REPUBLIKA E SHQIPERISE
Ministria e Punëve Publike dhe Transportit
DREJTORIA E PERGJITHSHME E NDERTIMIT DHE STREHIMIT
Drejtoria e Politikave të Strehimit

UDHËZIM

Nr. 27, datë 20.12.2010

PËR LLOGARITJEN E TARIFES SE ADMINISTRIMIT PER NDERTESAT E BANIMIT NE BASHKEPRONESI

Në mbështetje të nenit 102, pika 4 të Kushtetutës dhe nenit 26, te ligjit nr. 10112, datë 9.4.2009 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit", Ministri i Punëve Publike dhe Transportit

U D H Ë Z O N :

KREU I
Të përgjithshme

1. Tarifa e Administrimit është detyrimi mujor ne para i secilit bashkëpronar, për përballimin e shpenzimeve për administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës se banimit. Asnjë njësi banimi a shërbimi nuk përjashtohet nga pagesa e tarifës mujore edhe kur kjo njësi ka dalje me vete dhe nuk përdor elementet ne dukje te bashkëpronësisë si hyrja kryesore, ashensori, depo uji, pompe, gjenerator a te tjera te ngjashme.

2. Tarifa e administrimit për secilin bashkëpronar, si rregull, përcaktohet bazuar në shpenzimet e administrimit dhe në kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi të pronarëve të njësive dhe mund të korrektohet për njësitë e veçanta sipas pikës 1, për numrin e kateve dhe për masën e përdorimit të objekteve të veçanta, siç përcaktohen në këtë Udhëzim.

3. Tarifa mujore e administrimit llogaritet, bazuar ne buxhetin vjetor qe miraton Asambleja e bashkëpronësisë për administrimin dhe mirëmbajtjen e bashkëpronësisë, e cila pjesëtohet me 12.

4. Në të gjitha rastet buxheti vjetor duhet të përfshijë fondin rezervë dhe elementët minimal të paketës së administrimit dhe, konkretisht:

4.1. pastrimin dhe higjienizimin periodik te bashkëpronësisë,
4.2. shërbimin e mirëmbajtjes dhe remontit te ashensorëve,
4.3. pagesën për administratorin/shoqërinë e administrimit dhe
4.4. zbatimin e normave detyruese, si p.sh. pajisja e bashkëpronësisë me fikse zjarri, lyrje shkallësh/hyrjeve, etj..

KREU II
Shpenzimet për Administratorin/Shoqërinë e Administrimit

5. Shpenzimet për administratorin/shoqërinë e administrimit janë në varësi të zërave dhe orëve të punës që do të angazhohet dhe përcaktohet në kontratën që lidhet mes Asamblesë dhe administratorit/shoqërisë së administrimit.

6. Në zërat e punës që mund të mbulohen nga administratori përfshihen, por nuk kufizohen vetëm në to, sa më poshtë:

6.1. Veprimtari administrative, si:
6.1.1. informacion të rregullt për bashkëpronarët mbi përdorimin e tarifës së administrimit;
6.1.2. Përgatitja dhe paraqitja në mbledhjen e asamblesë e planit financiar për vitin e ardhshëm buxhetor;
6.1.3. nëse autorizohet nga asambleja e bashkëpronarëve, të kërkojë lëshimin e urdhrit të ekzekutimit, sipas pikës 2 të nenit 27 të ligjit nr. 10112/2009 si dhe ndjekjen deri në fund të ekzekutimit, për mospagesën e tarifës së administrimit nga ndonjëri prej bashkëpronarëve;
6.1.4. Mbledhja, faturimi ose derdhja në llogari bankare të tarifave mujore të administrimit dhe mirëmbajtjes;
6.1.5. përgatitja dhe shpërndarja e njoftimeve;
6.1.6. organizimi i mbledhjeve;
6.1.7. lidhja e kontratave me kompani pastrimi dhe mirëmbajtje, kur autorizohet nga asambleja;

