R R E G U L L O R E

K U S H T E T P A R A P R A K E

NENI 1

Qendra e strehimit per te cilin behet fjale ne rregullore ndodhet ne Prato,Rruga KASTANJA dhe perbehet :

- Nr 2 kate nentoke
- Nr 6 kate ne lartesi perveç katit perdhes, dhe perfshin n.164 garazhe,n.15 kantina,n.16 dyqane,n.83 apartamente,n.17 zyra.

Perbejne prone te perbashket per te gjithe banuesit.

1) Toka ne te cilen ngrihet godina ,themelet,hapesirat e ndermjetme,muret kryesore,çatia shkallet,hyrja kyesore,siperfaqet e jashtme qe i perkasin dhe te gjitha pjeset e nevojshme te godines qe perdoren nga te gjithe.

2) Sherbimet,instalimet çdo lloj meremetimi ,ashensori,pusetat dhe kanalizimet,linjat e ujit bashke me lokalin e pompes ,gaz,energjia elektrike dhe shtrirjet deri tek çdo hyrje.

Asnje banues qe heq dore nga te drejtat e perbashketa nuk mund t'i shmanget shpenzimeve per ruajtjen ,mirembajtjen dhe riparimin.

P J E S A E P A R E
P J E S E T U D H E Z U E S E
N D A R J A E S H P E N Z I M E V E

NENI 2

Ne çdo menyre,vlerat e pronave duke perfshire te gjithe ndertesen,vleren e tokes dhe pjeset e perbashketa jane te shprehura ne te mijten ,dhe nuk shprehin vleren themelore te çdo apartamenti.Shpenzimet per ruajtjen e pjeseve te perbashketa si per riparimet normale dhe te jashtezakonshme ashtu dhe detyrimet per riparimin e pjesshem ose total te nderteses , te vendosura nga te gjithe e te vlefshme me perjashtim te atyre te shkruara ne kontrate,duhen te perballohen nga banuesit,ne menyre proporcionale te vleresuar ne te mijtat e vleres se prones private.

NENI 3 SHPENZIME SHKALLE

Shpenzimet per rujatjen,riparimin ,meremetimi dhe te mirembatjes se perditeshme te zakonshme ose te jashtezakonshme te shkalles(hyrjes) dhe pjeset perberese(muret,parmaket,dritaret etj),jane ndare midis banuesve te kateve te ndryshme ne te cilat banojne,ne baze te tabeles perkatese te percaktuar ne perputhje me nenin 1124 te K.C. duke perjashtuar nga pjesemarrja ne shpenzime te tilla,ne perputhje me çfare parashikon neni 1123 i K.C. banuesit pronare te lokaleve tregtare dhe kateve perdhese me hyrje te veçante.Dritat e shkalleve,hyrjet,mjetet,hapsirat e perbashketa etj ndahen ne menyre te barabarte ndermjet banuesve qe jetojne aty sipas tabelave perkatese.

NENI 4 SHPENZIMET E ASHENSORIT

Shpenzimet qe kane lidhje me impiantin e ashensorit,me mirembajtjen e zakonshme dhe ne raste te veçanta,riparimin,ristrukturimin dhe çdo detyrim tjeter qe ka lidhje me to do te ndahen midis gjithe banuesve ne menyre te barabarte te parashikuara nga tabela perkatese,duke perjashtuar nga pjesemarrja te te tillave shpenzime,banuesit pronare te lokaleve tregtare,ne perputhje me çfare parashikon NENI 1123 K.C.,me perjashtim te pronareve te garazheve qe ndodhen poshte.

NENI 5 SHPENZIMET PER TUBAZIONIN E UJIT,TE GAZIT ETJ.

Shpenzimet per miermbajtjen ,riparimin, meremetimin e te impianteve te ujit,te gazit,energjise elektrike,ashtu dhe shkarkimi i ujerave te pastra dhe te zeza jane ne ngarkim te banuesve qe i

perdorin,ne menyre te barabarte sipas vleres se prones qe zoterojne.E Gjithe kjo vlen vetem per pjeset e perbashketa per te gjithe ose per nje pjese te banuesve,keshtu qe,jo per pjeset qe kane perdorim privat,qe jane dhe qendrojne prone personale dhe jo e perbashket.Eshte gjithashtu e ndaluar nderhyrja e administrates ne prone private,dhe ne rast prishje ose deme urgente ne prone personale,i zoti i prones duhet te marr persiper shpenzimet,me perjashtim te rasteve kur pergjejesia eshte e banuesve te tjere.

