisht në këto hapësira në mënyrë të paautorizuar.

Në muajin prill të vitit 2009, u miratua ligji "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit". Ky ligj ka për objekt rregullimin e marrëdhënieve juridike që lindin për shkak të bashkëpronësisë së detyrueshme në ndërtesa, subjektet e përfshira në të (bashkia, ZRPP[2] , shoqëritë e administrimit, bankat, vetë banorët), marrëdhëniet mes tyre si dhe me të tretët, të drejtat dhe detyrimet reciproke, si dhe sanksionet përkatëse në rast mospërmbushjeje të detyrimeve.

Gjithsesi, ligji është vetëm njëra anë e procesit dhe nuk mund të garantojë zgjidhjen e problemit që ka sot sektori i strehimit në këtë drejtim. Që ky ligj të zbatohet me sukses, midis të tjerave, është e nevojshme që palët të informohen për të drejtat, detyrimet dhe për mundësitë që ekzistojnë për realizimin e skemave të bashkëpunimit.

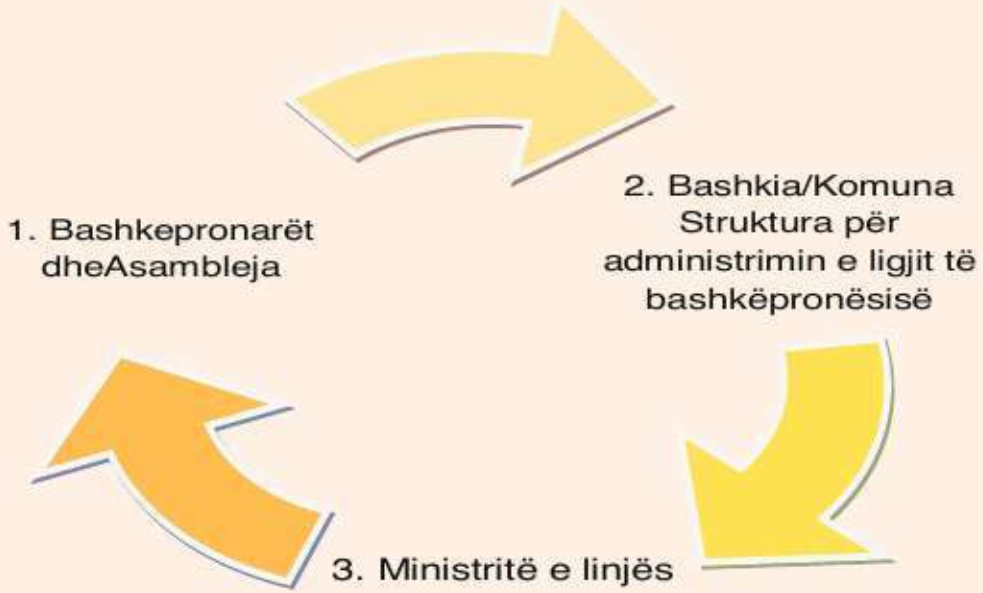
[2] Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Patundshme

Pozicioni i qeverisë vendore në administrimin e përbashkët të ndërtesave të banimit

Gjatë dy dekadave të fundit, reforma e decentralizimit të pushtetit ka qenë dhe vazhdon të mbetet një nga proceset kryesore në themel të formësimit të qeverisjes së mirë vendore dhe demokracisë lokale në Shqipëri. Në praktikë progresi i decentralizimit vlerësohet pozitiv, por kurba paraqet oshilacione, të cilat më tepër sesa cenim të autonomisë vendore, tregojnë se ky proces është në fazat e hershme të konsolidimit të tij dhe kështu mbart ende vend për të marrë masat e nevojshme korrigjuese.
Në kuadër të decentralizimit dhe forcimit të qeverisjes së mirë vendore, një pjesë e mirë e kornizës ligjore është hartuar dhe mbart standarde të sistemit ligjor europian. Megjithatë, nisur nga dinamika që karakterizon një sistem ligjor, që duhet t`i përgjigjet një vendi në tranzicion zhvillimi intensiv dhe fakti se proceset zhvilluese në Shqipëri janë ende në statusin e "reformës", ka ende punë për të bërë për sa i përket plotësimit të kornizës ligjore, standardeve dhe kapaciteteve ekzekutive. Pa dyshim, kjo do të shoqërohet me nevojën për reformim profesional dhe organizativ të institucioneve publike, si dhe me hartimin dhe zbatimin e instrumenteve konkrete, që sjellin ndryshim për qytetarët, duke synuar veçanërisht krijimin e standardeve për cdo sektor.

Procesi i decentralizimit, bazuar në miratimin e Ligjit Nr.8652, datë 31.7.2000 "Për organizimin dhe funksionimin e qeverisjes vendore", u ka dhënë bashkive përgjegjësi të konsiderueshme në të gjithë sektorët e shërbimeve në përgjithësi, dhe në veçanti edhe në sektorin e strehimit. Në këtë kontekst, hartimi dhe miratimi i Ligjit mbi administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit, në prill të vitit 2009, u jep të drejtën bashkive për të ndjekur dhe mbështetur manaxhimin e mjediseve të përbashkëta të blloqeve të banimit nga banorët. Bashkitë duhet të sjellin në vëmendje të banorëve, detyrimet që këta të fundit kanë për themelimin e asambleve qytetare, të njohura nga ligji si asamble të bashkëpronarëve, me përgjegjësinë e plotë jo vetëm qytetare, por tashmë dhe ligjore për administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës shumëfamiljare të banimit.

Kuadri ligjor për bashkëpronësinë eshte instrumenti i duhur në duart e pushtetit vendor për të adresuar çështje delikate dhe sfiduese të sektorit të strehimit, si mirëmbajtja e stokut të banesave. Ligji dhe veprimet në funksion të tij do të kenë një ndikim pozitiv në përmirësimin e cilësisë së jetës në komunitet dhe të hapësirës urbane në tërësi. Mirëpo, baza ligjore ka ende nevojë të plotësohet dhe burimet financiare dhe kapacitetet teknike e njerëzore mbeten ende të kufizuara.



Përsa i përket ligjit të bashkëpronësisë, ka disa faktorë që ndikojnë në marëdhënien dypalëshë midis pushtetit vendor dhe komunitetit për zbatimin e tij:

- Ndërgjegjësimi qytetar (bashkëpunimi, pjesëmarrja, komunikimi)
- Të ardhura të ulëta, pamundësi për të paguar
- Banesa ende të paregjistruara në ZRPP (banesa para viteve'90)
- Bashkëpronësi e paregjistruar (banesa para viteve'90)

- Mungesa e njohjes me ligjin
- Kuadri ligjor jo i plotë
- Kuadri institucional jo i mjaftueshëm
- Kapacitete të kufizuara vendore
- Burime financiare të kufizuara
  Vështirësi për realizimin e investimeve në kuadër të politikave apo programeve për mirëmbajtjen e stokut të banesave

Pronarët

Mendësia dhe qëndrimi aktual ndaj pronës së përbashkët, vjen edhe si rezultat i një qasjeje kolektive të detyruar dhe drejtuar nga shteti i centralizuar gjatë viteve të diktaturës komuniste, lidhur me mirëmbajtjen dhe kujdesin ndaj mjediseve të përbashkëta të banimit. Pas vitit 1990, në mungesë të presionit të dikurshëm, u vu re një qëndrim shumë individualist i komuniteteve në lidhje me detyrimet e jetës në komunitet, si dhe shmangie ndaj përgjegjësive. Për më tepër, fenomene të tjera si krijimi i vendbanimeve informale dhe zënia e hapësirës publike, theksuan edhe më tepër shpërfilljen qytetare ndaj hapësirës publike në tërësi.

Institucionet vendore

Këto institucione nuk mund t`i zgjidhin të vetme nevojat e banorëve për strehim cilësor. Bashkëpunimi me qytetarët, banorë dhe pronarë të banesave të tyre është element kyç për suksesin e zbatimit të ligjit për bashkëpronësinë në banesa.

Në një pjesë të mirë të banesave të ndërtuara para viteve '90, janë raportet e fqinjësisë së mirë që në mënyrë informale dhe me mirëkuptim vendosin rregullat e jetesës në komunitet. Ndërsa në banesat e ndërtuara pas vitit 1990, vihet re tendenca për organizime formale midis bashkëpronarëve për qëllim mirëmbajtjen e hapësirave të përbashkëta të banimit.

Të dyja këto forma të administrimit të bashkëpronësisë duhet t`i nënshtrohen dhe të jenë në përputhje me dizpozitat e ligjit për administrimin e bashkëpronësisë, i cili përcakton të drejtat dhe detyrimet për bashkëpronarët e të gjitha njësive individuale të banimit, si edhe për autoritetet përkatëse vendore që ndjekin zbatimin e ligji.

Përse një manual për adminstrimin e bashkëpronësisë në nivel vendor?

Njësitë e qeverisjes vendore kanë pasur dhe do të kenë në vijim, ndikimin e tyre në mënyrën sesi administrimi i stokut të banesave është realizuar deri më sot apo si do të realizohet në të ardhmen. Ky ndikim do të variojë, duke pasur parasysh diferencimin që këto njësi kanë lidhur me kapacitetet vendore, por dhe qasjen e këtyre njësive për hartimin dhe ushtrimin e instrumenteve të kontrollit të zhvillimit pëkundrejt manaxhimin të tregut të ndërtimi,t nga njëra anë, dhe kërkesës gjithnjë e më në rritje për banesa, nga ana tjetër.

Në nivelin vendor është e domosdoshme që ligji për bashkëpronësinë të përkthehet në veprime praktike dhe rezultate. Në këtë kuadër, lindin një sërë sfidash që kanë të bëjnë me nevojën për:

- një strukturë lokale institucionale që ndjek dhe mbështet zbatimin e ligjit;
- njohuri jo vetëm teknike, por edhe për të drejtat dhe detyrimet e palëve;
- burime financiare;
- plotësimin e mëtejshëm të bazës ligjore;
- procese të vazhdeshme konsultimi me banorët.

Hartimi i këtij manuali vjen pikërisht në kohën kur kërkesat e mësipërme janë të dukshme dhe urgjente. Manuali ofron disa nga njohuritë e nevojshme përmes krijimit të një modeli praktik në qytetin e Fierit. Përgatitja e këtij manuali është mbështetur në legjislacionin për strehimin, por edhe për efiçiencën e energjisë në banesa. Sigurisht, që praktika e prezantuar në këtë manual do të ketë nevojë të përmirësohet në vazhdimësi dhe kjo mund të ndodhë vetëm përmes replikimit të modelit.

Çfarë parashikon ligji i bashkëpronësisë për njësitë e qeverisjes vendore?

Ligji për administrimin e bashkëpronësisë zbatohet për të gjitha ndërtesat me dy ose më shumë pronarë, që shërbejnë për banim dhe që mund të kenë mjedise shërbimesh e tregtie, si dhe për komplekse banesash individuale, të cilat kanë në pronësi të përbashkët një territor, në funksion dhe në përdorim, ekskluzivisht, të pronarëve të banesave.



Ligji 10112 zbatohet për të gjitha ndërtesat me dy ose më shumë pronarë, që shërbejnë për banim dhe që mund të kenë lokale shërbimesh e tregtie, që janë pjesë e tyre, si dhe për komplekse banesash kolektive, të cilat kanë pronësi të përbashkët një territor, në funksion dhe përdorim, ekskluzivisht, të pronarëve të banesave.

Banesa kolektive të ndërtuara para viteve '90, ende të paregjistruara në ZRPP

Banesa kolektive të ndërtuara para viteve '90, të përfshira në procesin e legalizimit

Banesa kolektive të ndërtuara para viteve '90, të regjistruara, dhe në proces regjistrimi

(Skema 1: Fusha e zbatimit të ligjit 10112)



(Skema 2: Aktorët kryesorë dhe roli i tyre në zbatimin e Ligjit 10112)

Siç shpjegohet skematikisht dhe në skemën strukturore të ligjit mbi administrimin e bashkëpronësisë, aktorët kryesorë për zbatimin e këtij ligji janë në radhë të parë pronarët që kanë një apo më shumë njësi individuale të banimit në pronësi, në nivel vendor njësitë e qeverisjes vendore (bashki dhe komuna) dhe në nivel qendror ministritë e linjës. Të gjithë këta aktorë janë të përfshirë në nivele të ndryshme të zbatimit të këtij ligji përsa i përket të drejtave dhe detyrimeve që parashikohen në të.

Ligji për Administrimin e Bashkëpronësisë parashikon se roli i NJQV është i fokusuar në tre drejtime kryesore



(Skema 3: Roli i NJQV në zbatimin e ligjit 10112)

Ajo që mbetet pa diskutim e rëndësishme është qasja që do të zgjedhin autoritetet vendore përkundrejt komunitetit të bashkëpronarëve, për qëllim lehtësimin e procedurave për këta të fundit, lidhur me funksionimin e administrimit të bashkëpronësisë. Autoritetet vendore mund të bashkëpunojnë me organet e qeverisjes qendrore, bazuar në të drejtën që parashikon ligji për buxhetin e shtetit, i cili mund të mbështesë me financime realizimin e projekteve, sipas pikës 1 të nenit 40 të këtij ligji për administrimin e bashkëpronësisë.

SË PARI, në procesin e inspektimeve në fushën e ndërtimit[3]

Bashkia/komuna ushtron inspektime të detyrueshme për zbatimin e këtij ligji dhe akteve nënligjore të tij, nëpërmjet inspektoriateve vendore, ku pas çdo inspektimi, inspektori përkatës shprehet me një akt, të cilin e shpall në një vend të dukshëm në godinën e inspektuar dhe njëkohësisht ia njofton kryesisë së asamblesë së bashkëpronarëve dhe administratorit apo shoqërisë administruese përkatëse, për gjendjen e përgjithshme të ndërtesës, si dhe për masat që duhet të merren në rast se ka nevojë për të tilla.

Ndërkohë çështjet që janë subjekt i inspektimeve, të tilla si rregullat, metodologjia, frekuenca, mënyra e njoftimit për kryerjen e inspektimeve, lënia e detyrave, afatet kohore për zbatimin e tyre, si edhe procedurat që ndjek administratori për zbatimin e tyre përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Në rastet kur ndodh moskontraktimi i një subjekti administrues, kryetari i bashkisë/komunës, kryesisht apo me kërkesë të të interesuarit, ka të drejtë të kontraktojë administratorin ose shoqërinë administruese nëse:

a) Një asamble bashkëpronarësh nuk konstituohet;
b) Një asamble nuk merr vendim për formën e administrimit brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e ligjit.

Administratori ka të drejtë ta ushtrojë këtë kompetencë për 3 muaj, me të drejtë rizgjatjeje, derisa asambleja të konstituohet ose kryesia të kontraktojë një administrator apo një shoqëri administruese. Akti, që përcakton shpenzimin e kryer nga të ardhurat e bashkisë/komunës për këtë procedurë të jashtëzakonshme, përbën titull ekzekutiv, në kuptimin e shkronjës "e" të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile dhe ekzekutohet nga zyra e përmbarimit, në ngarkim të bashkëpronarëve, që nuk kanë shlyer vullnetarisht detyrimin.

Për zbatimin e normave detyruese në ndërtesat e banimit, bashkia/komuna përcakton standardet minimale, të domosdoshme për t'u respektuar nga bashkëpronësia, si dhe mbikëqyr realizimin e normave detyruese për:

a) Ruajtjen e higjienës dhe të shëndetit publik;
b) Mbrojtjen kundër zjarrit;
c) Mirëmbajtjen fizike të mjediseve të brendshme, të fasadave, mjediseve rrethuese, që janë pjesë e aktit të bashkëpronësisë, si dhe të sjelljes qytetare në këto mjedise.

Në rastet e mirëmbajtjes, riparimit dhe përmirësimit të pronës, policia bashkiake dhe inspektorati ndërtimor vendor, nëpërmjet kërkesës së kryesisë, e autorizuar nga asambleja e bashkëpronarëve, ndërhyn në rastet kur nga pronari i njësisë individuale ku duhet të kryhet inspektimi, riparimi ose zëvendësimi, refuzohet leja përkatësë.

Në rast se bashkia apo komuna është pronare e një ose më shumë njësive banimi në një ndërtesë banimi, ajo ka të njëjtat të drejta dhe detyrime si çdo pronar i një njësie individuale.

[3] Ligji për Administrimin e Bashkëpronësisë, 2009, Udhëzimi për Inspektimin Vendor.

SË DYTI, në procesin e krijimit të asambleve të bashkëpronarëve

Gjatë procesit për krijimin e asambleve të bashkëpronarëve, 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, atëherë secili bashkëpronar i drejtohet kryetarit të bashkisë/komunës, për të thirrur mbledhjen organizuese ose për të asistuar këtë proces.

