**KONTRATË TIP PËR ADMINISTRIMIN E BASHKËPRONËSISË**

E lidhur sot në datë \_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ndërmjet:

Asamblesë së Bashkëpronarëve e përfaqësuar nga kryesia e regjistruar në librin e administratorëve të njësisë vendore më datë \_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nr.Protokolli ­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dhe autorizuar me vendim të asamblesë

**Nr. 1** datë \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_ për nënshkrimin e kontratës për administrimin e bashkëpronësisë, miratuar në parim nga asambleja e bashkëpronarëve, me vendim **Nr. 2** datë \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_ konkretisht nga :

**1**.Znj/Z. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ person me zotësi të plotë për të vepruar, identifikuar nga pasaporta/letërnjoftimi nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lindur më \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_

në \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2**.Znj/Z. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ person me zotësi të plotë për të vepruar, identifikuar nga pasaporta/letërnjoftimi nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lindur më \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_

në \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**3**.Znj/Z. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ person me zotësi të plotë për të vepruar, identifikuar nga pasaporta/letërnjoftimi nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lindur më \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_

në \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**4**.Znj/Z. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ person me zotësi të plotë për të vepruar, identifikuar nga pasaporta/letërnjoftimi nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lindur më \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_

në \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**5**.Znj/Z. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ person me zotësi të plotë për të vepruar, identifikuar nga pasaporta/letërnjoftimi nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lindur më \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_

në \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**6**.Znj/Z. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ person me zotësi të plotë për të vepruar, identifikuar nga pasaporta/letërnjoftimi nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lindur më \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_

në \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**7**.Znj/Z. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ person me zotësi të plotë për të vepruar, identifikuar nga pasaporta/letërnjoftimi nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lindur më \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_

në \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

të gjithë banues në adresën: **Rr** "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_" **PLL** \_\_\_\_\_ **NJ.A** \_\_\_\_\_

që këtej e tutje do quhen shkurtimisht **"Porositësi"** dhe administratorit \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

person fizik me nr. NIPT-i \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ identifikuar nga pasaporta/letërnjoftimi

nr \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lindur në \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ banues në \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

regjistruar me nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ datë \_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_ në librin e administratorëve pranë Bashkisë Tiranë

që këtej e tutje do quhet shkurtimisht **"Sipërmarrësi" .**

Baza ligjore: Neni 850 e vijues të ligjit nr.7850, date 29.7.1994 "Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë" dhe **ligji nr.10 112, datë 09.04.2009 "Për administrimin e bashkëpronësive në ndërtesat e banimit"**

**Neni 1**

**Objekti i kontratës**

Porositësi dhe sipërmarrësi bien dakord që sipërmarrësi të administrojë pronën e përbashkët siç përshkruhet në vijim të kësaj kontrate me afatet dhe kushtet e përcaktuara në këtë kontratë dhe të kontaktojë rregullisht me personin e autorizuar nga porositësi.

**Neni 2**

**Detyrimet e sipërmarrësit**

**1.** **Sipërmarrësi** merr përsipër:

**a)** Të kontrollojë derdhjen në numrin e llogarisë bankare e tarifës së administrimit nga çdo bashkëpronar sipas kuotës së miratuar nga asambleja dhe brenda datës së përcaktuar dhe të informojë porositësin sa herë shkelet afati, mbi bashkëpronarët që nuk kanë kryer pagesën e tarifës;

**b)** Të informojë një herë në katër muaj dhe në fund të vitit, përpara mbledhjes vjetore të asamblesë së bashkëpronarëve mbi përdorimin e tarifës së administrimit, sipas planit dhe zërave të miratuar, si dhe për çdo shpenzim të kryer jashtë parashikimeve;

**c)** Të hartojë projekt-buxhetin për vitin e ardhshëm buxhetor dhe t'ia paraqesë atë porositësit

15 ditë përpara mbledhjes vjetore të asamblesë;

**d)** Të mbajë e ruajë faturat e shpenzimeve të kryera dhe t'ia paraqesë porositësit së bashku me raportin financiar të fundvitit;

**e)**Të regjistrojë ashensorin pranë autoritetit të mbikëqyrjes së tregut dhe të mbikëqyrë mirëmbajtjen e ashensorit nga personi fizik/ a juridik i kontraktuar nga administratori/kryesia;

**f)** Të mbikëqyrë cilësinë dhe frekuencën e pastrimit sipas kontratës së lidhur mes porositësit dhe personit fizik a juridik dhe ta informoje atë sa herë vëren shkelje të kushteve të kontratës; ose

**g)** Të realizojë pastrimin sipas cilësisë, standardeve dhe frekuencës të specifikuara më poshtë:

**i)** Fshirje dhe larje e dyshemeve të korridoreve me/pa solucion pastrimi, shesh pushimeve, hyrjes dhe shkallëve çdo \_\_\_\_\_ ditë;