NENI 6 ASIGURAZIONI

Ndertesa duhet te jete e siguruar,dhe sigurimi te pershtatet çdo dy vjet,per rreziqe te tipit ndertesa boterore,si dhe per deme nga zjarri,vetetima,shperthime,çarje tubasi te ujit o per pergjejesi njerezore.Te tille detyrimi asnje banues nuk mund ti shmanget,keshtu qe duhet te marre pjese ne shpenzime ne baze te te mijetave te proave.Demshperblimi i dhene ne rast demi duhet perdorur per riparimin e demit.Ne qoftese se sigurimi nuk paguan vleren e demit ose jep me pak,çdo banues duhet te marre pjese per detyrimet e tij ne baze te te mijetave.Kur sigurimi mbulon vetem nje pjese te demeve,jo vetem banuesit por edhe ata qe kane pasuri private nepermjet kuvendit te banuesve zgjedhin nje teknik qe vendos shpenzimet per çdo familje.

NENI 7 NDRYSHIMI TERSOR OSE PJESOR I GODINES

Sikurse eshte stabilizuar nga kodi civil ne fuqi NENI 1128 kur ndertesa eshte e demtuar teresisht o per nje pjeseqe perfaqeson 3/4 e vleres se pergjithshme,secili bashkepronar mund te ushtroje te drejten e shitjes te prones qe i perket dhe pjesen e kuotes te detyrimit te perbashket ,qe perfshin si truallin ,edhe pjesen e mbetur te shtepise,qe mund te kryhet privatisht,duke mbajtur parasysh detyrimin e rindertimit.Bashkepronari qe nuk pranon te marre pjese ne rindertimin si te godines dhe te impianteve o vetem te njeres nga te dyja,ne menyren dhe ne masen e paracaktuar ,mund t'ia jape te tjereve,edhe pse jo bashkepronar,te drejten si per pjeset e perbashketa dhe te pjeses se tij private.

NENI 8 PUNIMET ME INIZIATIVEN PERSONALE TE BANUESVE

Mbeshtetur ne ligjin e kodit civil ne fuqi (NENI 1127),pronari i katit te fundit te godines ,nuk mund te ngreje kate te reja, me perjashtim kur rezulton nga titullari, ose i vendosur nga kuvendi i bashkepronareve,qe perben shumicen e stabilizuar nga pika 1 NENI 1136.E njejta gje vlen edhe per pronaret e kopshteve.

NENI 9 SHPEZIMET E PERGJITHSHME

Shpenzimet e bashkepronesise dhe jo te pershira ne rregullin e dhene,do te ndahen nga banuesit ne menyre te barabarte me vleren e prones private,duke perjashtuar vendimet e ndryshme qe merr asambleja e banuesve.

NENI 10 SHPENZIMET NGA NEGLIZHIMI PERSONAL

Cdo banues duhet te mbaje persiper te gjitha shpenzimet qe kane te bejne me gjerat e pebashketa,te shkaktuara nga banuesit e vecante,familiaret,punetoret,si dhe personat e rrethit familiar.

NENI 11 QELLIMI I PERDORIMIT TE NJESIVE TE VECANTA

Hapesirat me perdorim tregtar nuk mund te perdoren ne asnje rast tjeter per aktivitete si :diskoteka pizeri,palestra,klube,qender lojrash,shkolla ose azile private.Megjithate çdo tjeter aktivitet duhet te filloje jo me pare se ores 7.00 dhe ta mbyll brenda dhe jo me vone se ores 20.00.Qendrat e strehimit me banim qytetar nuk mund te kene asnje lloj tjeter perdorimi,duke perfshire çdo tjeter aktivitet privat kryer ne forme profesionale (studio mjekesh,dentistash,studio te ligjshme o tregtare,qender bukuurie,azile private,qender kercimi,kendimi dhe muzike,medium dhe çdo aktivitet i ngjashem.Eshte gjithashtu e ndaluar perdorimi i ketyre banesave per aktivitete te ndryshme shoqerore.