Organet e qeverisjes vendore mund t'i mbështesin bashkëpronarët me të ardhura të pakta me financime ose duke vënë në dispozicion personel teknik gjatë procesit për regjistrimin e aktit te bashkëpronesisë. Ndërkohë që përgatitja e aktit të bashkëpronësisë bëhet nga subjekte të licencuara në disiplinën e projektimit dhe/ose të zbatimit të ndërtimeve civile, shpenzimet për përgatitjen e aktit të bashkëpronësisë përballohen nga bashkëpronarët.

Gjatë procesit për krijimin e asambleve të bashkëpronarëve, 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, atëherë secili bashkëpronar i drejtohet kryetarit të bashkisë/komunës, për të thirrur mbledhjen organizuese ose për të asistuar këtë proces.

Gjatë procesit për regjistrimin e kryesisë së asamblesë së bashkëpronarëve, organet vendore krijojnë regjistrin e bashkëpronësisë, i cili duhet të përmbajë emrat e anëtarëve të kryesisë dhe adresën e ndërtesës së banimit. Ndërkohë një kopje e vendimit për zgjedhjen e kryesisë depozitohet për regjistrim në bashki/komunë. Çdo e dhënë e regjistruar dhe e publikuar në regjistrin e bashkëpronësisë, sipas dispozitave të këtij ligji, vlerësohet e njohur dhe mund t'u kundrejtohet të tretëve nga data e regjistrimit.

Lidhur me procesin e administrimit të bashkëpronësisë, format e administrimit të bashkëpronësisë përzgjidhen nga kryesia e asamblesë së bashkëpronarëve, e cila në emër dhe për llogari të asamblesë, mund të lidhë kontratë për administrimin e bashkëpronësisë me:

a) Një shoqëri administrimi;
b) Një administrator, person fizik, i cili mund të jetë njëri prej bashkëpronarëve ose një person i jashtëm.

Bashkia apo komuna duhet të hartojë librin e administruesve, pasi çdo person, fizik apo juridik, privat, që ka për objekt veprimtarie administrimin e ndërtesave, regjistrohet në librin e administruesve në juridiksionin e së cilës do ta ushtrojë këtë veprimtari. Nëse administratorët apo shoqëritë administruese, gjatë përmbushjes së veprimtarisë në këtë fushë, kryejnë veprime në kundërshtim me këtë ligj, atëherë bashkia apo komuna, kryesisht apo me kërkesë të çdo të interesuari, i heq ata nga libri i administratorëve. Në aktin e heqjes nga ky libër parashikohen edhe detyrimet e këtij subjekti ndaj asamblesë së bashkëpronarëve të kontraktuar.

Lista e administratorëve dhe shoqërive administruese, të regjistruar brenda juridiksionit të bashkisë/komunës, shpallet në vendin e njoftimeve të institucionit, si dhe u njoftohet në mënyra të ndërthurura bashkëpronarëve në ndërtesat përkatëse. Kërkesat që duhet të përmbushë administratori apo shoqëria e administrimit, procedurat e listimit, heqjes nga lista, penalitetet, si dhe mbikëqyrja e veprimtarisë së tyre, përcaktohen me udhëzim të ministrit që mbulon fushën e strehimit.

SË TRETI, në procesin e hartimit të programeve në bashkëpunim me asambletë e bashkëpronarëve

Bashkia apo komuna, mund të hartojë një program nxitjeje për restaurimin apo rikonstruksionin e ndërtesave të dëmtuara, duke kontribuar me financime pjesore. Në mënyrë që të nxisë krijimin e asambleve të reja të bashkëpronarëve apo të mbështesë asambletë e sapokrijuara në funksionimin e tyre për kujdesin dhe mirëmbajtjen e mjediseve që janë në bashkëpronësi, bashkia apo komuna stimulon si përfituese të këtyre programeve ato asamble bashkëpronarësh që të paktën, plotësojnë njërin nga këto kritere:

a) Kanë paguar plotësisht taksën për pasurinë e paluajtshme;
b) Kërkojnë përshtatjen e hyrjeve dhe të shkallëve për personat me aftësi të kufizuara;
c) Kërkojnë ndërhyrje me qëllim të ruajtjes së efiçencës së energjisë, në përputhje me direktivën 2002/91/EC;
ç) Fasada e ndërtesës së tyre është në rrugë kryesore dhe në një gjendje tejet të dëmtuar, saqë prish imazhin e vetë qytetit/fshatit;
d) Në çdo rast tjetër, që zbatimi i atij projekti çmohet i vlefshëm për jetën në komunitet.

Ndërkohë. procedurat e aplikimit, afatet, shuma e financimit dhe çdo rregull tjetër, në zbatim të pikave 1 dhe 2 të këtij neni, përcaktohen me vendim të këshillit të bashkisë/komunës.

Efiçienca e energjisë në banesë: një nismë për nxitjen e administrimit të bashkëpronësisë

Bashkia e Fierit, gjatë viteve 2003-2008, financuar nga Ambasada e Vendeve të Ulëta dhe e mbështetur nga Co-PLAN, Instituti për Zhvillimin e Habitatit, në kuadër të programit EGUG II "Për një Qeverisje të Mirë Urbane", ka punuar për hartimin e strategjisë së zhvillimit të qytetit, si dhe të instrumenteve përkatëse strategjike për zbatimin e këtij dokumenti.



Me miratimin e ligjit mbi administrimin e bashkëpronësisë dhe të mirëmbajtjes së mjediseve të përbashkëta të banimit, Bashkia Fier shprehu interesin e saj për të investuar në ndërtimin e modeleve, mjeteve dhe mekanizmave të sukseshëm për të zbatuar këtë ligj. Si rrjedhojë, kjo bashki përqafoi propozimin për bashkëpunim nga Co-PLAN lidhur me stimulimin e ndërhyrjeve fizike që përmirësojnë efiçiencën e energjisë në stokun aktual të banesave. Duke qenë ndër njësitë e para të qeverisjes vendore që ndërmori këtë iniciativë, që në hapat e parë të fillimit të zbatimit të ligjit, nevoja për asistencë teknike ishte thuajse e domosdoshme.

Në këtë kuadër, projekti "Reduktimi i përdorimit të energjisë dhe emetimit të CO2 përmes bashkëpunimit shoqëri civile dhe pushtet vendor, për të rritur ndërgjegjësimin dhe për të siguruar efiçiencën e energjisë në ndërtesat e banimit" gjeti interes të veçantë dhe mbështetje nga autoritetet vendore, duke u vlerësuar si një instrument me ndikim të dyfishtë: nga njëra anë për arritjen e objektivave të strategjisë së qytetit dhe vënien e saj në praktikë; dhe nga ana tjetër, për krijimin e procedurave dhe instrumenteve për zbatimin e ligjit të bashkëpronësisë, duke e konsideruar marrjen e masave për përdorimin me efiçiencë të energjisë në ndërtesat e banimit si një nga nxitësit për zbatimin e ligjit për administrimin e bashkëpronësisë në të ardhmen.

Ky projekt, si modeli i parë pilot, i cili shënoi vendosjen e bashkëpunimit mes qytetarëve dhe Bashkisë Fier me synim miradministrimin e mjediseve të përbashkëta të banimit nëpërmjet përdorimit me efektshmëri të energjisë, u zbatua gjatë periudhës 2009-2010 nga bashkia e Fierit në bashkëpunim me Co-PLAN-in, nëpërmjet mbështetjes së Delegacionit të Komisionit Europian në Shqipëri.
Bashkia Fier dhe Co-PLAN e sjellin këtë eksperiencë të vlefshme për Fierin si një model për t'u replikuar edhe në njësi të tjera të qeverisjes vendore në Shqipëri.

1. Krijimi i modelit të bashkëpunimit qeveri - bashki - komunitet	• Ngritja e grupeve të punës së projektit • Përcaktimi i zonës pilot për ndërhyrje • Studimi i gjendjes ekzistuese • Përzgjedhja e ndërtesës së banimit pilot për ndërhyrje • Kryerja e auditimit të parë energjitik për vlerësimin termik të ndërtesës pilot
2. Fushatë informimi dhe edukimi komunitar	• Përgatitja dhe shpërndarja e fletë udhëzuesve praktikë • Takime me komunitetin në zonë
3. Ofrimi i mbështetjes për themelimin e asambleve të para qytetare në Fier	• Organizimi i takimeve konsultative me bashkëpronarët • Mbështetje për organizimin e asamblesë qytetare • Lehtësimi i procedurave për zgjedhjen e kryesisë
4. Ngritja e infrastrukturës dhe kapaciteteve vendore për zbatimin e ligjit	• Asistencë në puna dhe trajnimi mbi njohjen e ligjit • Propozimi dhe miratimi i strukturës përkatëse pranë bashkisë për lehtësimin e zbatimit të ligjit në vijim • Hartimi i procedurave pranë bashkisë për funksionimin e asamblesë qytetare
5. Ngritja e fondit të bashkëfinancimit dhe realizimi i përmirësimit energjitik të ndërtesës pilot	• Krijimi i strukturës për derdhjen e kontributeve • Sigurimi i informacionit, vizita dhe inspektime në terren • Hartimi i projektit teknik • Aktmarrëveshja bashki - komunitet • Procedurat e tenderimit • Termoizolimi i mjediseve të përbashkëta
6. Shpërndarja e njohurive dhe eksperiencës	• Manual për administrimin e bashkëpronësisë • Udhëzues praktik për eficiencën termike

Krijimi i modelit të partneritetit publik - privat

Duke mbajtur në vëmendje kapacitetet ekzistuese në nivel vendor, kushtet social-ekonomike të komunitetin vendës, si dhe mungesën e eksperiencave të mëparshmë lidhur me zbatimin e këtij ligji, realizimi i investimit për efiçiencën e energjisë dhe mirëmbajtjen u mundësua nëpërmjet skemës së bashkëpunimit mes palëve.

Projekti synoi që nëpërmjet masave të marra në drejtim të përdorimit me efektshmëri të energjisë në ndërtesat e banimit:

1. Të stimulonte krijimin dhe zbatimin e modeleve të para të mirëmbajtjes së hapësirave të për bashkëta dhe përmirësimit të zonave urbane;

2. Të ndërtonte krijimin e një modeli funksional të asambleve të bashkëpronarëve me të gjitha funksionet që përcaktonte ligji;

3. Të shqyrtonte mundësitë e bashkëpunimit pushtet vendor dhe qendror për krijimin e një modeli bashkëfinancimi në projekte të përmirësimit energjetik të banesave në bashkëpronësi.

Marrëveshja e bashkëpunimit

Për të mundësuar zbatimin e suksesshëm të këtij projekti dhe siguruar angazhimin e plotë të të gjitha palëve të përfshira, u hartua një marrëveshje bashkëpunimi, e cila përshkruan ndarjen e roleve dhe detyrimeve të palëve të përfshira në këtë angazhim. Nënshkrimi i marrëveshjes u krye në kuadër të evenimentit për lancimin e projektit dhe në të morën pjesë përfaqësues të lartë të Ministrisë së Punëve Publike dhe Transportit dhe Telekomunikacionit, të Bashkisë Fier dhe drejtues të Co-PLAN-it



Ngritja e grupeve të punës së projektit

Në kuadër të zbatimit të projektit, një grup punë pranë bashkisë u ngrit për qëllim bashkëpunimin dhe zbatimin e projektit. Ky grup pune u ndërtua me pjesëmarrjen e



eksperteve të Bashkisë Fier në departmentet e shërbimeve publike, drejtorisë juridike, koordinimit dhe zhvillimit, si dhe urbanistikës. Specialistët përkatës të këtyre departamenteve kontribuan për mbarëvajtjen dhe progresin e projektit gjatë periudhës së zbatimit.

Përcaktimi i zonës pilot për ndërhyjrje

Projekti parashikoi ndërhyrjen në një ndërtesë me apartamente në blloqet ekzistuese të banimit, me konstruksion parafabrikat. Këto janë blloqe të ndërtuara gjatë viteve të regjiimit komunist dhe njihen për mungesën e izolimit termik. Veç temperaturave të papërshtatshme, këto ndërtesa vuajnë edhe nga lagështia në mure. Për pasojë, banorët e këtyre ndërtesave konsumojnë shumë energji elektrike apo gaz për ngrohjen dhe ftohjen e banesave. Cilësia e banesave, çmimet e larta të gazit dhe të energjisë elektrike, të ardhurat e pakta të familjeve, si edhe informacioni paraprak që banorët morën në lidhje me ligjet për bashkëpronësinë dhe efiçiencën e energjisë, ishin arsyet kryesore mbi bazën e të cilave banorët morën vendimin për t`a miratuar projektin dhe për të bashkëpunuar me bashkinë.

Studimi i gjendjes ekzistuese

Një studimi paraprak u realizua në 4 pallate me konstruksion parafabrikat të zonës pilot, me qëllim përzgjedhjen e ndërtesës pilot për ndërhyrje përmirësimi fizik. Përzgjed-



hja u krye pas analizës krahasimore mes këtyre ndërtesave të banimit. 90 familjet u ftuan vullnetarisht të mernin pjesë në këtë studim.

Ky studim mëton vlerësimin e konsumit të energjisë në banesa, gjendjen aktuale fizike të ndërtesave, statusin e mirëmbajtjes së tyre në kontekstin e bashkëpronësisë; nivelin e ndjeshmërinë dhe të pjesëmarrjes komunitare; gatishmërinë për bashkëpunim nëpërmjet kontributit e tyre në nismën për përdorimin me efiçiencë të energjisë, si një qasje që nxit interesin në mirëmbajtjen e mjediseve të përbashkëta.





Hapi i parë: Mbledhja e të dhënave

Për të mundësuar mbledhjen e informacionit paraprak u përzgjodh metoda e mbledhjes dhe analizës sasiore të të dhënave. Për këtë qëllim, grupi i punës së projektit, i përbërë nga ekspertë të fushës së zhvillimit të komunitetit, ekspertë të fushës së energjisë, si edhe admistratorë publikë pranë Bashkisë së Fierit, punuan për hartimin e një pyetësori drejtuar familjeve, si instrumenti që do të ndihmonte në grumbullimin e informacionit nga banorët lidhur me:

- kushtet e tyre ekonomike,
- statusin dhe kushtet fizike të banesës së tyre,
- konsumin e energjisë, kostot dhe burimet kryesore të saj në banesë, mënyrat alternative të për dorimit të energjisë dhe faktorët që ndikojnë këtë zgjedhje,
- në sjelljen dhe mendësinë në raport me mirëmbajtjen e mjediseve të përbashkëta dhe qasja ndaj organizimit komunitar.

Hapi i dytë: Përpunimi i të dhënave dhe kryerja e analizës së situatës ekzistuese

Të dhënat e mbledhura nga pyetësorët u përpunuan me metoda statistikore. Për këtë u ndërtua një bazë të dhënash në programin SPSS, ku u hodhën të gjitha informacionet e marra nga pyetësorët në terren.

Analiza e situatës ekzistuese u zhvillua për katër ndërtesat e banimit, ndërkohë pëzgjedhja e ndërtesës pilot u krye nëpërmjet analizës krahasimore të këtyre ndërtesave me njëra- tjetrën.

Hapi i tretë: Përzgjedhja e ndërtesës së banimit pilot për ndërhyrje

Bazuar në përfundimet dhe gjetjet e pyetësorit, grupi i punës përcaktoi kriteret, mbi të cilat do të përzgjidhej ndërtesa pilot e banimit për realizimin e ndërhyrjeve termike dhe ngritjen e strukturave të komunitetit, për organizimin e tyre në lidhje me administrimin e bashkëpronësisë në këtë godinë.

Kriteret e përdorura për zgjedhjen e ndërtesës

- Kohezioni social dhe gatishmëria e komunitetit
- Kushtet fizike të godinës dhe ndikimi në përdorimin e energjisë
- Humbjet termike
- Niveli i përdorimit të energjisë
- Statusi i pafavorizuar ekonomik
- Niveli i migracionit
- Pozicioni i ndërtesës për dukshmërinë në zonën e banuar

Hapi i katërt: Prezantimin e gjetjeve të studimit dhe ndërtesës pilot të përzgjedhur

Konkluzionet e këtij studimi u prezantuan në një takim të organizuar me pjesëmarrjen e aktorëve të interesuar. Takimi u mbajt në zyrat e bashkisë dhe në të morën pjesë: grupi i punës së projektit, ekspertë të Co-PLAN-it, përfaqësues të Drejtorisë së Strehimit pranë Ministrisë së Punëve Publike dhe Transportit, si dhe përfaqësues të këshillit vendor.

Qëllimi i këtij takimi ishte diskutimi dhe miratimi final për ndërtesën e përzgjedhur pilot, bazuar në kriteret përkatëse, si dhe koordinimi në vijim për realizimin e aktiviteteve. Prezantimi u zhvillua në formë elektronike, si dhe u shoqërua me një vizitë në zonë, me qëllim shqyrtimin nga afër në terren të situatës ekzistuese dhe përmirësimin e pritshëm.

