Në bazë të nenit 24 paragrafi 2 Ligjit mbi mirëmbajtjen e ndërtesa të banimit (“Fleta zyrtare e MZ”, nr. 41/16), nenit 27 paragrafi 1 pika 10 dhe nenit 38 paragrafi 1 pika 2 të Ligjit mbi vetëqeverisjen lokale (“Fleta zyrtare e MZ”, nr. 02/18, 34/19) dhe nenit 24 paragrafi 1 pika 10 e Statutit të Komunës së Tuzit (“Fleta zyrtare e Malit të Zi-dispozitat komunale”, nr. 24/19), Kuvendi i Komunës së Tuzit në seancën e mbajtur më 18.07.2019 ka sjellë:

VENDIM

mbi rregullin shtëpiak në ndërtesat e banimit

I DISPOZITAT THEMELORE

Neni 1

Me këtë vendim përcaktohet rregulli shtëpiak në ndërtesat e banimit në trevën e Komunës së Tuzit.

Me rregull shtëpiak nga paragrafi 1 i këtij neni nënkuptohen të drejtat dhe detyrimet e banorëve të ndërtesës me qëllim të mundësimit të banimit të rregullt dhe shfrytëzimin e drejtë të hapësirave të veçanta të objektit të banimit, pjesëve të përbashkëta të objektit, instalimin dhe mjeteve të cilat i përkasin ndërtesës së, mirëmbajtjen e pastërtisë, rregullit dhe qetësisë në ndërtesë.

Neni 2

Banorët janë të obliguar të përmbahen rregullit shtëpiak në ndërtesat e banimit (në tekstin e mëtejmë: ndërtesat), të përcaktuara me Ligj dhe këtë vendim:

Neni 3

Në kuptimin e këtij Vendimi, si banorë trajtohen:

 - pronarët e patundshmërisë;

 - qiramarrësit e banesave dhe lokaleve afariste;

 - anëtarët e amvisërive të familjeve, persona nga alineja 1 dhe 2 e këtij neni.

Neni 4

Të gjitha të drejtat dhe obligimet të cilat burojnë nga ky Vendim, banorët i realizojnë drejtpërdrejtë ose përmes organit udhëheqës të ndërtesës banuese.

II DISPOZITAT E VEÇANTA

Neni 5

Banorët janë të detyruar që ta shfrytëzojnë banesën në atë mënyrë që mos ta pengojnë qetësinë dhe përdorimin e hapësirave të banimit për banorët e tjerë.

Është e ndaluar që përmes të bërtiturës, zhurmës, muzikës së lartë apo këndimit të pengohet qetësia në ndërtesë, si dhe në kopshtin e ndërtesës së banimit.

Neni 6

Banesat duhen të jenë të shënuara me numra, e banorët janë obliguar që numrat ti mirëmbajnë rregullisht.

Nëse ndërtesa ka banesë të destinuar për banimin e kujdestarit, ajo banesë duhet të shënohet me mbishkrimin „banesë zyrtare“.

Lista e pronareve të ndërtesave dhe lokaleve afariste, gjegjësisht qiramarrësve të banesave dhe lokaleve afariste në ndërtesë, duhet të jetë e varur në vend të dukshëm në hyrje të ndërtesës me të dhëna mbi numrin e banesës dhe katin në të cilin ajo gjendet, për çka kujdeset udhëheqësi i ndërtesës.

Neni 7

Mbi shkrimet dhe reklamat në dyert e banesave dhe hapësirave të tjera në ndërtesë vendosen me miratimin e kuvendit të banorëve në tekstin tjetër: Kuvendi. Me largim banori është i obliguar që mbishkrimet dhe reklamat ti heqë dhe hapësirën në të cilën gjendeshin të vendosura ta kthejë në gjendjen e rregullt.

Neni 8

Hapësirat e përbashkëta në ndërtesë (shkallët, korridoret, bodrumet, çatitë, lavanderi, hapësira për tharjen e teshave dhe ngjashëm), dhe hapësirën e përbashkët të rrethuar (kopshtin) i cili i përket ndërtesës, shërbejnë për nevojat e të gjithë banorëve dhe shfrytëzohen në pajtim me destimin e tyre.