6.2. Veprimtari mbikëqyrjeje, si;

6.2.1. Kontrolli i hyrje-daljeve në objekt;
6.2.2. mbikëqyrja e pastrimit dhe mirëmbajtjes;
6.2.3. kontrolli teknik dhe higjienik i pajisjeve dhe pjesëve të bashkëpronësisë si sistemi i mbrojtjes kundra zjarrit, pompë uji, gjenerator, depozitë uji, sistemi i tubacioneve dhe shkarkimit te ujërave te shiut, ujit te pijshëm dhe ujërave të zeza, antena, citofoni, ndriçues, priza, çelësa, porta, brava, shkallët dhe parmakët e shkallëve, tarraca, pusetat, e të tjera si këto;

6.2.4. mirëmbajtja e ashensorit nga personi fizik/juridik i kontraktuar
6.2.5. zbatimi i normave detyruese sipas nenit 34, të Rregullores Tip të Administrimit të Bashkëpronësive në Ndërtesat e Banimit

6.3. Veprimtari mirëmbajtje /riparimi, si:

6.3.1. zëvendësim i ndriçuesve të djegur, prizave, çelësave;
6.3.2. riparimi i pompës së ujit;
6.3.3. vajosje, grasatim, furnizim me karburant i gjeneratorit;
6.3.4. furnizimi me karburant i kaldajës;
6.3.5. zëvendësim i bravave të prishura;
6.3.6. etj..

KREU III
Shpenzimet për Mirëmbajtje e Pastrim

7. Kostot për pastrim janë në vartësi të:
   7.1. madhësisë dhe formës e sipërfaqeve të mjediseve të përbashkëta, ku ndikon numri i kateve dhe thyerjet e planimetrisë;
   7.2. zërave të punëve të pastrimit, si p.sh. fshirje, larje e dyshemeve dhe shkallëve, pastrim i mureve, pastrimi i pluhurave, larje xhamash, etj;
   7.3. frekuencës së pastrimit, p.sh. 1 here në dy-tre ditë, 1 herë në javë, etj.;

8. Për të përllogaritur kostot e pastrimit, asambleja i referohet çmimeve që ofron tregu për shërbime të ngjashme, sipas standardeve që kërkohen, referuar 7.2 e 7.3.

9. Për të përzgjedhur ofertën fituese, asambleja mund ti referohet kostos për njësi (lekë në orë ose lekë për m2 sipërfaqe pastrimi), për standardet e kërkuara të pastrimit.

10. Shpenzimet për mirëmbajtje, llogariten, bazuar në disa parametra, ndër të cilët:

    10.1. vjetërsia e objektit dhe pajisjeve të tij;
    10.2. numri dhe lloji i pajisjeve të përbashkëta që kërkojnë mirëmbajte;
    10.3. zbatimi i normave detyruese mbi mbrojtjen kundra zjarrit dhe mirëmbajtjen e ashensorëve;
    10.4. zbatimi i standardeve të përcaktuara nga njësia vendore mbi mirëmbajtjen e fasadave;
    10.5. cilësia e rifiniturave dhe pajisjeve
    10.6. etj..

11. Në tarifën e administrimit dhe mirëmbajtjes, përfshihen vetëm shpenzimet e nevojshme për mirëmbajtjen rutinë dhe jo ato për mirëmbajtje të jashtëzakonshme ose për punime që synojnë rritjen e cilësisë së objektit dhe pajisjeve në bashkëpronësi.

12. Me mirëmbajtje rutinë kuptohen punime të parashikuara si lyerje e brendshme, pastrimi dhe zhbllokimi i tubacioneve, mirëmbajtja dhe furnizimi me karburant i gjeneratorit, e të ngjashme si këto.

13. Me mirëmbajtje të jashtëzakonshme ose punime për përmirësimin e cilësisë kuptohen p.sh. ndërrimi i derës së jashtme, ndërrimi i pllakave te hyrjes, suvatimi i objektit, lyerja e fasadës, vendosje e ashensorit në objekte që nuk kanë një të tillë, ose ndërrimi i atij ekzistues, e të ngjashme me këto.