Për zhvillimin e takimit u përgatit formati për listëprezencën e personave pjesëmarrës, u mbajtën minutat e takimit dhe u zhvilluan foto për dokumentim të procesit dhe transparencës në të ardhmen. Një moderator u caktua për lehtësimin e diskutimeve dhe përmbledhjen e konluzioneve.

Kryerja e auditimit të parë energjitik në ndërtesën pilot

Për të kryer vlerësimin termik paraprak të ndërtesës pilot, u krye auditimi energjetik parësor. Ky është auditimi i realizuar përpara ndërhyrjeve me termoizolim. Auditimi energjetik u përcaktua nëpërmjet mbedhjes dhe vlerësimit të faturave të energjisë për një periudhë 6 mujore duke përfshirë çështje, si:

- përdorimi i energjisë në ndërtesë dhe arsyet e përkatëse,
- ekzistenca e burimeve të tjera energjetike përveç energjisë elektrike (gazi, druri apo qymyri),
- humbjet termike si rezultat i kushteve jo të mira fizike të godinës dhe elementeve të veçanta në banesë (dyer, dritare, mure etj.), por edhe si pasojë e sjelljes së banorëve, etj.

Pas realizimit të auditimit energjetik parësor, u përgatit dhe parashikimi për uljen e këtyre shpenzimeve në masën 30%, duke marrë në konsideratë situatën ekzistuese.

Fushatë informimi dhe edukimi komunitar

Informimi dhe rritja e ndërgjegjësimit të publikut për administrimin e bashkëpronësisë mbetet një ndër pikat kyçe të zbatimit me sukses jo vetëm të këtij projekti, por edhe për çdo nismë tjetër që do të vijojë në këtë kuadër. Pavarësisht se ligji jep udhëzimet e tij, komuniteti i banorëve, të cilët janë në cilësinë e bashkëpronarëve, do të duhet të marrë në mënyrë intensive dhe transparente çdo informacion, që lidhet me detyrimet dhe të drejtat e tij.

Në konktekstin e projektit për eficiencën e energjisë në Fier, informimi i qytetarëve konsistoi në procedurat ligjore të themelimit dhe funksionimit të asamblesë së qytetarëve, për qëllim realizimin e investimit për përmirësimin energjitik të ndërtesës dhe miradministrimin e mëtejshëm të bashkëpronësisë, duke u fokusuar në adresimin e shqetësimeve dhe pritshmërive të ndryshme të banorëve për kuptimin e drejtë dhe gjetjen e zgjidhjeve për probleme të bashkëpronësisë.

Gjatë procesit të informimit për njohjen e ligjit mbi administrimin e bashkëpronësisë, u zhvilluan debate mbi mënyrën sesi ky ligj do t'u vijë në ndihmë banorëve duke marrë në konsideratë situatën ekzistuese të krijuar pikërisht nga mungesa e gjatë e tij në mirëmbajtjen e mjediseve të përbashkëta.

Përgatitja dhe shpërndarja e fletudhëzuesve praktikë

Fushata e informimit u organizua në zonën e bllokut të banimit, në të cilën ndodhej dhe ndërtesa pilot nëpermjet shpërndarjes dhe realizimit të:



- Fletushka informuese për njohjen mbi ligjin e miratuar mbi administrimin e bashkëpronësisë;
- Afishime të njoftimeve për organizimin e mbledhjeve të komunitetit;
- Përmbledhje të ligjit për administrimin e bashkëpronësisë;
- Broshura mbi ndërhyrjet për termoizolim të godinës;
- Broshura mbi përfitimet energjetike dhe uljen e kostove si rezultat i reduktimit të përdorimit të energjisë;
- Udhëzime për orgazimin dhe funksionimin e qytetarëve në asamble.

Takime me komunitetin në zonë

Në mbështetje të fushatës së informimit për shpërndarjen e broshurave dhe fletudhëzuesve praktikë, u organizuan kontakte me banorët e zonës pilot për të ofruar shpjegime dhe adresuar përgjigjet ndaj shqetësimeve apo pikëpyetjeve të ngritura nga banorët. Format e përdorura për organizimin e kontakteve me qytetarët konsistuan në:

- Takime të hapura me qytetarët;
- Takime mes punonjësve të adminstratës së bashkisë Fier dhe komunitetin;
- Organizimi i takimeve publike me pjesemarrjen e perfaqesuesve te lartë të Bashkisë Fier;
- Vizita derë më derë.

Ofrimi i mbështetjes për themelimin e asambleve të para qytetare në Fier

Organizimi i takimeve konsultative me bashkëpronarët

Në mënyrë paralele me procesin e informimit qytetar mbi të drejtat dhe detyrime që rrjedhin nga ligji për administrimin e bashkëpronësisë, u zhvilluan takime periodike me banorët e ndërtesës pilot për zbatimin e projektit. Përgjatë takimeve, çështje të rëndësishme të ligjit u paraqitën për njohje më të thelluar dhe diskutim për marrjen e veprimeve të mëtejshme, që do të çonin në themelimin e asambleve për këtë ndërtesë banimi.
Në këtë proces iu referuam përcaktimit ligjor për organizimin e asambleve të bashkëpronarëve, bazuar në strukturën e ndërtesës pilot të banimit. Kjo ndërtesë është e organizuar në 3 hyrje të veçanta (shkallë), ku secila hyrje përmban 10 njësi individuale banimi (apartamente). Për këtë arsye, puna konsistoi në themelimin paralelisht të 3 asambleve të bashkëpronarëve.

Organizimi i takimeve me bashkëpronarët për organizimin në asamble të bashkëpronarëve u zhvillua në 3 forma.

Së pari, ***u zhvilluan takime në rrreth të gjerë, duke përfshirë të gjithë bashkëpronarët e ndërtesës së banimit njëherazi, për qellim informimin mbi procesin në tërësi dhe hapat një e nga një, që do të duhet të ndjekin për t`u organizuar si strukturë asambleje. Takimet u asistuan nga grupi i punës së projektit[4].***

Gjatë këtyre takimeve u shpërndanë materiale informuese, të cilat u përgatitën me parë nga grupi i punës së projektit. Në serinë e materialeve u përfshinë:

- Përmbledhja e ligjit për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit.
- Përmbledhja e shpjegimeve të koncepteve, parimeve dhe termave siç parashikon ligji.
- Projekt-rregullore për administrimin e ndërtesave të banimit (rregullore tip).
- Broshurë me shpjegimet përkatëse që lidh investimin për rehabilitimin energjetik të pallatit dhe të mirëmbajtjes së mjediseve të përbashkëta.

Është shumë e rëndësishme dhe rekomandohet që në takime të tilla të mbahen minutat nga moderatori, ose një ndihmës i tij, për të reflektuar çështjet për diskutim për qëllim adresimin dhe trajtimin e tyre në vijim. Po ashtu, plotësimi i listës së pjesëmarrësve është i nevojshëm për të garantuar dokumentimin dhe transparencën.

Qëllimi i këtyre takimeve shërbeu gjithashtu për të ndërtuar një rrjet komunikimi me banorët, si dhe për të mundësuar një rrjet komunikimi informal mes banorëve me njëri- tjetrin, duke lehtësuar procesin e shpërndarjes së informacionit dhe ndërtimit të marrëdhënieve të bashkëpunimit me njëri-tjetrin.

Së dyti, ***u organizuan takime me rreth të kufizuar, duke përfshirë bashkëpronarët e secilës hyrje më vete.***

Këto takime ishin me specifike në tematikë, duke u fokusuar në:

- Shqyrtimin i të gjitha pikave të paraqitura në draft rregulloren tip për organizimin dhe funksionimin e asambleve të bashkëpronarëve (procedurat e krijimit të asamblesë, të organizimit të mbledhjeve, marrjes së vendimeve dhe mënyrës së kryerjes së njoftimeve;
- Procedurat e administrimit të buxhetit të bashkëpronësisë; rregullat e përgjithshme të bashkëjetesës në komunitet dhe të mirëmbajtjes së pronës)[5] ;
- Diskutimin dhe shprehjen e nevojës për ndryshime apo përshtatje të disa rregullave të bashkë jetesës apo mirëm bajtjes së mjediseve të përbashkëta në funksion të situatës në praktike;
- Pasqyrimin e ndryshimeve në një dokument të ri dhe hartimin e rregullores specifike të administrimit për ndërtesën e tyre të banimit;
- Hartimin e dokumentit për themelimin e asambleve të ndërtesës së banimit nr 12.

Së treti, ***u zhvilluan takime individuale me secilin pronar të çdo njësie individuale banimi, në të tria hyrjet e ndërtesës së banimit.***

[5] Rregullore për administrimin e bashkëpronësisë, akt nënligjor miratuar me VKM Nr.447, Dt.Aktit:16.06.2010, Dt.Miratimit:16.06.2010, Flet.Zyrtare Nr.89 !

Këto takime individuale u organizuan rast pas rasti si më poshtë:

- Në rastet e paraqitjes së rezistencës apo mosbesimit, për krijimin e asamblesë nga ndonjë bash këpronar;
- Në rastet e mosmarrëveshjeve për shkak të konfliktit mes dy apo më shumë bashkëpronarëve, për arsye të marrëdhënieve jo të mira të fqinjësisë;
- Në rastet e mosmarrëveshjeve për shkak të konflikteve si rezultat i përdorimit të njësisë së banimit për qëllime të tjera (tregti, dhënie me qira etj.);
- Në rastet e paraqitjes së rezistencës/mos besimit lidhur me mënyrën se si do të adresohen apo trajtohen investimet individuale, që pronarë të njësisë së banimit kanë kryer me shpenzimet e tyre mbi mjediset e përbashkëta (p.sh., rasti i bashkëpronarëve në katin e pestë, të cilët kanë kryer punime për meremetimin apo izolimi pjesor të tarracës, e cila edhe pse është element i mjediseve të përbashkëta, nuk është trajtuar si e tillë nga bashkëpronarët e tjerë që jetojnë në hyrjet përkatëse; rasti i bashkëpronarëve të kateve të para, të cilët kanë kryer dhe kryejnë në vazhdim pastrim, rehabilitim, sheshim etj. të oborrit përpara ndërtesës së banimit).



Mbështetje për organizimin e asamblesë qytetare

Procesi i komunikimit dhe punës për zhvillimin e komunitetit çoi në rritjen e interesit të komunitetit të bashkëpronarëve, për pjesëmarrje në një investim të rëndësishëm për përmirësimin e kushteve të tyre të jetesës.
Si rezultat i bashkëpunimit dhe kontributit të grupit të punës në bashki, u arrit të themeloheshin asambletë e para në këtë ndërtesë banimi, mbështetur në parimin e thirrjes së asamblesë me dy të tretat e votave të pronarëve të njesive individuale të banimit për secilën hyrje.





Si mund të ndihmohet komuniteti për të filluar procesin e organizimit si asamble të bashkëpronarëve në nivel vendor? Duke qenë se komuniteti ka qenë i privuar për shkak të vakuumit ligjor përgjatë dy dekadave të fundit lidhur me instrumentet dhe mënyrat se si do të administrojë dhe funksionojë lidhur me të drejtat dhe detyrimet ndaj pronësisë së përbashkët, është e nevojshme që asistenca e vazhdueshme lidhur me këtë proces të ofrohet në kuadrin e zbatimit të ligjit.

- Shpërndani informacionin tek fqinjët lidhur me nismën që keni marrë për të ngritur një asamble të qytetarëve në ndërtesën tuaj të banimit. Kjo gjë mund të realizohet duke vendosur lajmërime të herëpashershme në hyrje të godinës ku ju banoni. Mund të vendosni një tabelë të përhershme për informacione në ndërtesën e banimit, në çdo hyjre apo në hyjren kryesore, ku të shpallen njoftime dhe informacione të ndryshme, si dhe kontaktet e nevojshme në raste kur banorët mund të kenë pyetje apo kërkojnë detaje të mëtejshme.
- Gjithsesi, një nga mënyrat më eficiente dhe të suksesshme, është zhvillimi i bisedave derë më derë dhe personalisht me familjet tuaja fqinje. Kjo gjë jo vetëm mundëson njohjen nga afër dhe krijon mundësi për dialog, por në të njëjtën kohë krijon një atmosferë mbështetëse apo kujdesi, e cila është kyç për suksesin e një asambleje të bashkëpronarëve.

- Identifikoni dhe ndërtoni një grup me njerëz që kanë influencë në komunitet. Këta persona mund të jenë më të përshtatshëm për t`u zgjedhur nga komuniteti në pozicione drejtuese të asamblesë, apo si negociatorë të mirë mes kësaj strukture dhe aktorëve të tjerë, si p.sh., bashkia/komuna. Në cdo rast këta persona duhet të zgjidhen duke marrë në konsideratë situatën tuaj specifike, si dhe madhësinë e asamblesë që mund të krijohet. Një qasje praktike është fakti se sa më e madhe të jetë asambleja, aq më shumë persona do të kërkohen për kryerjen e detyrave specifike, ndërsa sa më e vogël të jetë ajo, aq më pak persona të përfshirë janë të nevojshëm për pozicione kyçe.
- Hartoni udhëzimet për komunitetin tuaj, duke marrë në konsideratë realitetin dhe specikën e karakteristika të tij. Këto udhëzime mund të shpërndahen gjithashtu dhe mund të formalizohen në të ardhmen pasi asambleja të jetë emëruar dhe regjistruar në bashkinë apo komunën përkatëse. Mënyra më e mirë për ta realizuar këtë gjë është duke bërë një kërkim për ato udhëzime apo rregulla, që kanë rezultuar të suksesshme në ndonjë komunitet të caktuar në një qytet, zonë apo lagje konkrete. Por në të njëjtën kohë, dhe duke iu referuar eksperiencave në vende të tjera përvec Shqipërisë dhe duke përshtatur rregullat apo udhëzimet në funksion të kontekstit vendës.
- Nëse organizimi është për herë të parë, atëherë caktimi i një date për mbledhjen e parë, mund të bëhet nëpërmjet ftesës në një takim publik apo një mbrëmje të caktuar, që mund të ketë dhe një tematikë sociale apo kulturore. Kjo me qëllimin për tërhequr sa më shumë banorë, për t`u përfshirë dhe jo thjesht si një takim ku duhen komunikuar detyrimet mujore për të paguar mbi bashkëpronësinë. Në vijim, shpërndani kopje të materialeve të nevojshme si ato të rregullores së përgatitur apo udhëzimeve të përgatitura, axhendës së takimeve si dhe sigurohuni që anëtarë të caktuar janë të gatshëm për t'iu përgjigjur pyetjeve që mund të ngrihen nga banorët apo mënyrës se si mund të adresohen çështje të caktuara, që përbëjnë një problem për banorët.
- Bëhuni gjithëpërfshirës. Gjëja më e rëndësishmë për të motivuar një banor është që ai të ndihet pjesë e komunitetit të tij dhe që po mbron interesat e tij. Por, edhe komuniteti i organizuar e mbështet përfaqësuesin. Pra, të gjithë mblidhen të motivuar për të admin-

Qëllimi për të cilin duhen hartuar këto rregulla duhet të jetë i drejtuar nga harmonizimi i interesave apo veprimeve, që krijojnë lehtësi në bashkëjetesën në komunitet, dhe mund të ndiqen lehtësisht nga banorët. Aplikoni pak nga të gjitha idetë, që gjenerohen nga banorët për t`i integruar në udhëzime që do të zbatohen nga po ata vetë. Edhe pse disa prej udhëzimeve mund të jenë standarde dhe të detyrueshme nga ligji, si p.sh., pagesa përkundrejt shpenzimeve të mirëmbajtjes, gjithmonë kini kujdes në gjuhën e përdorur, duke e shpalosur cdo udhëzim si një formë që jep më shumë përfitime, sesa që i largon banorët nga pjesëmarrja.

istruar asamblenë, pasi vendimet që do të dalin nga këto organizime do të bëjnë të mundur sjelljen e përfitimeve për çdo banor.

- Kini parasysh se niveli i reagimit të banorëve nuk mund të jetë i njëjtë dhe se faktorë të ndryshëm ndikojnë në këtë situatë, si: mendësia apo kuptueshmëria mbi përfitimet, reagimi pozitiv si përgjigje ndaj detyrimeve dhe ushtrimit të të drejtave sipas parashikimeve të ligjit, sfondi social, ekonomik dhe kulturor, shkalla e bashkëpunimit ndërfqinjësor etj.



Prandaj jini të hapur, uroni mirësardhjen dhe mirëpritsni çdo banor të ri, i cili merr pjesë në takim. Qëndrimi pozitiv shpërblen më shumë se ndëshkimi. Caktimi i detyrave për çdo banor, qoftë dhe të thjeshta, e bën çdonjërin të ndihet i rëndësishëm dhe pjesë e komunitetit.