PJESA E 2
NORMAT E SJELLJES
PERDORIMI I GJERAVE TE PERBASHKETA DHE DREJTIMI I PRONES

NENI 12 SHPENZIMET NE PRONAT E VECANTA

Cdo banues eshte i detyruar nen kujdesin dhe shpenzimet e veta te kryeje riparimet,ne vendin e banimit,moskryerja e te clave ne njefare menyre demton banuesit e tjere.Ne çdo rast,banuesi perpara se te marr persiper fillimin e punimeve te cilat i sigurojne qetesi dhe qendrim te qete banuesve te tjere,duhet te lajmeroje pergjejesin i cili do te vendose çeshtjen dhe ne rast se nuk eshte ne kopetencen e tij,ja kalon çeshtjen mbledhjes se banuesve.

NENI 13 RREGULLI I PJESEVE TE PERBASHKETA

NDALOHET:
A)ZENIA:edhe perkohesisht,me ose pa ndertime te çdo lloj tipi (te palevizshem dhe te levizshem)provizorisht ose pergjithmone,çdo lloj lloj hapesire per perdorim me qera ose te perbashket.
B)Parkimi i makinave ne vendet e perbashketa qe nuk jane te caktuara per parkim.
C)Argetimi i femijeve ne vendet me perdorim te perbashket,me perjashtim te vendeve te caktuara per ta.Lejohet argetimi ne kopshtet private me kusht qe te mos prishet qetesia e pergjithshme.
D)Nderja e rrobave duhet te behet brenda ballkonit qe te duken sa me pak nga jashte.
E)Te shkundesh tapete apo orendi te tjera shtepiake jashte dritareve ose ballkoneve.
F)Ujitja e luleve ,nderja e rrobave,etj.qe pikojne jashte dritareve dhe ballkoneve.
G)Te vesh ne perdorim fshesat me korent ,lavastoviljet,lavatriçet dhe pajisjet e tjera shtepiake nga ora 22.00-7.00
H)Te hedhesh mbeturina nga dritarja dhe ballkonet dhe ne te gjitha vendet e perbashketa.
I)Vendosja e vazove te luleve jashte dritareve dhe ballkoneve,ne qoftese nuk jane te vendosura ne ene qe evitojne pikimin e ujit,me kusht qe te jene te mbrojtura nga hekurat qe ndalojne renien ne toke.
L)Mbajtja ne sasi me te madhe se sa nevojitet per perdorim shtepiak te materialeve qe shkaktojne zjarr ose materiale te tjera qe mund te shkaktojne deme dhe shqetesim.
M)Te besh zhurme te çdo lloji,si brenda prones personale dhe jashte saj,ne hapesirat e prones private dhe te perbashketa nga ora 22.00-7.00.
N)Te vendosesh parrulla,shenja dhe te shkruara ne muret e jashtme dhe tek dritaret,pa autorizimin me shkrim te asamblese,(duke perjashtuar lokalet e katit perdhes dhe lokalet tregtare,brenda prones).

NENI 14 ASHENSORI

Perdorimi i ashensorit i perket pronareve te impiantit dhe jane ata miermbajtesit.mund te perdoret nga familiaret dhe personat qe bejne pjese ne rrethin familiar,qendron gjithmone ndalimi i perdorimit te moshave jo me pak se 12 vjeç,ne qoftese nuk jane te shoqeruar.Ashensori nuk mund te perdoret kurre dhe nga askush si trasportues,vetem ne rast nderrimi shtepie.Cdo prishje e aparateve ose per demin tend do te riparohet nga banuesi pergjegjes.Aministratorit i perket e drejta te nderprese sherbimin ne rastet e veçanta se sa te parashikoje veprimet e mirembajtjes dhe riparimit.