Hapësirat e përbashkëta nuk bën të shfrytëzohen për banim e as të jepen në përdorim për asnjë lloj qëllimi, përveç hapësirave të cilat me rregullore të veçanta shndërrohen në banesa apo lokale afariste.

Në hapësirat e përbashkëta është e ndaluar të lihen gjera të tjera, përveç atyre që janë të nevojshme për shfrytëzimin e destinuar të atyre hapësirave.

Neni 9

Kuvendi e cakton rregulloren e shfrytëzimit të hapësirave dhe mjeteve të përbashkëta si dhe kujdeset për përdorimin e drejtë të tyre.

Para shfrytëzimit dhe mjeteve të përbashkëta banorët janë të obliguar që ti përmbahen rregullores së përcaktuar.

Banorët janë të obliguar që hapësirat dhe mjetet përbashkëta pas çdo përdorimi ti rikthejnë në gjendjen e rregullt.

Neni 10

Hyrjet, shkallët, korridoret dhe kopshtet e përbashkëta të ndërtesës duhet të mirëmbahen rregullisht. Kalimi përmes këtyre hapësirave dhe kopshtit duhet të jetë i papengueshëm dhe i lirë nga të gjitha gjërat.

Korridori hyrës dhe shkallët e ndërtesës e cila nuk ka pajisje për ndriçim automatik gjatë natës duhet të jetë i ndriçuar, me mbylljen e portës hyrëse.

Në ndërtesat në të cilat ekziston interfoni, Kuvendi i pronarëve të patundshmërisë mund të përcaktojë që porta hyrëse e ndërtesës të jetë përherë e mbyllur.

Neni 11

Gjatë kohës me shi dhe kushteve atmosferike të papërshtatshme, dritaret në shkallë, dysheme, bodrum dhe në hapësirat e tjera të përbashkët duhet të jenë të mbyllura.

Dritaret në bodrum, të cilat hapen për ajrosje duhet të kenë rrjetë të dendur teli.

Neni 12

Nuk është e lejueshme tharja e rrobave në hapësirat e hapura të ndërtesës ( dritare, terasa, lozhe dhe ballkone) të cilët janë të dukshëm nga rruga dhe hapësira publike të tjera.

Në terasa, lozhe dhe ballkone është e ndaluar të mbahen gjëra të cilat prishin pamjen e ndërtesës, siç janë mobilet e vjetra, enët për mbajtjen e mbeturinave të shtëpisë,ngrohës dhe materiale të tjera ta ngjashme.

Është e ndaluar që në pjesët e ndërtesës nga paragrafi 1 i këtij neni të mbahen saksi të pa sigurta me lule dhe gjëra të tjera të cilat në rast të ramjes mund të plagosin, dëmtojnë apo ndotin kalimtarët ose mjetet. Lulet vendosën në atë mënyrë që uji nuk derdhet apo pikon në hapësirën publike apo krijojnë lagështi në fasadë.

Neni 13

Lokalet afariste në të cilat me kryerjen e veprimtarive krijohën pluhuri, tymi, aroma apo zhurma nga punët e pajisjeve dhe ngjashëm, duhet të kenë të instaluar izolimin përkatësisht të sigurohet mospëngimi i banimit apo rrezikimi i shëndetit të banorëve.

Neni 14

Në mungesë të hapësirave të destinuara për vendosjen e materialeve ngrohëse, kuvendi përcakton vendin ku secili banorë do të mbajë materialin ngrohës.

Është e ndaluar copëtimi i materialit ngrohës në banesa dhe në vende të tjera të cilat nuk janë të caktuara për këtë gjë.

Neni 15

Kuvendi është i obliguar që rregullisht të kryhet kontrolli i aparateve kundër zjarrit për alarm në ndërtesë.

Neni 16

Kuvendi është i obliguar që në vend të dukshëm në ndërtesë të vendosë lajmërimin mbi atë se kush e kryen aksionin e udhëheqjes së ndërtesës dhe kujdestarit, të cilit banorët mund ti drejtohen në rast të dëmtimit të pajisjeve apo instalimeve dhe tek i cili gjinden çelësat e hapësirave të magazinave, matësve të rrymës dhe pajisjeve tjera të përbashkëta, instalimeve dhe hapësirave.