- Sigurohuni se aksesi në informacion është i mundur nga të gjithë banorët. Për këtë qëllim një varietet i gjerë rrugësh për të informuar dhe komunikuar duhet të vihet në përdorim. Po ashtu, kontaktet me struktura kyc të ngarkuar me përgjegjësinë e zbatimit të ligjit në nivel vendor pranë bashkisë apo komunës duhet të jenë të publikuara jo vetëm pranë institucioneve të tyre, por dhe në materialet informuese.
- Mjetet e komunikimit me publikun mund të jenë faqja zyrtare e bashkisë apo komunës, nëse ajo nuk disponohet, rekomandohet të ndërtohet edhe për këtë funksion, për shkak të mundësisë më të madhe të shpërndarjes së larmisë së ndryshme informative. Një mënyrë tjetër është publikimi i gazetës së qytetit apo nëse është i mundur financimi edhe i gazetave informative në lagje të ndryshme. Përdorimi i stendave publike fillimisht, duke pilotuar në zona të caktuara, apo lagje të qytetit, ku mendohet se ndikimi do të jetë më i madh, është një tjetër instrument.
- Materiale të rëndësishme për publikim mund të klasifikohen: foto që tregojnë funksionet e komunitetit, pamje dhe dokumentacionin e projekteve, apo nismave me bashkëpunim, që kanë cuar në përftime apo përmirësime të situatës së një komuniteti; përmbledhje të problematikave të adresuara gjatë mbledhjes me komunitetin; përditësime të ligjeve apo akteve nënligjore lidhur me administrimin e bashkëpronësisë; lidhje me burime të tjera, si agjenci apo institucione të nevojshme në nivel vendor apo kombëtar (qarku, ZRPP, këshilli vendor etj.); vendime të këshillit vendor për projekte apo nisma të ndryshme.
- Kontaktoni banorët dhe organizoni takime që krijojnë shanse për pjesëmarrje të të gjithë banorëve. Secili banor duhet të jetë minimalisht i informuar mbi të drejtat, por dhe detyrimet që rrjedhin kur je pjesë e një komuniteti të caktuar.
- Shpjegoni vazhdimisht prodecurat për themelimin, organizimin dhe funksionimin e asambleve të bashkëpronarëve. Procesi i pjesëmarrjes, rritja e ndërgjegjësimit dhe edukimi nuk janë procese që ndodhin vetëm

njëherë. Bëjuni me dije banorëve procedurat e votimit, të drejtës së përfaqësisë me qëllim që ata të jenë të qartë nëse duan të marrin përsipër role të caktuara, nëse njohin dhe dëshirojnë të propozojnë njerëz të tjerë në këto role, apo të jenë të ndërgjegjshëm përse vota e tyre përdoret dhe cfarë pritet nga të zgjedhurit.

- Nëse procesi paraqet vështirësi apo konstatoni se kapacitetet ekzistuese janë të pamjaftueshme, atëherë një ndihmë e një eksperti të jashtëm është efektive për realizimin e tij. Kjo ndihmë mund të kërkohet nga bashkëpunimi me organizata jo fitimprurëse që veprojnë në zonën apo qytetin tuaj, nga partneriteti publik privat me agjenci apo grupe interesi biznesi, të cilat mund të ofrojnë shtysa për nxitjen apo përshpejtimin e procesit për ngritjen e asambleve të bashkëpronarëve dhe manaxhimin e mjediseve të përbashkëta, si instrumente që rrisin vlerën e aseteve (ndërtesave të banimit) në treg (banka, të cilat ofrojnë paketa të ndryshme të kredisë së zbutur për rehabilitim të ndërtesës së banimit, eficiencës së energjisë etj., agjenci të pasurive të paluajtshme, që mund të ndikojnë me paraqitjen e mekanizmave për rritjen e vlerës së ndërtesave të banimit etj., firma apo kompani që mund apo duan të reklamojnë punime të tyre si p.sh., në termoizolim, gjelbërim apo pastrim të mjediseve etj.).
- Caktoni ditën e muajit apo të javës, gjatë të cilës do të mund të ndodhin takimet. Duhet patur parasysh se për shumicën e njerëzve periudha pas orarit të punës është periudha më e përshtatshme, por sigurisht dhe ditët e fundjavës, kryesisht këto mund të propozohen dhe votohen nga banorët në varësi të nevojave të komunitetit. Psh., nëse në komunitetin tuaj shumica e



banorëve nuk është në marrëdhënie pune, (pension, shkolle) atëherë ndoshta oraret më të përshtatshme do të ishin orët e paradites. Sigurisht, që faktorë të tjerë të jashtëm ndikojnë në këtë angazhim për të marrë pjesë në takime të tilla, si kushtet klimatike. Përgjithësisht njerëzit janë më pak të gatshëm të marrin pjesë në takime gjatë ditëve shumë të ftohta, kur ka reshje të mëdha etj. Nëse për ju kjo është një eksperiencë e parë dhe takimet me komunitetin nuk janë periodike, atëherë sezoni i pranverës është një përiudhë më e mirë për të nisur procese të tilla. Po ashtu, duhen shmangur ditë, që mund të jenë të rëndësishme për komunitetin dhe interesi i tyre është i lartë përkundrejt këtyre ngjarjeve të tilla, si: festa fetare, periudha pushimesh vjetore, apo raste të caktuara me natyrë politike.

- Vendet publike, të cilat mund të jenë të përshtatshme për organizimin e takimeve të tilla janë sallë komunitare nëse ekziston një qendër për komunitetin, mjediset e një shkolle e cila mund të ndodhet në afërsi të komunitetit.
- Përpiquni të identifikoni një person të përshtatshëm që zotëron kapacitetet e nevojshme për të komunikuar në mënyrë të vazhdueshme me banorët, p.sh., duke ndërtuar një faqe interneti dhe admistruar atë, duke dërguar mesazhe periodikisht lidhur me përditësimin e procesit të ngritjes së asamblesë. Një pjesë e mirë e banorëve do të duan të dinë në vazhdimësi për ecurinë e këtyre proceseve, çfarë ka ndodhur, çfarë vendimesh janë marrë, kur ndodhin mbledhjet e banorëve për organizimin dhe funksionimin në vijim të asamblesë së bashkëpronarëve. Këto njoftime në internet gjithashtu mund të rrisin shanset e komunikimit me banorë, të cilët janë të brezit të ri dhe përdorin teknologjinë elektronike për shkëmbime të komunikimit. Nga ana tjetër këto lloj kontaktesh ndihmojnë banorët duke iu lehtësuar atyre planifikimin e kohës në avancë lidhur me pjesëmarrjen e tyre në ndonjë mbledhje apo takim të asamblesë së bashkëpronarëve.

Lehtësimi i procedurave për zgjedhjen e kryesisë

Pas organizimit të bashkërpronarëve në asambletë përkatëse për çdo hyjre, është e nevojshme që këto forma të organizimit të marrin formë ligjore. Për këtë arsye, asambleja duhet të realizojë procesin e zgjedhjes së kryesisë së saj, e cila përbëhet nga kryetari dhe anëtarët e asamblesë. Në Fier, komuniteti i bashkëpronarëve u ndihmua më identifikimin e personave kyç me ndikim në komunitet, të cilët iu nënshtruan procesit të zgjedhjes së përfaqësuesit të komunitetit. Procesi zgjedhor nënkuptonte hartimin e fletëve të votimit, identifikimin e vendit dhe caktimin e kohës së përshtatshme për zhvillimin e votimit, si dhe përgatitjen e kërkesës për regjistrim, e cila është një dokument që përmban identitetin e bashkërpronarëve të zgjedhur në cilësinë e kryetarit dhe anëtarëve, numrin e dokumentit të identifikimit dhe firmat e tyre përkatëse. Kjo kërkesë u depozitua në Bashkinë Fier, me qëllim regjistrimin e kësaj asambleje në regjistrin e bashkëpronësisë në këtë institucion dhe pajisjen më tej me çertifikatën e bashkëpronësisë, e cila i njeh kësaj strukture të drejtën për të përfaqësuar asamblenë e çdo hyrjeje të ndërtesës nr. 12 në Fier, në marrëdhëniet me të tretët, lidhur me kujdesin dhe administrimin e mjediseve të përbashkëta.

Ngritja e infrastrukturës dhe kapaciteteve vendore për zbatimin e ligjit

Asistencë në punë dhe trajnim mbi njohjen e ligjit

Grupi i punës së projektit pranë bashkisë u asistua nga ekspertët e Co-PLAN-it në fushën e manaxhimit mjedisor dhe zhvillimit komunitar, me qëllim integrimin e këtyre dy komponentëve në realizimin e projektit. Po ashtu, u mundësua ekspertizë e huaj dhe vendëse përgjatë procesit të hartimit të projektit teknik, sidomos duke u fokusuar në çështjet të teknologjisë mbi termoizolimin.

Gjithsesi ngritja e kapaciteteve të grupit të punës së bashkisë kishtë në fokus të saj njohjen me ligjin mbi administrimin e bashkëpronësisë, duke iu referuar zbërthimit të tij nen për nen dhe kuptimin e rolit të bashkisë, si edhe detyrave që u cakton ligji.

Pavarësisht se ligji u njeh institucioneve në nivel vendor të drejtën për të ndërhyrë për lehtësimin e zbatimit të ligjit mbi administrimin e bashkëpronësisë, aktet nënligjore të cilat përmbajnë dhe udhëzimet se si do të mund të ndiqet në praktikë ky ligj, nuk janë të plotë.

Propozimi dhe miratimi i strukturës përkatëse pranë bashkisë për lehtësimin e zbatimit të ligjit në vijim

Në bazë të procedurave administrative në fuqi, në përputhje me përcaktimet e ligjit për organizimin e qeverisjes vendore, bashkia/komuna eshte e detyruar të identifikojë dhe emërojë specialistët përkatës pranë këtij institucioni, të cilët do të ngarkohen me detyrat përkatëse në zbatimin e ligjit për administrimin e përbashkët të ndërtesave



të banimit. Por ky proces mund të gjejë aplikim në forma të ndryshme brenda kuadrit ligjor. Në varësi të madhësisë së NJQV, kapaciteteve të saj si financiare, teknike dhe në burime njerëzore, njësia e qeverisjes vendore mund të analizojë, të vlerësojë dhe të marrë vendimet e saj për ngritjen e strukturës.

Në përgjthësi për njësitë e qeverisjes vendore, rekomandohet që zgjidhja për ngritjen e një njësie apo strukture të realizohet në mënyrë sa më praktike dhe afër realitetit të popullsisë dhe territorit që ato kanë nën administrim. Thënë kështu, edhe pse ligji përcakton detyrimet që rrjedhin për këto njësi qeverisjeje, nismat që promovojnë vemprimtari, bashkëpunim dhe zgjerim të aktorëve të përfshirë nuk janë të limituara. Për rrjedhojë, në rastin e Bashkisë Fier, pas diskutimeve dhe analizave në bashkëpunim me grupin e punës, si dhe në përputhje me kushtet ekzistuese të burimeve financiare u propozua, që struktura përkatëse për zbatimin e ligjit të adminstrimit të bashkëpronësisë në banesa të krijohet fillimisht, duke ngarkuar specialistë brenda strukturave ekzistuese të këtij institucioni për ndjekjen në vijim të zbatimit të ligjit për administrimin e bashkëpronësisë.

Hapi i parë: Përshkrimi i punës për pozicionet e specialistëve

Përgatitja e përshkrimit të punës për pozicionet e specialistëve në përputhje me detyrat dhe rolin e pritshëm siç parashikon ligji. Duke iu referuar ligjit, punonjësit e administratës publike në nivel vendor duhet të plotësojnë kriteret e edukimit sipas fushave përkatëse. Duke qenë se akti ligjor për ngritjen e strukturës është ende në proces përgatitjeje, në Bashkinë Fier u mundësuan burimet brenda kapaciteteve ekzistuese në Departamentin Juridik dhe në Njësine e Legalizimeve pranë kësaj Bashkie.

Hapi i dytë: Përcaktimi i specialistëve sipas departamenteve

Identifikimi i specialistëve në departmentet përkatëse, për të marrë përgjegjësitë e reja në funksion të zbatimit të ligjit për administrimin e bashkëpronësisë, ishte në vijim pjesë e rëndësishme e procesit të zbatimit të projektit. Duke u nisur nga analiza e fundit institucioanle e zhvilluar në bashki, u identifikuan dy specialistë, të cilët ishin gjithashtu aktivisht të përfshirë si përfaqësues të grupit të punës pranë bashkisë për zbatimin e këtij projekti. Formimi i tyre, ekspertiza që ofrojnë edhe si njohës të mirë të punës në administratën publike, por si edhe eksperienca e fituar gjatë zbatimit të projektit, bëri të vlefshëm vendimin për përzgjedhjen e tyre.

Hapi i tretë: Kërkesë për shqyrtimin dhe miratimin e strukturës së përkatëse

Praktika pilot ne Fier, u mbështet në mirëkuptimin e palëve për të udhëzuar, nëpërmjet kryetarit të bashkisë, ngarkimin me detyra shtesë sipas pozicioneve përkatëse ekzistuese dy specialistë të këtij institucioni, çka do të thotë që zgjidhja e propozuar dhe miratuar në këtë rast konsistoi në përdorimin dhe optimalizimin e burimeve ekzistuese dhe jo ngritjen e një strukture prej fillimi, çka në fakt do të bëjë të mundur përdorimin me efiçiencë të burimeve financare dhe njerëzore, duke parë në mënyrë realiste situatën aktuale në këtë institucion.

Për këtë u hartua një formë kërkese model, e cila do të shërbejë si urdhër ekzekutimi për detyrat e specialistëve të përzgjedhur edhe pas mbylljes së projektit për ndërtimin e një modeli pilot, duke i hapur rrugë nismave dhe ideve të reja, që gradulisht në të ardhmen do të vënë në praktikë zbatimin e ligjit për administrimin e bashkëpronësisë.

Ky proces patjetër duhet të formalizohet me një urdhër të brendshëm për të përcaktuar dhe deleguar përgjegjësitë dhe për t'i bërë të vemëndshëm personat e ngarkuar me këtë detyrë.

Siç është përmendur më sipër, struktura institucionale do të jetë në përditësim dhe përmirësim të vazhdueshëm, duke iu referuar akteve nënligjore, të cilat priten të miratohen në të ardhmen. Këto akte nënligjore do të orientojnë dhe ofrojnë udhëzime të reja, më specifike të cilat do t'u vinë në ndihmë autoriteteve vendore për të ndryshuar apo përmirësuar strukturat pranë institucioneve që ato përfaqësojnë, të cilat do të zbatojnë ligjin në nivel vendor.

Shembull: Formë kërkesë për ngritjen e strukturës për zbatimin e ligjit të administrimit të bashkëpronësisë në nivel vendor, Bashkia Fier

Drejtuar: Kryetarit të Bashkisë

Bashkia Fier, në vijim të nismave të ndërrmarra për përmirësimin e shërbimeve ndaj komunitetit dhe rritjen e cilësisë së jetesës, ka ndërrmarrë nismën për të adresuar çështjen e administrimit të mjediseve të përbashkëta si dhe rregullimin e normave për të siguruar bashkëjetesën në komunitet.

Kjo nismë është bazuar në miratimin e ligjit nr. 10112, datë 09.04.2009 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit", qëllimi i të cilit është rregullimi i marrëdhënieve juridike në fushën e administrimit të bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit, si dhe të truallit dhe mjediseve ndihmëse, që janë në bashkëpronësi të detyrueshme.

Në këtë kuadër, në Bashkinë Fier është duke u zbatuar projekti pilot për Efiçiencën e Energjisë në Banesa, i cili vjen në mbështetje të iniciativës për të mundësuar nxitjen e procesit të mirëmbajtjes dhe administrimit të mjediseve të përbashkëta, duke lehtësuar procesin e regjistrimit të aktit të bashkëpronësisë, krijimin e asambleve qytetare (asamble e të gjithë bashkëpronarëve) nëpërmjet realizimit të investimit me bashkëfinancim nga komuniteti per rikonstruksionin (rehabilitimin energjetik) të një godine banimi në qytetin e Fierit.

Në këtë kuadër, si edhe bazuar në detyrimet si dhe udhëzimet që parashikon ligji, propozohet ngritja e njësisë për të asistuar zbatimin e ligjit të bashkëpronësisë në bashkinë Fier e cila do të zgjerohet më tej drejt konsolidimit si drejtori për politikat e strehimit.

Për këtë qëllim propozohet emërimi i dy specialistëve pranë Bashkisë në funksionet përkatëse të inxhinierit urbanist dhe specialistit juridik si punonjës pranë kësaj njësie.