NENI 15 NDERHYRJET NE PRONA

Cdo bashkepronar dhe banuesit duhet te lejojne qe ne banesat e tyre te behen kontrollet e nevojshme per kryerjen e puneve, te miratuara nga pergjejesi dhe asamblea e bashkepronareve.Banuesi qe nuk gjendet ne shtepi duhet te sigurohet qe jane te mbyllura te gjitha,ujesjellesi,gazi dhe enegjia elektrike.Ne qoftese banuesi nuk i le celesat personit te besuar nga ai, i njohur nga administratori atehere ky i fundit ka te drejte qe per nevoja te veçanta te veproje me iniziativen e tij per te hyre ne apartamentin ne fjale pa shkaktuar deme te medha materiale dhe paragjykime per fqinjet.

NENI 16 VENBANIMI I BANUESIT

Pronari duhet ti njoftoje administratorit perveç gjeneraliteteve te tij edhe banesen.Ne te kundert nenkupton qe eshte banues ne pronen e tij perfshire ne kete godine .Ne rast trasferimenti te çdo te drejte reale ose te dhenies me qera ,perveç detyrimeve qe rrjedhin nga NENI 63 NORMAT E E EKZEKUTIMIT te K.C.,banuesi duhet:
A)Ti njoftoje me shkrim administratorit te dhenat e titullarit dhe te banuesit.
B)Ti njoftoje titullarit real dhe qiraxhiut permbajtjen e kesaj rregullore,qe do te kihet parasysh ne çdo lloj negociate ndryshimi o shitje te prones si dhe ne çdo lloj akti relativ te perdorimit o te pronesise.
C)Te terheqe posizionin administrativ te tij kundrejt bashkepronesise qe nga data ne te cilen eshte nenshkruar kontrata perkatese rregulluese ose kontrata zevendesuese e te drejtes reale mbi banesen ose kontrata perkatese e perdorimit te saj.Megjithate shitesi dhe bleresi jane te dy bashke pergjegjes kundrejt prones se perbashket per detyrimet qe kane lidhje per vitin ne vazhdim dhe per vitin e kaluar(NENI 63 D.P.R. 318-30/3/42).Ne rast te dhenies me qera çdo detyrim i takon vetem pronarit me perjashtim te pergjejsive personale.

NENI 17

Ne baze te normave ne fuqi,ballkonet mund te jene te mbyllura me verande per pjese qe permbajne tubazione,kontaktor te gazit,te kaldajave per ngrohjen,por installimi nuk mund te prishe estektiken e nderteses dhe duhet paraprakisht te jete e autorizuar nga administrata.

PJESA 3
DREJTIMI I BASHKEPRONESISE

NENI 18

Organet perfaqesuese dhe aministrative te bashkepronesise :
1)ADMINISTRATORI

2)Asambleja e banuesve
3)Keshilli

NENI 19

Aministratori eshte perfaqesuesi aktiv dhe pasiv i pronesise.Ai parashikon :

A)Zbatimin e vendimeve te marra nga asamblea.
B)Nevojat e banuesve dhe shperndarjen e shpenzimeve.
C)Te parapergatis bilancin preventues per çdo vit finanziare per t'ia paraqitur asamblese.
D)Te parapergatis bilancin perfundimtar brenda tre muajve nga perfundimi i çdo veprimi.
E)Te zgjidh ne qoftese eshte e mundur mosemarreveshjet midis banuesve.
F)Te zhvilloje te gjitha veprimet e nevojshme dhe te pershtatshme per ruajtjen dhe mbrojtjen e te drejtave te perbashketa.
G)Te jape llogari per drejtimin,dhe te dorezoje te gjithe dokumentacionin tekniko-llogarites qe i perkasin bashkepronesise ne asamblene e banuesve ose personit te ngarkuar nga asamblea.
H)Te ruaje librat e administrates.

NENI 20 BILANCI PREVENTIV

Administrata ploteson projektin e bilancit preventiv per shpenzimet e nevojshme te perbashketa,per ndarjen e kuotave.Projekt i tille i neshtrohet miratimit te banuesve te mbledhur ne kuvendin vjetor dhe secili banues duhet te respektoje te tille preventiv.

NENI 21 BILANCI PERFUNDIMTAR DHE VONESA E BANUESIT.