KREU IV
Llogaritja e tarifës mujore për çdo bashkëpronar

14. Asambleja e Bashkëpronarëve për llogaritjen e Tarifës se Administrimit për çdo bashkëpronar, bazohet në kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi dhe merr ne konsiderate masën e përdorimit te elementeve te veçantë te bashkëpronësisë nga pronaret e çdo njësie individuale. Ne shtojcën 1 jepet një shembull për llogaritjen e tarifës se administrimit për çdo bashkëpronar dhe sqarime mbi mënyrën e llogaritjes.

15. Me mase përdorimi sipas pikës 14, kuptohet frekuenca e përdorimit te pajisjeve dhe e objekteve te instaluara ne godine. Kështu bashkëpronarët e kateve përdhé, qe nuk përdorin ashensorin, mund te përjashtohen nga kjo pagese. Për njësitë qe përdoren për shërbime, ne varësi te aktivitetit te tyre, asambleja mund te miratoje një tarife më të lartë. Për familjet që nuk banojnë për një kohë më të gjatë se 6 muaj në banesë, mund të reduktojë tarifën e administrimit dhe mirëmbajtjes.

16. Asambletë e bashkëpronarëve, për të lehtësuar llogaritjen e tarifës se administrimit, mund te miratojnë një tarifë fikse për çdo bashkëpronar, pavarësisht nga shkalla e përdorimit, ose mund të ngarkojnë administratorin për te përcaktuar shkallen e përdorimit te elementeve te veçantë nga ana e pronarëve te njësive individuale, për elementë të veçantë të bashkëpronësisë, shkallën e amortizimit të tyre, si dhe të sugjerojnë koeficientin ose kontributin e pjesëmarrjes për secilën njësi individuale në tarifën e administrimit.

17. Mbi bazën e pretendimeve të pronarëve të njësive të veçanta, administratori verifikon nëse ata përdorin ose jo pjesë a pajisje të veçanta, si hyrje/dalje në objekt, aparat për matjen e konsumit te ujit dhe te energjisë elektrike për pjesët e përbashkëta, shkarkime të ujërave të zeza e tubacione të ujit të pijshëm, oxhaqe te dale jashtë ndërtesës, shkallë, ashensor, etj..

18. Pas verifikimit administratori/shoqëria administruese përgatit raportin e verifikimit dhe ja paraqet Kryesisë se Asamblesë se Bashkëpronarëve, e cila duhet qe brenda 30 ditëve te përgatisë edhe propozimin për tarifën e administrimit për secilin bashkëpronar dhe ta paraqesë për miratim ne mbledhjen e asamblesë se bashkëpronarëve e cila duhet te mblidhet brenda 10 ditëve.

19. Për efekt të llogaritjes së tarifës se administrimit, asambletë marrin ne konsiderate edhe shtesat ne lartësi apo ato anësore që mund të jenë bërë më pas.

20. Për depozitat e ujit individuale, antena a pajisje të tjera, të vendosura ne tarracat e përbashkëta nga bashkëpronarë te veçantë, Asambleja e bashkëpronarëve ka te drejte te vendose qe secili pronar i tyre të paguajë një tarifë mujore fikse në formën e një qiraje për përdorimin e tarracës së përbashkët. Të ardhurat do të përdoren nga ana e administratorit/shoqërisë administruese vetëm për mirëmbajtjen e tarracës.

21. Ngarkohen Asambletë e bashkëpronarëve dhe administratorët / shoqëritë e Administrimit për ndjekjen dhe zbatimin e këtij Udhëzimi.

Ky Udhëzim hyn ne fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare

SOKOL OLLDASHI

MINISTËR

SHTOJCA 1:

Tabela 1: Shembull për llogaritjen e tarifës se administrimit për çdo bashkëpronar

nr. Apart.	Emri/mbiemri i pronarit	Perdorimi i Njesise	KPB [1]	Tarifa e pa korrektuar	Pastrimi/higjienizimi		Ashensori		administrimi	Mirembajtje/riparime/lyerje		fondi rezerve	Tarifa pas korrektimit
					tarifa sipas KPB	Tarifa e korrektuar	Tarifa sipas KPB	korrektuar per katin		sipas KPB	Sipas llojit te aktivitetit		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Kati Perdhe													
1.00		zyre avokatie	1.72%	725.99	209.27	251.12	120.40	-	313.90	17.20	17.20	65.22	647.44
2.00		furre buke	1.52%	641.57	184.94	221.92	106.40	-	277.40	15.20	22.80	57.64	579.76
3.00		floktore	4.00%	1,688.35	486.68	584.00	280.00	-	730.00	40.00	60.00	151.68	1,525.68
4.00		Fotograf	5.00%	2,110.44	608.35	730.00	350.00	-	912.50	50.00	75.00	189.60	1,907.10
5.00		Bar/restorant	6.00%	2,532.53	730.02	876.00	420.00	-	1,095.00	60.00	120.00	227.52	2,318.52
Total Kati perdhe			18.24%	7,698.89	2,219.26	2,663.04	1,276.80	-	3,328.80	182.40	295.00	691.66	6,978.50
Kati i Pare													
6.00		Njesi banimi	4.00%	1,688.35	486.68	464.97	280.00	85.62	730.00	40.00	34.49	151.68	1,451.14
7.00		Njesi banimi	3.50%	1,477.31	425.85	406.85	245.00	74.91	638.75	35.00	30.18	132.72	1,269.75
8.00		Njesi banimi	3.50%	1,477.31	425.85	406.85	245.00	74.91	638.75	35.00	30.18	132.72	1,269.75
9.00		Njesi banimi	9.44%	3,984.51	1,148.56	1,097.33	660.80	202.05	1,722.80	94.40	81.40	357.96	3,424.69
Total kati i pare			20.44%	8,627.49	2,486.93	2,376.00	1,430.80	357.70	3,730.30	437.50	176.25	775.08	7,415.33
Kati i dyte													
10.00		Njesi banimi	4.00%	1,688.35	486.68	464.97	280.00	321.06	730.00	40.00	34.49	151.68	1,591.14
11.00		Njesi banimi	4.00%	1,688.35	486.68	464.97	280.00	321.06	730.00	40.00	34.49	151.68	1,591.14
12.00		Njesi banimi	6.22%	2,625.39	756.79	723.03	435.40	499.25	1,135.15	62.20	53.63	235.86	2,474.23
13.00		Njesi banimi	6.22%	2,625.39	756.79	723.03	435.40	499.25	1,135.15	62.20	53.63	235.86	2,474.23
Total kati i dyte			20.44%	8,627.49	2,486.93	2,376.00	1,430.80	1,073.10	3,730.30	1,640.63	176.25	775.08	8,130.73

[1] KPB – Kuota e Pjesëmarrjes në Bashkëpronësi

Kati i trete													
14.00		Njesi banimi	4.50%	1,899.40	547.52	523.09	315.00	541.79	821.25	45.00	38.80	170.64	2,166.81
15.00		Njesi banimi	4.50%	1,899.40	547.52	523.09	315.00	541.79	821.25	45.00	38.80	170.64	2,166.81
16.00		Njesi banimi	5.72%	2,414.35	695.95	664.91	400.40	688.68	1,043.90	57.20	49.32	216.90	2,754.26
17.00		Njesi banimi	5.72%	2,414.35	695.95	664.91	400.40	688.68	1,043.90	57.20	49.32	216.90	2,754.26
Total kati i trete			20.44%	8,627.49	2,486.93	2,376.00	1,430.80	2,784.50	3,730.30	2,460.94	176.25	775.08	9,842.13
Kati i Katert													
18.00		Njesi banimi	4.50%	1,899.40	547.52	523.09	315.00	541.79	821.25	45.00	38.80	170.64	2,166.81
19.00		Njesi banimi	4.50%	1,899.40	547.52	523.09	315.00	541.79	821.25	45.00	38.80	170.64	2,166.81
20.00		Njesi banimi	5.72%	2,414.35	695.95	664.91	400.40	688.68	1,043.90	57.20	49.32	216.90	2,754.26
21.00		Njesi banimi	5.72%	2,414.35	695.95	664.91	400.40	688.68	1,043.90	57.20	49.32	216.90	2,754.26
Total kati i katert			20.44%	8,627.49	2,486.93	2,376.00	1,430.80	2,784.50	3,730.30	2,460.94	176.25	775.08	9,842.13
Total			100.00%		12,167.00	12,167.04	7,000.00	6,999.80	18,250.00	7,000.01	1,000.00	3,792.00	42,208.84

