



Republika e Kosovës
Republika Kosovo-Republic of Kosovo
Kuvendi - Skupština - Assembly

Legjislatura III

Komisioni për Bujqësi, Pylltari, zhvillim Rural, Mjedis dhe Planifikim Hapësinor

Mbledhja nr. 35

Prishtinë, më 10.2.2009, ora 13,00

Ndërtesa e Kuvendit, salla N-10

PROCESVERBAL
nga mbledhja e Komisionit

Në mbledhje **morën pjesë**: Lulzim Zeneli, Myrvete Pantina, Zef Morina, Berat Luzha, Hestet Cakolli, Elhëme Hetemi, Naim Maloku, Ali Lajçi, Dragisha Miriç dhe Selvie Halimi.
Mungoi :Zulfi Merxha .

Të ftuarit dhe pjesëmarrësit tjerë : zyrtarët nga MMPH: Lirije Berisha dhe Drita Shabani.
Nga stafi mbështetës i komisionit : Bajram Badivuku

Mbledhjen e kryesoi : **Lulzim Zeneli**, kryetar i komisionit.

Rendi i ditës:

1. Miratimi i procesverbalit nga mbledhja e kaluar,
2. Shqyrtimi i projektligjit për administrimin e ndërtesave në bashkëpronësi.
3. Te ndryshme.

Kryesuesi Lulzim Zeneli konstatoi se janë plotësuar kushtet për fillimin e mbledhjes, hapi mbledhjen për pikat e rendit të ditës.

1. Miratimi i procesverbalit të mbledhjes së kaluar

Kryesuesi konstatoi miratimin e procesverbalit nga mbledhja e kaluar.

2. Shqyrtimi i projektligjit për administrimin e ndërtesave në bashkëpronësi

Lulzim Zeneli në fillim falënderoi grupin punues për shtjellimin e projektligjit në fjalë, dhe ftoi grupin punues të përcjell komisionin gjatë miratimit të vërejtjeve nga ana e komisionit. Në vazhdim u votuan amendamentet e grupit punues:

Amendamenti 1

Në tërë tekstin e projektligjit termi “**Kuvendi i pronarëve**” zëvendësohet me “**Bashkësia e pronarëve**”.

Naim Maloku shfaqti dilemë për termin e propozuar, por GP arsyetoi duke sqaruar këtë propozim të grupit se kemi të bëjmë me termë të vjetruar.

Amendamenti 2

Neni 1, titulli riformulohet “**Qëllimi dhe fusha e veprimit**” dhe i shtohet paragrafi 2 :

2. Ky ligj zbatohet për të gjitha ndërtesat, të cilat kanë disa njësi dhe shërbejnë për banim ose ushtrim të aktiviteteve afariste si dhe që janë në pronësi të më shumë së një pronari (bashkëpronësi).

Amendamenti 3

Neni 2, Përkufizimet, riformulohet :

Ndërtesë banimi në bashkëpronësi - është ndërtesa e pavarur me dy apo më shumë njësi të përshtatshme dhe e parashikuar për banim, respektivisht për banim dhe ushtrim të aktiviteteve afariste e që është në pronësi të më shumë së një pronari.

Bashkëpronësi - janë pjesët e përbashkëta dhe pajisjet e ndërtesës të cilat i shërbejnë njësive të ndërtesës dhe ndërtesës si tërësi, si dhe toka në të cilën është ndërtuar ndërtesa.

Njësiti individuale në ndërtesë - janë njësiti e banimit, njësiti afariste, apo hapësirat tjera të pavarura në ndërtesë në pronësi individuale.

Pronarë - janë personat fizikë dhe juridikë të cilët janë bartës të së drejtës së pronësisë në njësinë e ndërtesës.

Sipërfaqe e shfrytëzueshme - është sipërfaqja e përgjithshme e dyshemesë së njësisë në ndërtesë, duke mos përfshirë sipërfaqen që zënë muret e njësisë në ndërtesë.