Kjo njësi do të jetë përgjegjëse si më poshtë vijon:

1. Do të asistojë në organizimin e ngritjes së asambleve të bashkëpronarëve për të gjitha ndërtesat e banimit që shtrihen në territorin e Bashkisë Fier dhe janë nën administrimin e këtij institucioni.
2. Do të kontraktojë subjektet administruese në rast se, asambleja nuk krijohet, ose në rast se nuk merret vendim për formën e administrimit.
3. Do të jetë përgjegjëse për kryerjen e inspektimeve sipas kuadrit ligjor në fuqi, bazuar ne udhëzimet siç parashikon akti nënligjor përkatës.
4. Do të marrë pjesë dhe kontribuojë në ideimin, hartimin dhe zbatimin e programeve për rikonstruksionin e ndërtesave, duke parashikuar skema me kontribute të përbashkëta (financime pjesore) në ato raste, kur aplikohet dhe sipas kritereve të përcaktuara në ligj.

Hartimi i procedurave pranë bashkisë për funksionimin e asambleve qytetare

Regjistrimi i asambleve qytetare në bashki

Ligji aktual përcakton se pronarët e njësisë apo njësive të banimit fillimisht kryejnë mbledhjen dhe diskutimin në grup për formimin e asamblesë së bashkëpronarëve, e cila është tërësia e bashkëpronarëve, që jetojnë në njësitë e banimit të një godine përkatëse. Më pas ata miratojnë themelimin e asamblesë së tyre, e cila i bën këta bashkëpronarë legjitimë në ndërrmarrjen e veprimeve të mëtejshme për mirëmbajtjen e mjediseve të përbashkëta të tyre, nëpërmjet zgjedhjes së kryesisë përkatëse të tyre. Një kopje e vendimit për zgjedhjen e kryesisë depozitohet për regjistrim në bashki/komunë.

kryesisë së asamblesë do të realizohej me 2/3 e votës së anëtarëve të asammblesë së bashkëpronarëve të secilës hyrje të kësaj ndërtese banimi.

Për të mundësuar këtë proces, u identifikuan në bashkëpunim me komunitetin, banorë të cilët gëzojnë reputacion dhe besim në raport me të tjerët, kanë kontribuar në mënyrë individuale për zgjidhjen e problemeve lidhur me rregullimin e marrëdhënieve në bashkëjetese në këtë komunitet, janë banorë të ndërtesës që prej ndërtimit të godinës, dhe për shkak të cilësive të personalitetit, lidhjeve si dhe sfondit të tyre profesional

Hapi i parë:

Asistencë ndaj Asamblesë së Bashkëpronarëve të Ndërtesës nr. 12 për regjistrimin e asamblesë së tyre të bashkëpronarëve pranë institucionit të bashkisë.

Pas procesit për themelimin e asambleve të bashkëpronarëve në ndërtesën e banimit nr. 12, në rrugën Thoma Kopace, lagja 8 Shkurti në Fier, komunitetit të bashkëpronarëve të rinj u ofrua asistencë në përgatitjen e zgjedhjeve për krijimin e kryesisë së asamblesë, e cila është strukturara përfaqësuese e bashkëpronarëve e përbërë nga një kryetar dhe dy anëtarë, duke marrë parasysh numrin e pronarëve të njësive individuale të banimit. Krijimi i

kanë treguar aftësi në organizimin dhe manaxhimin e situatave të ndryshme të paraqitura në këtë zonë banimi.

Për këtë qëllim, u hartua formati i thirrjes se mbledhjes së asamblesë, si dhe ftesa për anëtarët e asamblesë së bashkëpronarëve në secilën hyrje. Këto formate u shpërndanë paraprakisht tek të gjithë banorët e ndërtesës së banin-

imit. Për këtë, u organizuan takime derë më derë si dhe afishime në hyrjen e çdo shkalle dhe në shesh pushimin e ndërtesës së banimit.

Si rezultat i konsultimeve me grupin e punës së projektit dhe bashkëpronarëve të kësaj ndërtese, u ra dakord lidhur me propozimin e organizimit të mbledhjeve për zgjedhjen e kryesisë për secilën asamble të bashkëpronarëve në formën e një takimi të hapur, me pjesëmarrjen edhe të përfaqësuesve të lartë të Bashkisë Fier.
Puna parapërgatitore konsistoi në shpërndarjen e njoftimeve për kryerjen e zgjedhjeve, të cilat u afishuan për çdo ditë, një javë përpara datës së përcaktuar për thirrjen e mbledhjes.

Vendi i mbajtjes së takimeve të tilla, duhet të plotësojë disa kritere. Së pari, të mundësohet përkundrejt asnjë pagese ose pagese minimale, që mund të përballohet nga banorët, së dyti, të jetë në një distancë të afërt nga vendbanimi i qytetarëve, së treti, të jetë në kushte të pranueshme fizike për zhvillimin e një takimi. Asistenca e bashkisë Fier në këtë rast konsistoi në identifikimin dhe ofrimin e mjediseve të shkollës së mesme si vendi i përshtatshëm për organizimin e këtij takimi, duke siguruar akses të gjithë banorëve për pjesëmarrje.

Banorëve iu shpërndanë formatet e nevojshme dhe u ofrua asistencë përgjatë gjithë procesit të votimit. Procesi për zhvillimin e zgjedhjeve mund të shtrihet në një hark kohor prej 2 orësh dhe mund të ndihmohet nga specialistë pranë bashkisë.
Secili bashkëpronar voton në fletën përkatëse ku shënohen emrat e anëtarëve të asamblesë së bashkëpronarëve për hyrjen përkatëse. Gjatë votimit duhet të marrin pjesë mbi 2/3 e anëtarëve të secilës asamble. Në ndërtesën e banimit nr: 12, për secilën asamble të formuar morën pjesë në votimin për zgjedhjen e kryesisë mbi 7 pronarë të njësive të banimit në secilën hyrje të ndërtesës.

Individët me shumicë votadh u njoftuan në publik dhe më pas u shënuan në formatin për zgjedhjen e kryesisë. Më pas u përgatit kërkesa për regjistrimin e secilës kryesi si përfaqësuese e asamblesë së bashkëpronarëve përkatësisht për çdo hyrje,
Kërkesa u dorëzua pranë Bashkisë Fier për regjistrim të asamblesë në këtë institucion dhe njohjen e saj legjitime.

Hapi i dytë:

Përgatitja e dokumentacionit të nevojshëm për regjistrimin e asambleve dhe sigurimi i infrastrukturës bazë për mbarëvajtjen e këtij procesi.

Hapi i mëtejshëm është dërgimi i një kërkese pranë institucionit të bashkisë për të marrë në konsideratë regjistrimin e këtyre asambleve të bashkëpronarëve pranë njësisë së tyre vendore.

Për këtë grupi i punës së Bashkisë Fier, me asistencën e Co-Plan-it mundësoi përgatitjen e certifikatës së regjistrimit të bashkëpronësise si edhe hartoi dhe vuri në përdorim regjistrin për bashkëpronësinë.

ÇERTIFIKATË E BASHKËPRONËSISË

- Çertifikata e bashkëpronësisë u hartua në formën e një dokumenti në format A4.
- Çertifikata e bashkëpronësisë u organizua, duke mbajtur parasyshkëto elementë :

- Logon e institucionit të qeverisjes vendore, në këtë rast të Bashkisë Fier;
- Numrin e protokollit;
- Datën/Muajin dhe Vitin përkatës;
- Emrat dhe mbiemrat e Kryetarit të Kryesisë së Asamblesë së Bashkëpronarëve dhe Anëtarëve përkatës në këtë kryesi;
- Adresën e ndërtesës së ndërtimit, në të cilën është ngritur Asambleja e Bashkëpronarëve dhe për të cilën kjo kryesi funksionon dhe është legjitime.

- Certifikata e bashkëpronësië del nga regjistri i bashkëpronësisë dhe të dhënat përkatëse të elementeve që duhen të përputhen me të dhënat e regjistruara në dokumentin e regjistrit të bashkëpronësisë.
- Certifikata e bashkëpronësisë firmoset dhe vuloset nga Kryetari i njësisë së qeverisjes vendore, në këtë rast nga Kryetari i Bashkisë Fier.
- Certifikata i dorëzohet Asamblesë së Bashkëpronarëve, përkatësisht Kryesisë së saj.

Regjistri i Bashkëpronësisë

Në kuadrin ligjor ekzistues, për shkak të mungesës së aktit nënligjor përkatës, nuk ekzistojnë udhëzime specifike apo praktike lidhur me modalitetet e regjistrimit të asambleve. Për këtë arsye grupi i punës së projektit ndërtoi një model të thjeshtë për të mundësuar regjistrimin e këtyre asambleve në bashki, i cili në kushtet aktuale dhe bazuar në kuadrin ligjor ofron një lehtësim të kësaj procedure për qytetarët. Regjistri i bashkëpronësisë u hartua në formën e një dokumenti në format A3 dhe përmban një numër të caktuar fletësh, që mund të variojnë nga 50-100. Ky dokument është subjekt për rishikim dhe ndryshim në të ardhmen si në formë, ashtu dhe në përmbajtje nëpërmjet pajisjes me elemente të reja, për të pasqyruar në të ardhmen udhëzimet që priten të dalin si rezultat i miratimit në vijim të akteve nënligjore plotësuese në lidhjem me regjistrimin e kryesisë së asambleve të bashkëpronarëve.
Regjistri synon të jetë një dokument në formë elektronike në të ardhmen, duke iu referuar një baze të dhënash teknologjike që mund të ngrihet në bashki apo komuna.

Regjistri i bashkëpronësisë u organizua duke përmbajtur këto elemente:

- Logon e institucionit të qeverisjes vendore, në këtë rast të Bashkisë Fier;
- Numrin e protokollit;
- Datën/Muajin dhe Vitin përakatës;
- Emrat dhe mbiemrat e secilit bashkëpronar në Asamblenë e Bashkëpronarëve;
- Adresën e ndërtesës së ndërtimit, në të cilën është ngritur Asambleja e Bashkëpronarëve (Rruga, Lagjja, Nr i Ndërtesës së Banimit, Nr: i Hyrjes, Nr: i Njësisë Bashkiake, Qyteti)



- Llojin e dokumentit të identifikimit (pashaportë biometrike, kartë identiteti);
- Numrin përkatës të dokumentit të identifikimit(pashaportë biometrike, kartë identiteti);
- Firmat përkatëse të të gjithë bashkëpronarëve që përbëjnë Asamblenë e Bashkëpronarëve.

Regjistri i bashkëpronësisë administrohet nga drejtoria juridike, përkatësisht specialistja e kësaj drejtorie, e cila është e ngarkuar me udhëzim të kryetarit të bashkisë për lehtësimin e procedurave në kuadër të zbatimit të ligjit mbi administrimin e bashkëpronësisë në nivel vendor.
Regjistri përmban vulën dhe firmën e Kryetarit në çdo fletë të tij.

Ngritja e fondit të bashkëfinancimit dhe realizimi i përmirësimit energjetik të ndërtesës pilot

Krijimi i strukturës për derdhjen e kontributeve të palëve bashkëfinacuese në këtë investim

Duke qenë se regjistrimi i asamblesë në regjistrin e bashkëpronësisë dhe pajisja me certifikatën e bashkëpronësisë nuk i jep gjithsesi fuqi ligjore asamblesë së bashkëpronarëve për të vepruar si organizëm ligjor, lidhur me kryerjen e procedurave bankare, u propozuan disa forma, të cilat do të mundësonin mënyrat se si do të alokoheshin kontributet financiare të bashkëpronarëve, si: bashkëfinancim në realizimin e investimit për përmirësimin energjetik të godinës së përzgjedhur si praktikë pilot.

1. Regjistrimi në gjykatë i asamblesë së bashkëpronarëve si shoqatë më vete dhe hapja e një llogarie bankare.
2. Derdhja e kontributeve në mënyrë individuale në secilën kryesi të asamblesë së bashkëpronarëvë dhe më pas dorëzimi i shumës së bashkëfinancimit në bashki
3. Derdhja e kontributeve të bashkëpronarëve në llogarinë ekzistuese të Bashkisë Fier nëpërmjet çeljes së një nënllogarie në emrin e projektit, duke u paisur me mandatin përkatës të kryerjes së pagesës.

Të gjitha propozimet e sipërpërmendura iu nënshtruan një procesi konsultimi dypalësh, përkatësisht asambleve të bashkëpronarëve, nga njëra anë, dhe grupit të punës së bashkisë, nga ana tjetër. Kjo periudhë u shoqërua me zhvillimin e takimeve në komunitet dhe në bashki lidhur me sqarimin e secilës prej alternativave të ofruara, duke analizuar mundësitë dhe rreziqet për secilën.

Si rezultat i këtij procesi konsultimi, u miratua propozimi i tretë si alternativa, që siguronte një nivel të kënaqshëm transparence për të dyja palët e angazhuara në financimin e këtij investimi. Ky vendim u kushtëzua po ashtu nga disa faktorë të rëndësishëm, të cilët u morën në konsideratë, si:

- Paqartësitë ekzistuese lidhur me statusin ekzistues ligjor që gëzojnë sot asambletë e bashkëpronarëve (për rastet e ndërhyrjeve madhore në përmirësimin e godinës, me marëdhëniet financiare me të tretët etj.)
- Kufizimet apo pamundësitë financiare të komunitetit të bashkëpronarëve lidhur me ndjekjen e procerdurave bankare (lënia e një fondi si garanci apo hipotekimi i njësive individuale të banimit).
- Eksperience jo e konsoliduar e banorëve në cilësinë si bashkëpronarë dhe rrjedhimisht në organizimin dhe funksionimin e marrëdhënieve të tyre në asamble.

Derdhja e kontributeve të bashkëpronarëve në llogarinë ekzistuese të Bashkisë Fier u mundësua me hartimin dhe miratimin e urdhërit përkatës nga Departamenti i Financës në këtë bashki, duke u bazuar në kriteret sic përcakton aktmarrëveshja mes dypalëve për realizimin e investimit.
Njoftimi për daljen e urdhërit u komunikua me shkrim dhe u shpërnda tek të gjithë bashkëpronarët e ndërtesës.

Sigurimi i informacionit, vizita dhe inspektime në terren

Puna përgatitore për hartimin e projektit teknik nisi me grumbullimin e informacionit ekzistues mbi ndërtesat e banimit me teknologji parafabrikat. Për këtë u mundësua sigurimi i hartave dhe planimetrive tip për këto kategori të banesave, duke mbajtur parasysh parametrat teknikë të ndërtimit, por dhe faktorët ndikues në amortizimin e tyre në vite. Në të njëjtën kohë u konsultuan materiale të ndryshme mbi teknlogjitë e termoizolimit dhe mundshmëria e aplikimit të tyre për banesa të tipit parafabrikat. Me qëllim shqyrtimin dhe vlerësimin e situatës në mënyrë konkrete u kryen vizita dhe inspektime periodike në terren. Përgjatë vizitave u kontaktuan banorët, të cilët mundësuan lejimin e inspektimit në apartamentet individuale për verifikimin e dritareve dhe grilave ekzistuese, ndërkohë që inspektime të tjera u kryen për gjendjen e tarracës, fasadës, hyrjes së shkallëve, punime të paligjshme në mjedise të përbashkëta apo përdorimit pa leje të tyre.Të gjitha këto elemente u morën në konsideratë si faktorë, që do të ndikojnë në propozimet për ndërhyrje në këtë godinë.

Hartimi i projektit teknik

Realizimi i investimit për rehabilitimin energjetik të ndërtesës së banimit në Fier konsistoi fillimisht në punën për hartimin dhe finalizimin e projektit teknik lidhur me ndërhyrjet për kryerjen e këtij investimi në ndërtesën pilot të përzgjedhur në qytetin e Fierit.
Ekspertë të Co-Plan-it në bashkëpunim me grupin e punës në Bashkinë Fier përgatitën projektin teknik me të gjitha elementet e ndërhyrjes për termoizolim.
Gjatë këtij procesi u mundësua ofrimi i asistencës së një eksperti ndërkombëtar, për gjetjen e zgjidhjeve optimale në këndvështrimin e ndikimit termik, si dhe të favorshme nga pikëpamja ekonomike.





Puna për finalizimin e projektit teknik konsistoi në këta hapa si më poshtë vijon:

- Hartimi i relacionit teknik bazuar në gjetjet e studimit me fokus kushtet fizike të ndërtesës, auditimit paraprak energjetik, si edhe deklarimit të faturave financiare të energjisë elektrike (tregues financiarë në Lek dhe përdorimit të energjisë në kwh).
- Përllogaritja e kostove për realizimin e cdo zëri të punimeve.
- Përgatitja e hartave dhe imazheve përkatëse.

Për këtë qëllim një seri takimesh konsultative mes ekspertëve dhe asistencë në punë u realizuan në harkun kohor të dy muajve. Këto takime u shoqëruan me vizita periodike në terren për të realizimin e inspektimeve fizike të ndërtesës, si dhe disktutimit të herëpashershëm me komunitetin e bashkëpronarëve.