Për llogaritjen e tarifave mujore, asambleja e bashkëpronësisë bazohet ne buxhetin vjetor, të nevojshëm për mirëmbajtje dhe administrim. Në tabelën më poshtë jepet buxheti i një bashkëpronësie, e cila përbëhet nga 21 bashkëpronarë.

Tabela nr. 2: Buxheti i bashkëpronësisë

Nr.	Paketa e administrimit	Njesia matëse	kostoja (lekë/njesi)	Sasia	Total vjetor	Total mujor
	1	2	3	4	5	6
1	pastrimi dhe higjienizimi	orë pune	200.00	730.00	146,000.00	12,166.67
2	Kontrata për shërbimin e mirëmbajtjes dhe remontit te ashensorit	muaj	7,000.00	12.00	84,000.00	7,000.00
3	Pagesa për administratorin/shoqërinë e administrimit	orë pune	400.00	547.50	219,000.00	18,250.00
4	Lyerje/riparime/çelësa/brava/gjenerator/pompe uji				12,000.00	1,000.00
5	Nen Total				461,000.00	38,416.67
6	Fondi rezerve				46,100.00	3,841.67
7	Total				507,100.00	42,258.33

Shpjegime mbi mënyrën e llogaritjes së tarifës mujore për çdo bashkëpronar

Në këtë shembull është supozuar një objekt në bashkëpronësi, që përbëhet nga 21 bashkëpronarë, në një godinë me 5 kate, të pajisur me ashensor. Është supozuar që asambleja e bashkëpronarëve ka miratuar buxhetin vjetor, të nevojshëm për mirëmbajtje dhe administrim, sipas tabelës nr. 2. Buxheti vjetor që përfshin zërat nga 1 – 4 dhe fondin rezervë, rezulton 507,100 dhe i ndare për 12 muaj – 42,258 lekë.

Në kolonën 4 të tabelës nr. 1, për çdo bashkëpronar është llogaritur kuota e pjesëmarrjes së tij në bashkëpronësi, si raport i sipërfaqes së njësisë së tij individuale me shumën e sipërfaqeve të të gjitha njësive individuale.

Tarifa mujore e pakorrektuar për çdo bashkëpronar (kolona 5) llogaritet duke shumëzuar kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi (KPB) (kolona 4) me buxhetin mujor (tabela nr.2, rreshti 7, kolona 6)

Ne kolonat ne vijim, te tabelës nr. 1, për efekt krahasimi dhe me të njëjtën logjikë si më sipër, janë llogaritur pjesët përbërëse të tarifës mujore të çdo bashkëpronari sipas zërave të buxhetit.

Zërat që janë korrektuar në këtë shembull kanë të bëjnë me:

1- Masën e përdorimit të ashensorit nga kati përdhé, kati i parë dhe i dytë;

2- Ndotjen më të madhe që mund të sjellin katet përdhé, për shkak të aktivitetit të tyre, e cila reflektohet në rritjen e kuotës për pastrim;

3- Me nivelin më të lartë të përdorimit të pompës së ujit, gjeneratorit, etj.., si dhe me nivelin e ndotjes akustike që mund të shkaktojnë aktivitetet e kateve përdhé

Konkretisht, lidhur me pikën 1, në këtë shembull kati përdhé është përjashtuar nga pagesa për mirëmbajtjen e ashensorit; kati i parë paguan 25 % të tarifës mujore; kati i dytë paguan 75% të tarifës mujore që ngelet pasi zbritet tarifa e katit të parë; kati i tretë dhe i katërt paguajnë të plotë tarifën që ngelet pasi janë zbritur tarifat e katit të parë e të dytë.

E njëjta logjikë është përdorur edhe për 2 e 3.