Amendamenti 4-NUK MIRATOHET-MBETET SI NË PROJEKTLIGJ (pak e shkurtuar) : “**Pronarët e kanë të drejtën e bashkëpronësisë në pjesët e përbashkëta dhe pajisjet e ndërtesës të cilat i shërbejnë njësive të ndërtesës dhe ndërtesës si tërësi.**

Neni 3 riformulohet (propozimi i GP) :

Të drejtat në Bashkëpronësi

Pronarët kanë të drejtën e bashkëpronësisë në :

1) **Pjesët e përbashkëta dhe pajisjet e ndërtesës të cilat i shërbejnë njësive të ndërtesës dhe ndërtesës si tërësi;**

2) **Tokën në të cilën është ndërtuar ndërtesa.**

Për rastet kur ndërtesa është e ndërtuar në tokë që është pronësi e shtetit pronarët kanë të drejtën e shfrytëzimit.

Për rast të dëmtimit ose rrënimit të ndërtesës, pronarët kanë të drejtën e kompensimit për vlerën e materialit ndërtimor dhe tokës e cila përcaktohet proporcionalisht me sipërfaqen e shfrytëzueshme të njësisë në raport me sipërfaqen e gjithëmbarshme të ndërtesës.

Arsyetimi i komisionit ishte se pronësia për tokën duhet të rregullohet me ligj të veçantë, ndërsa ky ligj do të rregulloi hapësirat e përbashkëta.

Amendamenti 5

Neni 5, fshihet.

Amendamenti 6

Përmirësohet titulli i kreut II :

Shfrytëzimi i bashkëpronësisë dhe njësive në ndërtesë

Amendamenti 7

Neni 6, shtohet titulli i nenit dhe riformulohet teksti i nenit :

Shfrytëzimi i Bashkëpronësisë dhe njësive në ndërtesë

1.Pronari është i detyruar të shfrytëzoj bashkëpronësinë në pajtim me destinimin dhe në masë e cila i përgjigjet të drejtave të pronareve të tjerë.

2. Pronarët mund të marrin vendim për të gjitha punët në bashkëpronësi të cilat kanë për qëllim përmirësimin e kushteve për përdorimin e saj.

Komisioni nuk miratoi edhe tre paragrafe të GP, ngase nuk e pa të arsyeshme që ky ligj të mirët edhe me mbi-ndërtime, për çka duhet të hartohet legjislacion i veçantë.

Amendamenti 8

Neni 7, titullohet : "Shfrytëzimi i njësive në ndërtesë"

Amendamenti 9

Neni 8,

Paragrafi 3, riformulohet : "Pëlqimi i pronarëve duhet të jetë i verifikuar tek organet kompetente.", ndërsa paragrafet 5 dhe 6 fshihen.

Amendamenti 10

Neni 10, fshihet.

Amendamenti 11

Neni 12, bartet pas nenit 4.

Amendamenti 12

Nenet e Kreut III ndërrojnë vendet me nenet e Kreut IV (Kreu IV del para Kreut III).

Amendamenti 13

Neni 13, fshihet paragrafi (1), riformulohet paragrafi (2) :

"Punë të administrimit të rregullt,të cilat janë me interes të të gjithë pronarëve të një njësie të ndërtesës janë:"

Amendamenti 14

Neni 14, paragrafi (3) riformulohet:

"Nëse cildo pronarë mendon që plani i mirëmbajtjes nuk siguron ruajtjen e kushteve për banim, respektivisht shfrytëzimin e njësisë në ndërtesë ose të ndërtesës si tërësi, mund të ankohet tek Obduspersoni ose Avokati Publik i komunës, dhe të urdhërojë revidimin e përshtatshmërisë së planit të mirëmbajtjes, mirëpo ankesa nuk pengon në realizimin e vendimit të marrë nëse organet e lartpërmendur nuk vendosin ndryshe".

Amendamenti 15

Neni 15, Paragrafi (2) fshihet.

Amendamenti 16

Neni 17, fshihet.

Amendamenti 17

Neni 20, paragrafi (5), fshihet.

Amendamenti 18

Titulli i **Kreut IV** definohet:

“Organet vendimmarrëse në ndërtesat e banimit dhe ndarja e përgjegjëse”,

Amendamenti 19

Neni 22, riformulohet titulli: **“Organet e vendimmarrjes”** dhe riformulohet përmbajtja: **“Për vendimmarrje dhe administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesë përgjegjës është Bashkësia e pronarëve ose përfaqësuesit e pronarëve dhe organet e zgjedhura administruese si këshilli administrues dhe administratori”**.