Aktmarrëveshja bashki -komunitet

Kjo marrëveshje u lidh nëpërmjet Bashkisë Fier dhe Asamblesë së Bashkëpronarëve, Ndërtesa e banimit në Lagjen 8 Shkurti, rruga Thoma Kopace, nr.12, të përfaqësuar nga kryetarët e e asambleve përkatëse dhe të gjithë pronarët e çdo njësie banimi të paraqitur personalisht, ose përfaqësuesit të tyre me prokurë, në cilësinë e anëtarëve që përbëjnë këtë asamble.
Qëllimi i kësaj aktmarrëveshjeje është angazhimi i palëve të udhëhequra nga vullneti për të respektuar dhe zbatuar ligjin, lidhur me krijimin e kushteve optimale në respektim të marrëdhënies së bashkëpunimit për finalizimin me sukeses të investimit "Rehabilitimi energjetik i objektit në Lagjen 8 Shkurti, rruga Thoma Kopace, nr.12, bazuar në Marrëveshjen e Mirëkuptimit dhe Bashkëpunimit të datës 24 Tetor 2009.

Arsyeja përse kjo aktmarrëveshje është mjaft e rëndësishme lidhet me përcaktimin në mënyrë të detajuar dhe bazuar në kudrin ligjor ekzistues për:
- Të drejtat dhe detyrimet e palëve.
- Tarifat dhe mënyrat e pagesës.
- Zgjidhjen e mosmarrëveshjeve.

Kjo aktmarrëveshje u firmos nga palët përkatëse me vullnetin e tyre të lirë, duke arritur miratimin me mbi 90% për lejimin e punimeve në pronën e përbashkët, kontributet përkatëse të bashkëfinancimit në vlera monetare dhe mirëmbajtjen e këtij investimi pas përfundimit të punimeve, duke u mbështetur në rregulloren për administrimin e bashkëpronësisë të kësaj ndërtesë (shih Aneks nr. Rregullorja e Bashkëpronësise në Ndërtesën e Banimit nr. 12, rruga "Thoma Kopace", lagja 8 Shkurti, Fier).

Procedurat e tenderimit

Pas përfundimit të projektit teknik, si dhe të nënshkrimit të marrëveshjes midis Bashkisë Fier dhe komunitetit të zonës pilot, u mundësua përfundimi i dosjes teknike me të gjithë komponentët e kerkuar dhe dorëzimi pranë zyrës së Urbanistikës në Bashkinë Fier me qëllim vijimin e





procedurave për hapjen e tenderit lidhur me investimin për rehabilitimin energjetik të ndërtesës së banimit në qytetin e Fierit.

Në përputhje me udhëzimet e Ligjit për Prokurimet Publike, Bashkia Fier ndërmori përgatitjen e të gjithë dokumentacionit të nevojshëm për kryerjen e aplikimit përkatës dhe ndjekjen në vazhdim të procedurave të tenderit deri në përzgjedhjen e firmës fituese.

Dosja teknike përmban informacionet si më poshtë vijon:

1. Relacioni teknik
   - Hyrje (qëllimi, situata, përfitimi etj.);
   - Përshkrimi i llojit të punimeve që do të kryhen;
   - Materialet që do të përdoren;
   - Kosto përfundimtare;
   - Periudha kohore e zbatimit të punimeve.

Vërejtje: 5 faqe në total (2500 fjalë)

2. Projekti teknik i zbatimit
   - Fleta 1 - planimetri e katit tip gjendja ekzistuese;
   - Fleta 2, 3 - prerjet e gjendjes ekzsistuese;
   - Fleta 4, 5 - fasadat e gjendjes ekzistuese;
   - Fleta 6 - planimetri e katit tip pas ndërhyrjes;
   - Fleta 7, 8 - prerjet pas ndërhyrjes;
   - Fleta 9, 10 - fasadat pas ndërhyrjes;
   - Fleta 11, 12 - detaje teknike.
3. Grafiku i zbatimit të punimeve (sipas fazave të kryerjes së punimeve në objekt).
4. Kërkesë e plotësuar në emër të banorëve dhe e firmosur nga banorët - (formular tip sipas ligjit 8405 për urbanistikën, emrat e kryefamiljarëve dhe firma përkatëse).
5. Fotokopje e noterizuar e dokumenteve të pronësisë - (Certifikatë e Pronësisë e rifreskuar 3 muajt e fundit nga ZRPP)

Preventiv në LEK

- Manuali i çmimeve të miratuara me VKM;
- Për zëra të punimeve që nuk janë në manual – analizë çmimesh me tri oferta.

Realizimi i ndërhyrjeve për termoizolimin e mjediseve të përbashkëta

Ndërtesa parafabrikate e përzgjedhur në Fier (L. 8 Shkurti Rr. Thoma Kopaçe P. 12) iu nënshtrua disa ndërhyrjeve për rehabilitimin termik të fasadës së jashtme, të cilat konsistuan në:

1. Termoizolimin e mureve të jashtme të godinës parafabrikate;
2. Termoizolimin e tarracës;
3. Vendosjen e dritareve me xham dysh dhe grila në të gjitha apartamentet;
4. Mbyllja e kafazit të shkallëve me vetrata me xham dysh dhe grilë.

Teknologjia që do të përdoret për termoizolimin e mureve të jashtme është ajo e "izolimit me kontakt", ku panelet izoluese do të ngjiten direkt në muret ekzistuese të godinës me anë të disa adesivëve (ngjitësve) të posaçëm me rezistencë shumë të lartë. Punimet në fasadën e jashtme të godinës parafabrikate do të konsistojnë në këto elemente: Në kuadër të projektit u përgatit dhe një manual për efiçiencën e energjisë në ndërtesat e banimit, ku mund të gjeni më shumë informacion lidhur me detajet e kryerjes së punimeve, standardet dhe proceset përkatëse.

Pas përfundimit të punimeve, asambleja e bashkëpronarëve, bazuar në rregulloren e bashkëpronësisë së miratuar për këtë ndërtesë banimi do të vijojë procedurat për mirëmbajtjen e këtij investimi. Në të njëjtën kohë, Bashkia Fier, është angazhuar për të ofruar asistencën e saj për këto asamble të reja, nga specialistët në strukturën pranë bashkisë, nëpërmjet realizimit të mbikëqyrjes, inspektimeve të nevojshme të herëpashershme apo marrjen e masave në rastet e shkeljeve të identifikuara apo të raportuara, në përputhje me udhëzimet që parashikon ligji.

Hartimi i Manualit për Adminstrimin e Bashkëpronësisë dhe Eficiencës së Energjisë në Nivel Vendor

Në përmbyllje të kësaj praktike pilot, duke u bazuar në mësimet e nxjerra, vështirësitë dhe mangësitë e identifikuara përgjatë procesit të zbatimit të projektit, por mbi të gjitha, duke synuar të shpërndajme eksperiencën pozitive të fituar prej përpjekjeve të të gjithë aktorëve në realizimin e investimit si një nga shtysat e suksesshme për stimulimin e zbatimin e ligjit mbi administrimin e mjediseve të përbashkëta në nivel vendor, u mundësua hartimi i dy dokumenteve mjaft të rëndësishme, të cilat do të udhëheqin punën e bashkisë në ndjekjen për zbatimin e këtij ligji në vijim. Po ashtu, këto manuale do të shërbejnë si guidë jo vetëm për Bashkinë Fier por për të gjitha ato njësi të qeverisjes vendore të cilat do t'i nënshtrohen herët a vonë zbatimit në praktikë të këtij ligji.

Pa dyshim që të gjithë aktorët, si në nivel vendor (bashkëpronarët, njësitë e qeverisjes vendore etj.), ashtu dhe në atë qendror, janë të ndërgjegjësuar për shkallën e vështirësive në dukje sidomos përgjatë nismave dhe eksperiencave të para të vëna në praktikë në kuadër të zbatimit të ligjit. Për këtë arsye, disa sugjerime mund të vijnë në ndihmë për lehtësimin e këtij procesi në të ardhmen në drejtim të fuqizimit të asambleve të bashkëpronarëve dhe bashkëpunimit me to, forcimit më tej të kapaciteteve në strukturat e pushtetit vendor, si dhe koordinimit apo bashkëveprimit të ngushtë me institucionet në nivel qendror.





Sugjerime në vijim të zbatimit të ligjit të bashkëpronësisë në të ardhmen-përmbledhje e metodologjisë për ndërhyrje

Këshilla të përgjithshme

- Ofrimi i asistencës për rishikimin e rregulloreve në mënyrë të herëpashershme. Kjo do të thotë t`u japësh përgjigje në mënyrë periodike pyetjeve, si: A kanë nevojë këto rregulla të përditesohen me qëllim që të reflektojnë nevojat konkrete që kanë komunitetet? A është e saktë dhe e qartë gjuha e përdorur (terminologjia, mënyra e të shprehurit etj.)dhe a mund të kuptohet lehtësisht nga komuniteti, duke marrë në konsideratë këtu shtresat e ndryshme social-ekonomike apo sfondin kulturor dhe etnik të tyre?
- Të menduarit në mënyrë të re dhe krijuese, si mekanizëm për ndërtimin e marrëdhënieve të besimit dhe respektit reciprok midis asamblesë së bashkëpronarëve dhe strukturës përgjëgjëse në bashki mbi administrimin e përbashkët të ndërtesave të banimit.
- Inkurajimi i proceseve me pjesëmarrje dhe mbajtja e transparencës me qytetarët, nëpërmjet përfshirjes së cdo qytetari në hartimin e rregulloreve përkatëse të administrimit, duke krijuar strukturat përfaqësuese përpara se këto rregullore të formalizohen.
- Dhënia e ndihmës, sipas vlerësimit të rasteve të paraqitura, për bashkëpronarët e rinj, duke i prezantuar ata me jetesën dhe rregullat në komunitet.
- Mundësimi dhe investimi i kohës së nevojshme për t`u ulur dhe biseduar me bashkëpronarët e rinj, duke u shpjeguar detyrimet por dhe të drejtat e tyre si bashkepronarë, si edhe nëpërmjet rishikimit të dokumentacionit të përgatitur për bashkëjetesën ne komunitet në këtë apo këto ndërtesa banimi (sipas rastit të paraqitur).
- Informimi dhe edukimi në vazhdim i bashkëpronarëve, si faktor kyç në ndërtimin e raporteve të shëndetshme në të ardhmen.
- Rishikimi i herëpashershëm i politikave të zbatimit/detyrimeve, nëpërmjet krijimit të ankimimit, verifikimit apo vlerësimit të ankesave përkatëse të banorëve.
- Identifikimi dhe vlerësimi i mundësive të bashkëpunimit në kuadër të modelit të partneritetit publik privat, për replikimkin e praktikave pilot të suksesshme si eksperinca e Bashkisë Fier, por dhe për gjenerimin e ideve për projekte të ngjashme, por me fokus aspekte të tjera të manaxhimit të mjediseve të përbashkët.
- Nxitja e krijimit të asambleve qytetare në vijimësi nëpërmjet, promovimit dhe shpërblimit për ato komunitete, të cilat themelojnë asambletë e bashkëpronarëve. Nisma të tilla mund të jenë realizimi i investimeve apo i ndërhyrjeve të pjesshme në kuadër të projekteve që ka bashkia apo komuna, për ato ndërtesa banimi, bashkëpronarët e të cilave janë organizuar dhe regjistruar si asamble (bazuar në konkurueshmëri të drejtë siç parashikon dhe udhëzimi në ligj). Shembuj investimesh mund të jenë: rehabilitim energjetik i ndërtesës, rregullimi i sheshpushimit të ndërtesës së banimit, ngritja e këndeve të pushimit apo argëtimit për fëmijët apo moshën e tretë, mundësimi i terreneve

sportive për të rinjtë, rehabilitim për sigurimin e aksesit të mobilitetit për persona me aftësi të kufizuara etj.

Këshilla për njësitë e qeverisjes vendore

Sigurisht që zbatimi i ligjit dhe referenca ndaj organeve përkatëse që mundësojnë këtë gjë është e përcaktuar në nenet përkatëse të ligjit për administrimin e bashkëpronësisë, por nisur nga fakti se ky ligj është në hapat e parë të zbatimit dhe qytetarët janë ende larg njohjes së plotë dhe të thelluar të të drejtave dhe detyrimeve, nisma të ngjashme, të cilat cojnë në qasje të suksesshme mund të propozohen dhe/ose mbështeten nga autoritet vendore. Si rrjedhojë, autoritetet vendore duhet të fokusohen në ato strategji, të cilat mund të ndryshojnë pozitivisht mendësinë dhe sjelljen e qytetarëve, duke vendosur ura të komunikimit, bashkepunimit dhe sjelljen në vëmendje tër përfitimeve dypalëshe për zbatimin e këtij ligji.

- Të prodhojë e shpërndajë informacion mbi avantazhet e ngritjes dhe funksionimit të asamblesë së bashkëpronarëve. Kjo do të thotë që njësitë e qeverisjes vendore duhet të fillojnë të mobili zojnë projekte dhe aksione, që kanë në fokus informimin dhe ndërgjegjësimin e komunitetit të bashkëpronarëve lidhur me të drejtat dhe detyrimet, që u cakton tashmë ligji lidhur me përgjegjësinë dhe përfitimet e të jetuarit në bashkësinë komunitare, si dhe qëndrimet dhe veprimet ndaj mjediseve që janë të përbashkëta.
- Të prodhojë dhe shpërndajë doracakë/manuale në lidhje me funksionimin në praktikë të asambleve të bashkëpronarëve, por dhe të shoqërive administruese, qofshin këto subjekte individuale apo kompani të licensuara në fushën përkatëse. Kështu palët e përfshira në këtë proces do të kenë njohuri më të qarta, për procedurat që duhet të ndjekin. Ky proces do t'u vijë në ndihmë autoriteteve vendore duke lehtësuar dhe mundësuar funksionimin në vijim të procedurave për regjistrimin e asambleve, regjistrimin e subjekteve administruese pranë njësive vendore, si dhe mirëfunksoinimin dhe forcimin e bashkepunimit me struk turat përgjegjëse.
- Të krijojë shtysa financiare për ngritjen dhe regjistrimin e asambleve të bashkëpronarëve dhe bashkëpronësisë duke ngritur skema bashkëfinancimi (në varësi të mundësive, llojit të projektit, nivelit të gatishmërisë për bashkëveprim dhe bashkëpunim, konkurrueshmërisë së drejtë etj.), të cilat do të mbështesin aksione të përbashkëta për mirëmbajtjen, riparimin dhe rinovimin e stokut të banesave në ato njësi ku bashkëpronarët kanë themeluar asamblenë e tyre dhe e kanë regjistruar atë pranë njësisë së tyre vendore në të cilën jetojnë.

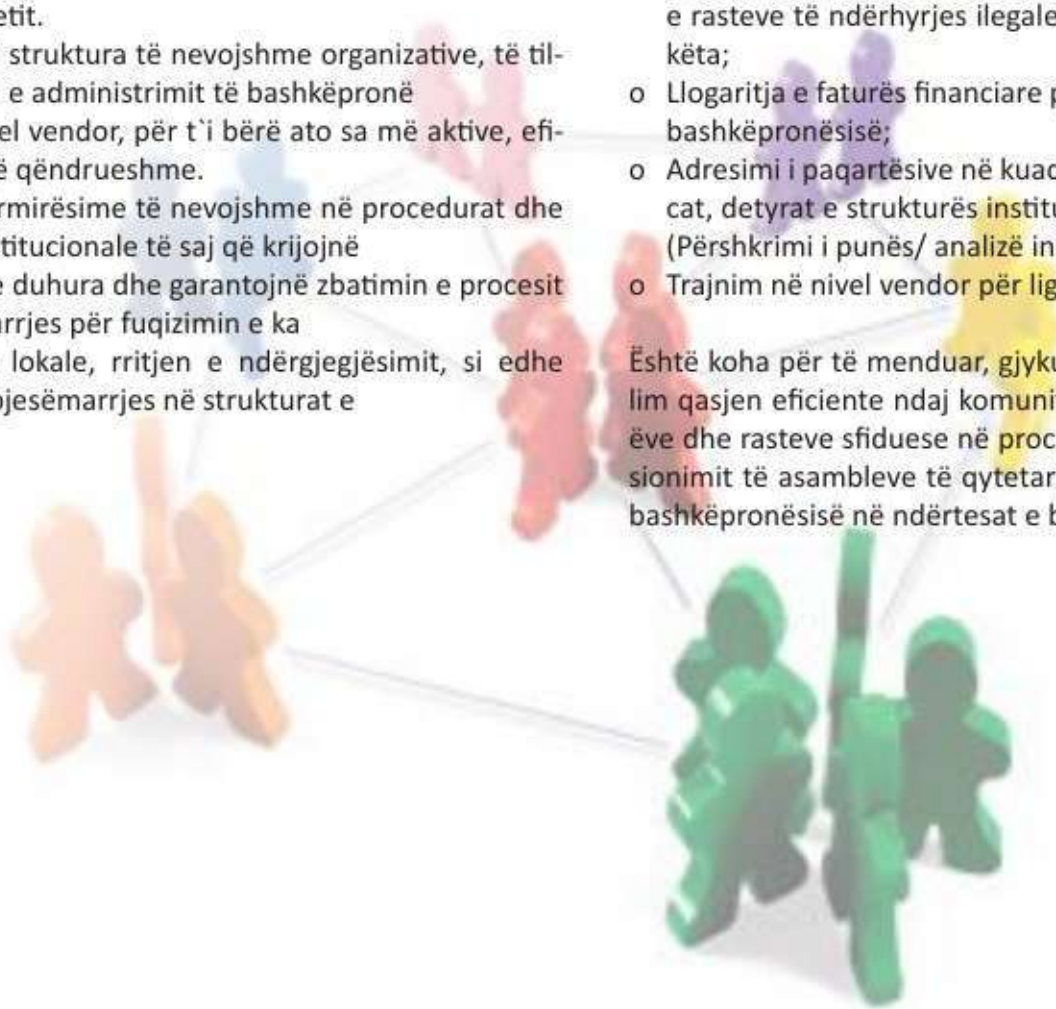
- Të sigurojë asistencë financiare në kuadër të ngritjes së kapaciteteve për stafin e strukturës përkatëse në bashki/komunë, si dhe të bashkëpronarëve apo personave fizikë dhe juridikë, të cilët janë përgjegjës apo do të kontraktohen për manaxhimin në vijim të bashkëpronësisë.
- Të sigurojë asistencë të vazhdueshme duke bashkëpunuar me organizata të ndryshme të shoqërisë civile (të huaj dhe vendëse), donatorë, partnerë private, si dhe ministritë përkatëse në nivelin qendror, duke ndërrmarrë projekte të përbashkëta në këtë fushë, duke pasur parasysh se kapacitetet teknike dhe financiare janë të ndryshme në njësi të ndryshme të qeverisjes vendore.