Amministratori ,pa nevojen e dokumentacioneve te gjobave te percaktuara,mund te reagoje kundrejt banuesve te vonuar ,sipas dispozitave ligjore te percaktuara ne NENIN 63 te K.C. Banuesit e vonuar jane te debitore per nje ligjore baraz 2,5%,te njehsueshme me qirane muore,ne te cilen mund te pershihet rivleresimi monetar.Efekti i gjobes llogaritet mbi bazen e pagesave per te gjithe muajin,pavaresisht nga ditet e qendrimit.Ne fund te vitit finianziar administratori ben bilancin vjetor ne perputhje me shpenzimet e percaktuara ne kete rregullore,e ne tabelat perkatese te cilen ja paraqet asamblese per ta aprovuar brenda tre muajve te vitit te ardhshem.Diferenza qe rezulton ne defiçit o ne kredi te banuesve do te ndahen ne shtim ose pakesim te pagesave per vitin e ardhshem,te bazuara ne bilancin preventiv te shpenzimeve te miratuara nga asamblea.

NENI 22 VITI FINANZIAR

Viti finanziar fillon nga 1 JANARI dhe perfundon ne 31 DHJETOR.

NENI 23 KESHILLI

Keshilli eshte nje organ konsultativ i banuesve dhe i administratorit .Perbehet nga dy pjesetar per çdo shkalle ,te zgjedhur nga asambleja e banuesve dhe qendrojne ne fuqi deri nga heqja dore e asamblese.

NENI 24

Keshilli eshte organi lidhes midis banuesve dhe administratorit .Duhet te ushtroje kontrrollin administrativ,teknik dhe llogarites te drejtimit,dhe t'ia referoj asamblese.

NENI 25 DETYRAT E ASAMBLESE

Asamblea ne mbledhjet e zakonshme vendos bilancin perfundimtar dhe preventiv dhe mbi gjithe materialet e zakonshme siç eshte e parashikuar nga normat e KODIT CIVIL.Ne mbledhjet e jashtezakonshme vendos per çeshtjet e jashtezakonshme.Asamblea aq sa e zakonshme dhe e jashtezakonshme thirret nga administratori duke aplikuar teresisht çka eshte vendosur ne normat e kodit civil .Lajmerimi per mbledhjen duhet te behet me shkrim dhe me poste rekomande,te pakten 5 dite perpara nga data e fiksuar per asamblene dhe argumentet qe do te trajtojne.Secili banues mund te perfaqesohet ne asamble nga nje person i mirebesuar.Ne rast trashigimie ose ne rastin kur prona eshte ne emer te shume personave,ne asamble perfaqesohen nga nje person i vetem,njoftimet per mbledhje te derguara ne banimin e trashegimtareve o e bashkepronareve,ka efekt ligjor ne pjesemarrjen ne asamble edhe vetem te njerit perfaqesues te te gjithe trashegimtareve dhe bashkepronareve.Para fillimit te mbledhjes,banuesit mund te njihen me te gjitha dokumentacionet ne lidhje me bilancin.Vendimet e asamblese te marra ne perputhje me ligjet ne fuqi ,edhe te rregullit te dhene,jane te zbatueshme si per ato qe nuk i pranojne dhe per ata qe mungojne,pervec atyre rasteve sipas NENIT 1137 K.C.

PJESA 4
UDHEZIMET PERFUNDIMTARE

NENI 26

Kopia e rregullores,e perbere nga kater pjese dhe perpiluar ne 26 artikuj,perfshire dhe ky i fundit do tu dorezohet te gjithe banuesve nga ana e administrates.Secili pronar eshte i detyruar t'i lere nje kopie qiraxhiut ose personit qe banon.Kjo rregullore duhet te mbetet gjithmone edhe ne raste e akteve per ndryshimin ose trasferimin te te drejtave reale mbi banesen sikurse edhe ne rast kontrate qeraje.
Banuesi qe nuk ndjek keto lloj praktike eshte pergjegjes kundrejt gjithe te tjereve,edhe pas negociatave qe mund te kete bere.
Trashegimtaret ne pranimin e prones pranojne automatikisht edhe rregulloren.

Lexuar,miratuar,dhe firmosur .....