Amendamenti 20

Shtohet Neni i ri pas Nenit 22 me titull **“Kontrata për bashkëpronësi”** sipas versionit të propozuar:

Neni i ri

“Marrëdhëniet, të drejtat, detyrimet si dhe përqindjet në bashkëpronësi, pronarët i rregullojnë me Kontratën për Bashkëpronësi që lidhet në mes të gjithë pronarëve.”

Amendamenti 21

Neni 23, riformulohet :

Bashkësia e Pronarëve

” (1) Takimi i Bashkësisë së Pronarëve duhet të thirret nga pronarët të cilët së bashku e përbëjnë më së paku 1/5 e pronarëve të bashkëpronësisë, administratori ose Këshilli Administrues.

(2) Administratori është i detyruar ta thërrasë mbledhjen e Bashkësisë së Pronarëve së paku një herë në vit me ftesë të veçantë së paku dy javë para ditës së mbledhjes”.

Amendamenti 22

Neni 25, fshihen paragrafi (1) dhe (3).

Amendamenti 23

Neni 26, paragrafi (3) fshihet.

Amendamenti 24

Neni 27, riformulohet me titullin **” E drejta për të ushtruar veprimtarinë e administratorit”**:

(1) Administratori kryen punët e administrimit të rregullt.

(2) Të drejtën për të ushtruar veprimtarinë e Administrimit kanë personat juridik të cilët duhen të licencohen në MMPH.

(3) Kriteret, normat dhe procedurat për Licencim do të detajohen me Udhëzimin Administrativ për Licencimin e Administratorëve që do ta hartoj MMPH.

(4) Nëse administratori nuk është i zgjedhur, çdo pronarë mund të propozojë që atë ta zgjedh gjykata në procedurë gjyqësore.”

Amendamenti 25

Neni 31, titulli riformulohet” **E drejta e administratorit për zgjedhjen e personit të tretë** “, ndërsa në paragrafin 1, në reshtin e 4, pas fjalës “e tretë” shtohet “**i cili duhet të jetë i licencuar sipas nenit 27.**”

Amendamenti 26

Neni 34, fshihet.

Amendamenti 27

Neni 39, ndryshohen shumat e gjobave në dy paragrafe të para :

(1) Me gjobë prej **500 deri 3000 €** dënohet për kundërvajtje pronari , nëse i cenon dispozitat e nenit 8 dhe 30 sipas versionit të propozuar”(neni 16 i versionit ekzistues).

(2) Me gjobë prej **1000 – 5000 €** dënohen për kundërvajtje personi juridik, nëse i cenon dispozitat e nenit 33 sipas versionit të propozuar” (neni 20 i versionit ekzistues) .

Fshihet paragrafi 3 i **nenit 39**,

Riformulohet **paragrafi 4** i nenit 39:

Paragrafi (4):” Me gjobë prej **100 -500 €** dënohet për kundërvajtje pronari nëse i cenon dispozitat e nenit 11.(4)” .

Fshihet **Paragrafi (5)** i nenit 39.

Paragrafi 6 i nenit 39 riformulohet :

Paragrafi (6) : “Me gjobë prej **500 – 3000 €**dënohet për kundërvajtje Administratori,nëse i cenon dispozitat e nenit 26(5)(**neni 37 pika (3)** sipas versionit ekzistues dhe 34(1)(**neni 21pika (1)** sipas versionit ekzistues).

Amendamenti 28

Neni 40, fshihet.

Kryetari i ftoi anëtarët e komisionit për të votuar procedimin e mëtejshëm të projektligjit, i cili u votua pa ndonjë kundërshtim.

3. Të ndryshme

Në pikën 3 **kryetari** njoftoi komisionin për iniciativën e OSCE për të ndihmuar këtë komision rreth organizimit të një konference rajonale për çështje mjedisore në muajin maj 2009. Në një të ardhme të afërt tha se duhet të sugjerohen temat për trajtim në këtë konferencë dhe vendet të cilat sugjerohen të vizitohen me mysafirët e konferencës e cila parashihet të jetë dy ditore.

Mbledhja përfundoi në orën 14,25.

Kryetari i Komisionit,
Lulzim Zeneli