- o Të përpunojë politika apo instrumente konkrete të tilla, si ato politika publike dhe sociale, të cilat nxisin dhe gjithashtu lehtësojnë procesin në fillimet e tij duke i kontribuar nismave të për bashkëta, që mundësojnë më pas realizimin e projekteve me ndërhyrje konkrete në dobi të mirëmbajtjes së banesave, si një veprimtari e cila ndikon në përmirësimin e dhe rikualifikimin urban të qytetit.
- o Të fuqizojë struktura të nevojshme organizative, të tilla, si njësia e administrimit të bashkëpronë sisë në nivel vendor, për t`i bërë ato sa më aktive, efikase dhe të qëndrueshme.
- o Të bëjë përmirësime të nevojshme në procedurat dhe normat institucionale të saj që krijojnë hapësirat e duhura dhe garantojnë zbatimin e procesit të pjesëmarrjes për fuqizimin e ka paciteteve lokale, rritjen e ndërgjegjësimit, si edhe cilësinë e pjesëmarrjes në strukturat e ngritura.

Këshilla të nevojshme për t'u adresuar në nivelin qendror

- o Miratimi në vijim i akteve nënligjore dhe udhëzimeve përkatëse është një domosdoshmëri për vazhdimësinë e procesit;
- o Llogaritja e faturës finaciare për zbatimin e ligjit në nivel vendor;
- o Kuadër ligjor për zgjidhje konkrete dhe/ose adresimin e rasteve të ndërhyrjes ilegale në mjediset e përbashkëta;
- o Llogaritja e faturës financiare për regjistrimin e aktit të bashkëpronësisë;
- o Adresimi i paqartësive në kuadrin ligjor për kompetencat, detyrat e strukturës institucionale në nivel vendor (Përshkrimi i punës/ analizë institucionale etj.);
- o Trajnim në nivel vendor për ligjin (shqyrtim, diskutim).

Është koha për të menduar, gjykuar dhe vepruar me qëllim qasjen eficiente ndaj komuniteteve të bashkëpronarëve dhe rasteve sfiduese në procesin e ngritjes dhe funksionimit të asambleve të qytetarëve për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit.



Aneks 1

Për të kuptuar më nga afër marrëdhëniet juridike dhe detyrimet e të drejtat përkatëse që lindin për rrjedhojë, më poshtë është paraqitur një përmbledhje e termave të rëndësishëm për t'u kuptuar në kuadrin ligjor dhe jo vetëm gjatë procesit të administrimit të bashkëpronësisë. Këto terma janë të vlefshme për të gjitha palët e përfshira në përgjegjësi gjatë zbatimit të ligjit në përgjithësi, por në mënyrë specifike i vijnë në ndihmë autoriteteve vendore për të ndërtuar një bashkëpunimin të frytshëm me pronarët e ndërtesave të banimit, duke u bazuar në harmonizimin dhe unifikimin e kuptimit të terminologjisë përkatëse.

"Kuotë e pjesëmarrjes në bashkëpronësi" është pjesa e pronësisë së pandashme në pronën e përbashkët, e cila shërben për përcaktimin e masës së pjesëmarrjes në shpenzimet e përbashkëta dhe në votim për pronarët e çdo njësie. Kuota e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, për çdo njësi, përcaktohet në bazë të raportit të sipërfaqes së njësisë individuale (në m2) me shumën e sipërfaqes së të gjitha njësive. Kuota e pjesëmarrjes në pronën e përbashkët dhe njësia nuk mund të tjetërsohen të ndara nga njëra-tjetra.

2. "Objekte në bashkëpronësi të detyrueshme" janë objektet e parashikuara shprehimisht në aktin e pronësisë të secilit bashkëpronar dhe, deri në plotësimin e këtij akti, ato që janë përcaktuar në nenin 209 të Kodit Civil.
3. "Bashkëpronarë" janë personat, të cilët kanë në pronësi të paktën një njësi të veçantë, në një ndërtesë të caktuar dhe, për këtë shkak, kanë në bashkëpronësi të detyrueshme objektet e pann dashme të ndërtesës.
4. "Asambleja e bashkëpronarëve" është tërësia e bashkëpronarëve në një ndërtesë të caktuar, në një kat, hyrje apo në një pjesë të përcaktuar të ndërtesës.
5. "Tarifa e administrimit" është detyrimi mujor në para i secilit bashkëpronar, për përballimin e shpenzimeve për administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës së banimit.
6. "Administrator" është personi fizik, i përfshirë në librin e administratorëve, të mbajtur nga bashkia/komuna, për të ushtruar veprimtari në fushën e administrimit të ndërtesave.
7. "Shoqëri administruese" është personi juridik privat, i përfshirë në librin përkatës të mbajtur nga bashkia/komuna, për të ushtruar veprimtarinë në fushën e administrimit të ndërtesave.
8. "Krijuesi i pronës" është një institucion shtetëror, person juridik, person ose grup personash fizikë që veprojnë së bashku, të cilët investojnë për krijimin e pronës, në emër të të cilëve regjistrohet për herë të parë akti i bashkëpronësisë, që ofrojnë për herë të parë për shitje ose për çdo lloj kalimi tjetër në pronësi individuale njësitë brenda bashkëpronësisë.
9. "Njësi" është një pjesë e ndërtesës së banimit, e destinuar ose që është në pronësi individuale, e cila, së bashku me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi,

përbën një pjesë të veçantë pasurie të paluajtshme. Përveçse kur parashikohet ndryshe në këtë ligj ose në aktin e bashkëpronësisë, kjo pasuri e paluajtshme trajtohet me po ato të drejta, që i njihen çdo pasurie tjetër të paluajtshme.

10. "Pronar i njësisë" është një ose më shumë persona, që ka ose kanë në pronësi një njësi individuale.
11. "Kryesia" është një ose me shumë pronarë të njësive individuale, që vepron ose veprojnë në emër e për llogari të asamblesë.
12. "Rregullorja e administrimit të ndërtesave" është akti nënligjor që miratohet nga Këshilli i Ministrave në bazë të nenit 214 të Kodit Civil dhe që përcakton, ndër të tjera:
    a) Procedurat e krijimit të asamblesë, të organizimit të mbledhjeve, marrjes së vendimeve dhe mënyrën e kryerjes së njoftimeve;
    b) Procedurat e administrimit të buxhetit të bashkëpronësisë;
    c) Rregullat e përgjithshme të bashkëjetesës dhe të mirëmbajtjes së pronës.
13. "Akti i bashkëpronësisë" është dokumenti përshkrimor i të gjitha elementeve të bashkëpronësisë, që hartohet nga krijuesi i bashkëpronësisë, si pjesë përbërëse e kontratës së shitblerjes, kontratës së dhurimit apo kontratës së këmbimit të truallit me njësitë e banimit.
14. "Inspektorati vendor" është inspektorati ndërtimor dhe urbanistik i bashkisë/komunës, që funksionon në bazë të ligjit për inspektimin e ndërtimit.
15. "Norma detyruese" janë normat për mbrojtjen kundër zjarrit, normat higjieno-shëndetësore, normat për mirëmbajtjen e ashensorëve, si dhe çdo normë tjetër, që ka lidhje me qëndrueshmërinë fizike të objektit, sigurinë e jetesës, të shëndetit publik dhe etikës së bashkëjetesës, të miratuara me ligje të veçanta ose me akte nënligjore, si dhe normat që miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave, në zbatim të këtij ligji.
16. "Libri i administratorëve" është Libri që mbahet pranë bashkisë/komunës nën juridiksionin e së cilës do të ushtrojë veprimtarinë për administrimin e ndërtesave administratori/shoqëria administruese.
17. "Kontratë për administrimin e bashkëpronësisë" është marrëveshja e shkruar që kryesia lidh në emër e për llogari të asamblesë me administratorin dhe/ose shoqerinë administruese.
18. "Lista e administratorëve" është tëresia e administratorëve dhe shoqërive administruese, të cilët janë të regjistruar në librin përkates, listë e cila publikohet dhe shpallet ne vendin e njoftimeve të institucionit.
19. "Vërtetim" do të quhet akti administrativ që lëshon kryetari i bashkisë/ komunës në emër të administratorit/shoqërise administruese për të ushtruar veprimtari në fushën e administrimit të ndërtesave.
20. "Struktura përkatëse" do të quhet çdo organizim administrativ ekzistues ose i ri që ngarkohet nga kryetari i bashkisë/komunës sipas vendimit të këshillit vendor përkatës për të kryer procedurat administrative të trajtimit, vlerësimit, regjistrimit dhe mbikëqyrjes së subjekteve administruese.

KRYESIA E ASAMBLESË SË BASHKËPRONARËVE

PROCESVERBAL I ASAMBLESË SË BASHKËPRONARËVE PËR MBLEDHJEN E DATËS _____._____.2010

Më datë _____._____.2010 në _____ në adresën: Rruga "_____",

Pallati _____, kati i _____, _____, Tiranë, ora _____ u mblodh

Asambleja e Bashkëpronarëve e përbërë nga.

Emër	Mbiemër	ID Nr.	Firmë .....
Emër	Mbiemër	ID Nr.	Firmë .....
Emër	Mbiemër	ID Nr.	Firmë .....
Emër	Mbiemër	ID Nr.	Firmë .....
Emër	Mbiemër	ID Nr.	Firmë .....
Emër	Mbiemër	ID Nr.	Firmë .....
Emër	Mbiemër	ID Nr.	Firmë .....

Rendi i ditës:

1. Shqyrtimi i _____.
2. Miratimi i _____.
3. Miratimi i _____.
4. Të ndryshme

E pranishme është kryesia e asamblesë, si më poshtë:

1. Kryetari _____
2. Nënkryetari _____
3. Anëtar _____
4. Anëtar _____
5. Anëtar _____

Votimi

Pas shqyrtimit të pikës 1 të rendit të ditës _____u votua me këtë rezultat: _____ pro dhe _____ kundër të votave të anëtarëve të pranishëm.

Pas shqyrtimit të pikës 2 të rendit të ditës _____u votua me këtë rezultat: _____ pro dhe _____ kundër të votave të anëtarëve të pranishëm.

Pas shqyrtimit të pikës 3 të rendit të ditës _____u votua me këtë rezultat: _____ pro dhe _____ kundër të votave të anëtarëve të pranishëm.

Pas shqyrtimit të pikës 4 të rendit të ditës _____u votua me këtë rezultat: _____ pro dhe _____ kundër të votave të anëtarëve të pranishëm.

KËRKESË

PËR DETYRIMIN E PËRCAKTIMIT ME VENDIM TË FORMËS SË ADMINISTRIMIT TË PJESËVE NË BASHKËPRONËSI

Drejtuar: Z. _____, Bashkia Fier

Adresa: Rruga "_____", pallati_____, kati i _____, _____, Fier

Unë i nënshkruari _____ banues në _____ në adresën: Rruga "_____ _____", pallati_____, kati i _____, _____, Fier ju njoftoj se në ndërtesën, ku unë banoj, nuk është marrë vendim nga ana e Asamblesë së Bashkëpronarëve për formën e administrimit, brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e ligjit.

Kërkoj nga kryetari i Bashkisë të ushtrojë këtë kompetencë, sipas ligjit, derisa kryesia të kontraktojë një administrator apo një shoqëri administruese për objektin në bashkëpronësi të detyrueshme në adresën: Rruga "_____", pallati _____.

Me respekt

_____

VENDIM

NR.___, datë_____
I
ASAMBLESË SË BASHKËPRONARËVE TË NDËRTESËS NR.____, H._____

Në përputhje me ligjin nr. 10112, datë 9.4.2009 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit", si dhe me aktet nënligjore në fuqi, Asambleja e Bashkëpronarëve, pasi shqyrtoi e diskutoi çështjet e përcaktuara në rendin e ditës, me votim të bashkëpronarëve sipas procesverbalit,

VENDOSI:

1. Zgjedhja e kryetarit të Asamblesë së Bashkëpronarëve, i cili është _____

2. Zgjedhja e kryesisë së Asamblesë së Bashkëpronarëve, të cilët janë:

Emri, Mbiemri
Nr. i kartës së identitetit, pasaporta
Tel/faks e-mail Adresa

Kryetar i kryesisë është z._____

3. Emërimi i kujdestarit, i cili është _____

4. Regjistrimi i kryesisë së Asamblesë së Bashkëpronarëve në Bashkinë Fier.

5. Të miratojë tarifat për mirëmbajtjen dhe përmirësimin e pjesëve në bashkëpronësi, sipas tabelës (buxhetit), bashkëlidhur këtij vendimi.

6. Vendimi u njoftohet të gjithë bashkëpronarëve, duke e shpallur në vend të dukshëm në ndërtesës.

7. Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

Kryetari

_____

Aneks 2

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA FIER

Nr_____Prot Datë_____._____._____

AKT-MARRËVESHJE

Lidhur sot, me datë _____ 2010, ndërmjet palëve si më poshtë:
Bashkisë Fier me adresë: Rruga" Ramiz Aranitasi, Lagja Kastriot, Fier", përfaqësuar nga Kryetari Z. Baftjar Zeqaj
dhe
Asamblesë të Bashkëpronarëve, Hyrja nr 3, Pallati nr 12, Lagjia "8 Shkurti", Rr Thoma Kopace", Fier të përfaqësuar nga Z. _____ në cilësinë e Kryetarit të Asamblesë së Bashkëpronarëve dhe të gjithë pronarët e çdo njësie banimi të paraqitur personalisht ose përfaqësuesit e tyre me prokurë, në cilësinë e anëtarëve të asamblesë së bashkëpronarëve.
Palët në cilësinë që u njeh ligji në Republikën e Shqipërisë me vullnet të lirë bien dakort të hartojnë, nënshkruajnë dhe respektojnë këtë akt-marrëveshje si me poshtë:

NENI 1
Objekti
Objekti i kësaj akt-marrëveshjeje është realizimi i investimit "Rehabilitimi Energjitik i Objektit ne L. "8 shkurti", Rr"thoma kopaçe", P.12 në kuadër të zbatimit të projektit "Reduktimi i energjisë së përdorur në banesa", nëpërmjet bashkëpunimit Shoqëri Civile – Pushtet Vendor", bazuar në Marrëveshjen e Mirëkuptimit dhe Bashkëpunimit datë 24 Tetor 2009, të nënshkruar midis Co-Plan, Instituti për Zhvillimin e Habitatit, Ministrisë së Punëve Publike, Transportit dhe Telekomunikacionit, dhe Bashkisë Fier, financuar nga Komuniteti Europian përmes fondeve të projektit CARDS.
Në bazë të kësaj marrëveshjeje të nënshkruar midis palëve, Bashkia Fier dhe pronarët e cdo njësie banimi angazhohen për bashkëfinancimin e projektit në vlerën totale prej **9 043 288, 554 (nente milion e dyzet e tre mije e dyqind e tetedhjete e tete presje peseqind e pesedhjetë mijë e katër) lekë,** ku Bashkia Fier si palë investitore vë në dispozicion të këtij projekti vlerën prej **8 138 959, 6990 (tete milion e njeqind e tridhjete e tete mije e nenteqind e pesedhjete e nente prese gjashte mije e nenteqind e nentedhjete e nente kater) leke,** ndërsa pjesa tjetër e vlerës së

investimit do të mundësohet nëpërmjet kontributeve si bashkëfinancim nga pronarët e çdo njësie banimi, ndërsa cdo pronar në secilën prej njësive banimi kontribuon për realizimin e ketij projekti si më poshtë vijon:

- **25 838 (njezetë e pesëmijë e tetëqind e tridhjetë e tetë) lekë për njësitë e banimit 1+1**
  dhe
- **34 451 (tridhjetë e katërmijë e katërqind e pesëdhjetë e një) lekë për njësitë e banimit 2+1**

Përzgjedhja e objektit me qëllimin ndërhyrjen për realizimin e këtij invsetimi është bazuar në studimin paraprak të vlerësimit të mundshmërisë dhe kritereve përkatëse të vendosura sipas objektivave të projektit si edhe në rënien dakord të bashkëpronarëve sic percaktohet në ligj, për ndërhyrjet e propozuara për realizim në mjediset e tyre të përbashkëta.