**ii)** Larjen e xhamave të mjediseve të përbashkëta çdo muaj;

**iii)** Fshirjen e pluhurave të parmakëve të shkallëve,kutive postare,etj.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_çdo muaj;

**iv)** Tjetër \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**h)** Të mirëmbajë pompën e ujit dhe të sigurojë riparimin e shpejtë të defekteve;

**i)** Të furnizojë në kohë me lëndë të parë ngrohjen qëndrore dhe të sigurojë mirëfunksionimin e sistemit;

**j)** Të mbikëqyrë sistemin mbrojtjes kundra zjarrit, të sigurojë mirëmbajtjen e tij dhe të riparojë dëmet që mund t'i jenë shkaktuar;

**k)** Të kontrollojë gjendjen e tarracës, të tubacioneve të shkarkimit të ujërave të shiut dhe të sigurojë pastrimin e piletave të shkarkimit;

**l)** Të kontrollojë gjendjen e ndriçimit të shkallëve, korridoreve e shesh pushimeve, të zëvendësojë poçet e djegur, ndriçuesit e thyer dhe çelësat e prishur;

**m)** Të kontrollojë mbi praninë e insekteve a kafshëve të dëmshme për shëndetin dhe që mund të përbëjnë risk për përhapjen e sëmundjeve, të higjienizojë mjediset e përbashkëta, kur vërehet prania e tyre, si dhe të verë në dijeni porositësin dhe të njoftojë inspektoratin shëndetësor, nëse edhe pas dezinfektimit vazhdon prezenca e tyre;

**n)** Të mos lejojë asnjë person të paautorizuar nga porositësi të ndërhyjë në depozitën e përbashkët të ujit;

**o)**Të mbikqyrë respektimin e normave detyruese të përcaktuara në rregulloren e bashkëpronësisë, miratuar me **vendimin nr.\_\_\_\_\_** datë \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_të Asamblesë së Bashkëpronarëve;

**p)** T'i drejtohet gjykatës për lëshimin e urdhrit të ekzekutimit, sipas pikës 2 të nenit 27 të ligjit

nr.10 112/2009 si dhe të ndjekë deri në fund të ekzekutimit, për mospagesën e tarifës së administrimit nga ndonjëri prej bashkëpronarëve, kur një kërkesë e tillë i paraqitet me shkrim nga porositësi;

**2.** Sipërmarrësit i ndalohet të kontraktojë, paguajë apo të hyjë në marrëdhënie të tjera me të tretë, nëse më parë nuk ka marrë autorizimin nga porositësi.

**3.** Për riparimin e defekteve, pagesa e të cilave nuk përfshihet në tarifën e administrimit, sipërmarrësi njofton menjëherë porositësin dhe kontrakton për shërbimin, vetëm pasi ka marrë miratim me shkrim nga porositësi për kryerjen e riparimit dhe shumën e pagesës.

**4.** Porositësi nuk mbart detyrime financiare kundrejt sipërmarrësit për punime të kryera a pajisje e mallra të blera, ose porositura nga sipërmarrësi, të cilat tejkalojnë tarifën mujore të administrimit dhe për të cilën nuk është marrë më parë miratimi me shkrim nga porositësi.

**Neni 3**

**Detyrimet e porositësit**

**1.** Porositësi merr përsipër:

**a)** Të paguajë në shumën \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lek brenda datës \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

të çdo muaji sipërmarrësin;

**b)** Brenda 5 ditëve nga nënshkrimi i kësaj kontrate:

**c)** Të njoftojë adresën,nr e telefonit dhe kontakte të tjera të personit që do të mbajë kontakte me sipërmarrësin (kujdestari);

**d)** Emrin/emrat e personave të ngarkuar me mbikëqyrjen e punës së sipërmarrësit;

**e)** Listën emërore të bashkëpronarëve (përfaqësuesi i tij);

**f)** Llojin e aktivitetit që zhvillohet në secilën njësi individuale;

**g)** Kuotat e pjesëmarrjes në bashkëpronësi të secilit bashkëpronar.

**h)** Të bëjë me dije sipërmarrësin për çdo vendim që merr asambleja e bashkëpronarëve e cila ndikon në shërbimin që ofron sipërmarrësi;

**Neni 4**

**Paga dhe afati i pagesës**

Porositësi do t'i paguajë sipërmarrësit shumën prej \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ për realizimin e punës.

Pagesa do të jetë mujore dhe do të bëhet pranë bankës \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

me adresë\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ numër llogarie \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

në emër të "Asambleja e Bashkëpronarëve " të pallatit nr.\_\_\_\_\_\_\_\_ h.\_\_\_\_\_\_\_\_

Njesia Administrative \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ qyteti Tiranë.