NENI 2

Qëllimi

Qëllimi i kësaj akt-marrëveshjeje, është angazhimi i palëve të udhëhequra nga vullneti për të respektuar dhe zbatuar ligjin, lidhur me krijimin kushteve optimale në respektim të marrëdhenies së bashkëpunimit me qëllim finalizimin me sukses të projektit "Rehabilitimi energjitik i objektit Pallati nr 12, Lagjia "8 Shkurti", Rr Thoma Kopace", Fier.

NENI 3

Baza Ligjore

Palët në këtë akt-marrëveshje veprojnë në përputhje me Ligjin nr. 8652, datë 31.07.2000 "Për organizimin dhe funksionimin e Qeverisjes Vendore", Ligjin nr.7850, datë 29.071994 "Për Kodin Civil në Republikën e Shqipërisë", Ligjin nr 10 112 datë 04.09.2009 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit, Vendimin e Këshillit të Bashkisë Fier nr.13 datë 01.07.2010 "Për miratimin e marrëveshjes se bashkëpunimit midis Co–plan, Instituti për Zhvillimin e Habitatit dhe Ministrisë së Punëve Publike Transportit dhe Telekomunikacionit dhe Bashkisë Fier" si dhe me kontratën e sipërmarrjes nr prot 6/122 – 231/2010 të lidhur midis Bashkisë Fier dhe firmës fituese të tenderit.

NENI 4

Afati i Akt-marrëveshjes

Akt-marrëveshja lidhet për një afat prej gjashtë muaj duke filluar nga momenti i nënshkrimit të saj.

NENI 5

Te Drejtat dhe Detyrimet e Palëve

Të përbashkëta:

- Palët do të vendosin në dispozicion të njëra-tjetrës informacionin dhe kapacitetet e nevojshme të kërkuara në mënyrë të ndërsjellte, në funksion të përmbushjes së objektit dhe qëllimit të kësaj akt-marrëveshje.
- Palët marrin përsipër që gjatë gjithë periudhës së vlefshmërisë së kësaj akt-marrëveshje të rakordojnë dhe të bashkëpunojnë për realizimin e qëllimit të kësaj akt-marrëveshje. Palët do të caktojnë personat/strukturat përkatëse të cilat do të jenë përgjegjës për rakordimin e veprimeve, mjeteve dhe proçedurave për përmbushjen e kësaj akt-marrëveshjeje.
- Palët janë përgjegjëse për përmbushjen e kësaj akt-marrëveshjeje duke mos cënuar kushtet dhe kriteret e përcaktuara nga legjislacioni në fuqi.

Bashkia Fier:

- Bashkia Fier si palë investitore vë në dispozicion të këtij projekti vlerën prej **8 138 959, 6990 (tete milion e njeqind e tridhjete e tete mije e nenteqind e pesedhjete e nente presje gjashte mije e nenteqind e nentedhjete e nente e kater) leke.**
- Bashkia Fier miraton lejen e ndërtimit në K.RR.T-në e Bashkisë Fier, për Rehabilitimin Energjitik të Objektit Pallati nr 12, në Lagjen "8 Shkurti", Rr Thoma Kopace, Fier.
- Bashkia Fier kryen proçedurën e tenderimit dhe lidh kontratën me firmën fituese.
- Bashkia Fier përcakton dhe lidh kontratën me mbikqyrësin e punimeve të këtij investimi.
- Bashkia Fier bashkëpunon me Kryetarët e Asambleve, të zgjedhur në bazë të ligjit nr. 10 112 datë 04.09.2009 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimi".

Asambleja e Bashkëpronarëve

Bazuar në të drejtën që i jep ligji nr. 10 112 datë 04.09.2009 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimi", pronarët e cdo njësie banimi kanë rënë dakord për krijimin e asamblesë së bashkëpronarëve, zgjedhjen e Kryesisë së kësaj asambleje dhe Anëtarëve Përkatës, duke deleguar të drejtën e përfaqësimit kjo strukturë nëpërmjet Kryetarit të Asamblesë dhe në mungesë të tij, nga NënKryetari i Asamblesë.

Lidhur me sa më sipër:

- Kryetari i Asamblesë së Bashkëpronarëve si përfaqësues ligjor i tyre merr përsipër që gjatë gjithë periudhës së vlefshmërisë së akt-marrëveshjes të rakordojnë dhe të bashkëpunojnë me Bashkinë Fier duke përfaqësuar interesat e bashkëpronarëve të çdo njësie banimi të Pallatit nr 12, Lagjia "8 Shkurti", Rr Thoma Kopace", Fier.
- Kryetari i Asamblesë së Bashkëpronarëve merr përsipër të ndjekë kryerjen e punimeve që në momentin që firma fillon zbatimin e projektit në çdo njësi banimi të Pallatit nr 12, Lagjia "8 Shkurti", Rr Thoma Kopace", Fier e deri në përfundimin të plotë të tyre. Në pamundësi ai e delegon këtë detyrë tek Nënkryetari i Asamblesë ose një nga anëtarët e Kryesisë së kësaj strukture.

- Kryetari i Asamblesë së Bashkëpronarëve dhe në mungesë të tij nga Nën Kryetari i kësaj asambleje për marrjen pjesë në procesin e supervizimit të kryerjes së punimeve deri në përfundimin e tyre të plotë.
- Kryetari i Asamblesë së Bashkëpronarëve merr përsipër të informojë mbi mbarëvajtjen e punimeve të gjithë pronarët e njësive të banimit të Pallatit nr 12, Lagjia "8 Shkurti", Rr Thoma Kopace", Fier dhe të raportojë rastet e identifikuara si shkelje apor mospërmbushje e kritereve të cilësisë së punimeve
- Kryetari i Asamblesë së Bashkëpronarëve ka të drejtën të kërkojë ndërhyrjen e strukturave e bashkisë Fier, përgjegjëse për rastet e identifikuara si shkelje apor mospërmbushje e kritereve të cilësisë së punimeve.
- Pronari i çdo njësie banimi, në cilësinë e anëtarit të asamblesë së bashkëpronarëve, merr përsipër që të lejojë kryerjen e punimeve nga firma që do të vijojë zbatimin e investimit deri në përfundim të tij, në përputhje me lejen e ndërtimit të miratuar nga K.RR.T.-ja e Bashkisë Fier, si më poshtë vijon:
    1. Zëvendësimi i dritareve ekzistuese me dritare me dopjo xham dhe me grila
    2. Mbyllja e ballkoneve
    3. Mbyllja e kafazit te shkallëve
    4. Termoizolimi i fasadës (Veshja e jashtme e pallatit me material polisterol)
    5. Termoizolimi i tarracës
- Pronari i cdo njësie banimi merr përsipër të jetë prezent gjatë gjithë periudhës së kryerjes së punimeve deri në përfundim të tyre, dhe në pamundësi merr përsipër të caktojë një anëtar të familjes apo një person me prokurë (në rastet e apartamenteve të lëna me qera apo në ndonjë rast tjetër të ndikuar nga forcë madhore), për të kryer këtë detyrim.
- Pronari i cdo njësie banimi merr përsipër të mos pengojë mbarëvajtjen e kryerjes së punimeve në mjediset e përbashkëta sic përcaktohen në ligj.

- Pronari i çdo njësie banimi për realizimin e ketij projekti merr përsipër të vendosë në dizpozicion vlerën financiare prej:

- **25 838 (njezetë e pesëmijë e tetëqind e tridhjetë e tetë) lekë për njësitë e banimit 1+1**
  dhe
- **34 451 (tridhjetë e katërmijë e katërqind e pesëdhjetë e një) lekë për njësitë e banimit 2+1**

  të llogaritur në bazë të diferencës midis vlerës totale të projektit dhe asaj të mbuluar nga fondet e bashkisë, si edhë në raport me sipërfaqen dhe kubaturën përkatëse të apartamenteve në pronësi dhe sipërfaqeve përkatëse të përbashkëta.
- Pronari i cdo njësie banimi ka të drejtën e informimit për mbarëvajtjen e punimeve në vijim deri në përfundim të investimit.

NENI 6

Tarifa dhe Mënyra e pagesës

Vlera totale e projektit, bazuar në vlerën e miratuar të tenderit, **është 9 043 288, 554 (nente milion e dyzet e tre mije e dyqind e tetedhjete e tete presje peseqind e pesedhjetë mijë e katër) lekë**

Vlera qe do te financohet Bashkia Fier është **8 138 959, 6990 (tete milion e njeqind e tridhjete e tete mije e nenteqind e pesedhjete e nente prese gjashte mije e nenteqind e nentedhjete)ete e kater) leke.**

Vlera e kontributit të bashkëfinancimit për cdo pronar në secilën prej njësive banimi për realizimin e ketij projekti është:

- **25 838 (njezetë e pesëmijë e tetëqind e tridhjetë e tetë) lekë për njësitë e banimit 1+1**

  dhe
- **34 451 (tridhjetë e katërmijë e katërqind e pesëdhjetë e një) lekë për njësitë e banimit 2+1**

Pronari i cdo njësie banimi merr përsipër që të kryejë pagesën brenda 6 (gjashtë) muajve, brenda afatit të përfundimit të akt-marrëveshjes.

Pagesa e kontributit të pronarëve si bashkëfinancim mund të kryhet në një këst të vetëm në total ose me këste mujore.

Pagesa e kontributit të pronarëve si bashkëfinancim do të transferohet në të gjitha Bankat e Nivelit të Dytë në llogarinë bankare me nr 2111001/909/7111099, me përshkrimin "Rehabilitimi energjitik i objektit ne Lagjen "8 Shkurti", Rr Thoma Kopace P.12" të vënë në dispozicion të këtij projekti nga Bashkia Fier.

Mënyra e transferimit të kontributit për bashkëfinancim mund të kryhet nëpërmjet llogarisë bankare ose arkëtimit me para në dorë, duke u paraqitur pranë sporteleve të bankave si sipërpërmendur

Në këmbim të pagesës së cdo kësti, pronari i cdo njësie banimi do të marrë kopjen e mandatit të bankës për transaksionin e kryer.

NENI 7

Përfaqësimet dhe Garancitë e Palëve

Çdonjëra nga palët, në datën e hyrjes në fuqi të kësaj akt-marrëveshjeje siguron Palën tjetër

se:

është e autorizuar të përmbushë të gjitha detyrimet e parashikuara nga kjo akt- marrëveshjeje;

përmbushja e detyrimeve të kësaj akt-marrëveshjeje, si dhe e të gjithë akt-marrëveshjes në tërësi nuk bie në kundërshtim me legjislacionin shqiptar në fuqi

dhe që;

detyrimet e kësaj akt-marrëveshjeje janë të ligjshme, të vlefshme dhe të detyrueshme për tu zbatuar.

Kjo akt-marrëveshjeje përbën një marrëveshje kontraktore midis Palëve, dhe si e tillë rregullohet dhe interpretohet sipas legjislacioni shqiptar në fuqi që rregullon marrëdhënie të tilla.

NENI 8

Kjo Akt-marrëveshje dhe Ndryshimet e Saj

Për çfarë nuk është parashikuar në këtë akt-marrëveshje, zbatohet legjislacioni shqiptar në fuqi.

Kjo akt-marrëveshje mund të ndryshohet me marrëveshjen e palëve. Çdo ndryshim i kësaj akt-marrëveshje është i vlefshëm vetëm nëse është nënshkruar rregullisht nga palët dhe konsiderohet pjesë përbërëse e kësaj akt-marrëveshje.

NENI 9

Ligji i Zbatueshëm dhe Zgjidhja e Mosmarrëveshjeve

Ligji shqiptar zbatohet për këtë Akt-marrëveshje.

Palët respektojnë legjislacionin shqiptar në fuqi dhe përpiqen që çdo mosmarrëveshje apo kontradiktë që mund të lindë nga interpretimi dhe/ose zbatimi i kësaj akt-marrëveshje do të zgjidhet me mirëkuptim nëpërmjet bisedimeve të palëve

Në rast se mosmarrëveshjet apo konfliktet nuk mund të zgjidhen në këtë mënyrë, atëherë Palët bien dakord që t'i nënshtrohen pa asnjë kundërshtim juridiksionit të Gjykatës të Rrethit Gjyqësor, Fier.

NENI 10

Kohëzgjatja e Kontratës

Kjo akt-marrëveshje hyn në fuqi dhe bëhet e detyrueshme për t'u zbatuar pas nënshkrimit të saj nga të dyja Palët.

Akt-marrëveshja është e vlefshme për një afat të caktuar prej 6 (gjashtë) muaj. Detyrimet e krijuara apo të marra përsipër nga Palët deri në momentin e njoftimit për ndërprerjen e akt-marrëveshjes, vazhdojnë të përmbushen nga Palët deri në përmbushjen e tyre të plotë.

Kjo akt-marrëveshje shtë përgatitur në shqip në 3 kopje origjinale, nga një kopje për cdo asamble të bashkëpronarëve që përfaqëson pronarët e njësive të banimit të secilës hyrje të godinës së banimit.

Palët pasi e lexuan kontratën nënshkruan me vullnetin e tyre të lirë.

PALËT

PËR BASHKINË FIER **PËR ASAMBLENË E BASHKËPRONARËVE HYRJA NR.1**

Z. BAFTJAR ZEQO **Z.** _____

KRYETAR **KRYETAR**

PRONARËT E CDO NJËSIE BANIMI

Lloji i Njësisë së banimit (1+1)

1. Z/Zj..... Nënshkrimi .....
2. Z./Zj..... Nënshkrimi .....
3. Z/Zj..... Nënshkrimi .....
4. Z/Zj..... Nënshkrimi .....
5. Z/Zj..... Nënshkrimi .....

Lloji i Njësisë së banimit (2+1)

6. Z/Zj..... Nënshkrimi.....
7. Z/Zj..... Nënshkrimi.....
8. Z/Zj..... Nënshkrimi.....
9. Z/Zj..... Nënshkrimi.....
10. Z/Zj..... Nënshkrimi .....

Referenca

Kodi Civil në Shqipëri

Ligji Nr.7652, datë 23.12.1992 "PER PRIVATIZIMIN E BANESAVE SHTETERORE"

Ligji Nr.10 112, datë 9.4.2009 "PËR ADMINISTRIMIN E BASHKËPRONËSISË NË NDËRTESAT E BANIMIT :

http://www.acmo.org/ Faqja zyrtare e Asamblesë së Bashkëpronarëve për Njësitë e Banimit në Ontario, Kanada

http://www.condoreporter.com/ Komentarë të përditësuar lidhur me zhvillimet e fundit të ligjit për administrimin e bashkëpronësisë në njësitë e banimit në Kanada

IHS – Instituti për Zhvillimin e Studimeve Urbane dhe Strehim, Hollandë
Kursi për Mirëmbajtjen e Mjediseve të Përbashkëta në Banesa, 2008 (Materiale dhe Referenca)

http://www.georgiacondolaw.com/ Ligji për Bashkëpronësinë në "Georgia"- Një guidë për studiuesit, Avokat Jed Morton

"The Condominium Bluebook for California", Edicioni për vitin 2011, Branden E. Bickel

Rregullore e brendshme për Organizimin, Funksionimin, Detyrat dhe Kompetencat e Administratës së bashkisë Fier-burimi Bashkia Fier, Republika e Shqipërisë

http://www.cih.org/policy/appreciatingassets-jan11.pdf , Studim Kërkimor: "Vlerësimi i aseteve" në kuadër të rritjes së lirisë për manaxhimin e njësive të banimit si një mundësi për sigurimin e zhvillimit ekonomik dhe social të qëndrueshëm, Angli.















ISBN 978-9928-4053-3-3

9 789928 405333

botime afrojdit