Pagesa e parë do të bëhet më datën që i korrespondon 30 ditëve kalendarike nga data e fillimit të punës të sipërmarrësit.

**Neni 5**

**Garancia**

Sipërmarrësi është dakord të ngurtësojë si garanci për porositësin shumën e barabartë me pagesën mujore prej lek \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ në bankën\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Me adresë:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ numër llogarie \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

në emër të\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Porositësi është dakord të ngurtësojë, si garanci për sipërmarrësin, shumën e barabartë me pagesën mujore prej lek\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ në bankën \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Me adresë:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ numër llogarie\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

në emër të "Asambleja e Bashkëpronarëve të pallatit nr. \_\_\_\_\_\_\_\_hyrja \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

njesia administrative \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ qyteti Tiranë.

**Garancia parashikon zhdëmtimin e dëmeve që mund t'i kenë shkaktuar palët njëra-tjetrës. Për të shfaqur një pretendim nën garancinë, pala e dëmtuar duhet të njoftojnë palën tjetër brenda një muaji nga pagesa e fundit.**

**Neni 6**

**Forca madhore**

**1.** Palët në këtë kontratë nuk mbajnë përgjegjësi për mospërmbushjen e detyrimeve në kohë, kur ndodhen në kushtet e forcës madhore.

**2.** Në kushtet e forcës madhore, palët në këtë kontratë duhet të njoftojnë menjëherë njëra-tjetrën. Sipërmarrësi duhet të vazhdojë të zbatojë detyrimet e tij sipas kontratës dhe të kërkojë të gjitha mjetet e nevojshme për zbatimin e detyrimeve, deri në masën që nuk pengohet nga Forca Madhore.

**Neni 7**

**Kohëzgjatja e kontratës**

**1.** Kontrata lidhet për një periudhë **NJË** vjeçare dhe, rinovohet automatikisht në heshtje për një periudhë tjetër një vjeçare, nëse asnjëra nga palët nuk njofton përfundimin e saj me anë të një shkrese të paktën tre muaj përpara përfundimit të afatit të kontratës.

**2.** Nëse midis palëve ka mosmarrëveshje dhe pala dëmtuese ka shkaktuar dëm material, pala e dëmtuar njofton me postë palën dëmtuese duke specifikuar në detaje shkeljet e kësaj kontrate. Në rast se pala dëmtuese, brenda 30-ditëve pas marrjes së njoftimit, nuk kthen përgjigje, atëherë pala e dëmtuar ka të drejtë të kërkojë zgjidhjen e kontratës, bazuar në aktet ligjore në fuqi.

**3.** Për pasojat juridike, që lindin në të gjitha rastet e zgjidhjes së parakohshme të kontratës qoftë nga njëra apo dhe nga tjetra palë, do të zbatohen dispozitat e nenit 868 e në vijim, të Kodit Civil, për kontratën e sipërmarrjes.

**Neni 8**

**Komunikimi**

Gjithë komunikimet në lidhje me këtë marrëveshje duhet të jenë me shkrim dhe duhet të dërgohen në adresat e mëposhtme:

**Sipërmarrësi** - personi i kontaktit: Emër Mbiemër \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Adresa/Shqipëri Tel./Fax.: email:

**Rr:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **TEL** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Email** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Porositësi** - personi i kontaktit: Emër Mbiemër \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Adresa/Shqipëri Tel./Fax:

**Rr:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **TEL \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **Email \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Neni 9**

**Zgjidhja e mosmarrëveshjeve**

Në rast mosmarrëveshje në lidhje me interpretimin dhe ekzekutimin e kësaj kontrate, palët do ti zgjidhin ato me mirëkuptim, në të kundërt palët do t'i drejtohen Gjykatës së Rrethit Gjyqësor.

**Neni 10**

**Të ndryshme**

**1.** Kontrata hyn në fuqi në momentin e nënshkrimit të saj nga palët. Kjo marrëveshjeje është hartuar në 3 (tre) kopje në gjuhën shqipe. Secila kopje ka të njëjtën vlerë ligjore.

**PËR POROSITËSIN NËNSHKRIMI**

Emër Mbiemër \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Funksioni: **Kryetar Kryesie**

Emër Mbiemër \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Funksioni: **Anëtar kryesie**

Emër Mbiemër \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Funksioni: **Anëtar kryesie**

Emër Mbiemër \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Funksioni: **Anëtar kryesie**

Emër Mbiemër \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Funksioni: **Anëtar kryesie**

Emër Mbiemër \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Funksioni: **Anëtar kryesie**

Emër Mbiemër \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Funksioni: **Anëtar kryesie**

**PËR SIPËRMARRËSIN**

Emër Mbiemër \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Funksioni: **ADMINISTRATOR**

Datë: \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Vendi:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_