Neni 17

Kopshti i objektit të banimit, përkatësisht hapësirën publike përkatëse banori nuk mund ta shfrytëzojë vetëm për nevojat e veta, përveç nëse në bazë të rregulloreve valide dhe vendimeve fiton miratimin e organit përkatës të kuvendit me pajtim paraprakë të kuvendit të banorëve.

Neni 18

Është e ndaluar që në hapësirat e përbashkëta dhe në banesa të demontohen pajisjet e përbashkëta dhe instalimet apo të kryhen riparime të tjera pa lejen e shkruar të kuvendit të personit juridik apo personit tjetër të cilit i besohen punët e mirëmbajtjes së ndërtesës, ose pronarit të një pjese të veçantë të ndërtesës, nëse ato punime prekin në atë pjesë të veçantë.

Riparimi i dëmeve në instalimet elektrike, hapja e kutive dhe rafteve dhe trajtimin e instalimeve elektrike dhe telekomunikuese mund ta kryejnë vetëm personat ekspertë të cilët janë të autorizuar për kryerjen e atyre punëve.

Neni 19

Individët të cilët i kryejnë punë në ndërtesë apo në pjesët e jashtme të ndërtesës janë të obliguar që për to të lajmërojnë udhëheqësin e ndërtesës dhe pas punës së kryer ti lenë hapësirat në rregull.

Dispozitat e paragrafit 1 të këtij neni vlejnë edhe për personat të cilët vendosin antena në çati ose pjesëve të tjera të jashtme të ndërtesës.

Punët nga paragrafi 1 dhe 2 i këtij neni si dhe punët në mirëmbajtjen e rregullt të pjesëve të përbashkëta të objektit të banimit nuk mund të kryhen në kohën e cila me këtë vendim është e paraparë për kohë pushimi. Punët që kryhen si punë emergjente apo të detyrueshme në objektin e banimit kryhen pa ndërprerje pa marrë parasysh kohën e paraparë të pushimit.

Neni 20

Pjesët e jashtme të ndërtesës (dyert, dritaret, ekspozitat dhe ngjashëm) duhet të jenë të pastra dhe të rregullta.

Për pastërtitë dhe rregullsinë e pjesëve të jashtme të ndërtesës përkujdeset kuvendi i pronarëve, udhëheqësi i ndërtesës dhe të gjithë banorët.

Dyert, dritare, grilat, roletat dhe të ngjashme në katin përdhese të ndërtesës duhet të shfrytëzohen dhe mirëmbahen në atë mënyrë që të mos pengojnë lëvizjen e kalimtarëve.

Neni 21

Ndalohet shkundja nga dritarja, ballkoni lozha dhe terasa e çarçafëve të tavolinave, tepihëve, çarçafëve të fjetjes dhe gjërave të tjera.

Neni 22

Është e ndaluar hedhja apo lënja e mbetjeve apo papastërtisë në shkallët apo në ambientet e tjera të përbashkëta, pajisjeve në ndërtesë dhe në kopsht.

Është e ndaluar ndotja apo çfarë do lloj dëmtimi i mureve, dyerve, dritareve, pajisjeve dhe pjesëve tjera të ndërtesës.

Për të gjitha papastërtitë e shkaktuara jashtë përdorimit të rregullt të hapësirave dhe pjesëve të përbashkëta të ndërtesës, është përgjegjës pronari i banesës apo lokalit afarist, shfrytëzues i të cilit ka shkaktuar ndotjen.

Neni 23

Në pikëpamje të vendit dhe mënyrës së mbajtjes së mbetjeve shtëpiake si dhe mbetjeve që nuk u përkasin atyre të shtëpisë aplikohen rregulloret përkatëse të Kuvendit.

Neni 24

Banorët mundën, në pajtim me Vendimin dhe mbi kushtet dhe mënyrën e mbajtjes së kafshëve shtëpiake të mbajnë qenë, mace dhe kafshë të tjera shtëpiake, vetëm në hapësirat e banesave të veta, me ç’rast janë të detyruar që të përkujdesen që ato kafshë mos të shkaktojnë papastërti në hapësirat e përbashkëta dhe mos të prishin rendin dhe qetësinë në ndërtesë.

Neni 25

Nga ora 13.000 deri 17.00 dhe nga 22.00 deri në 06.00, banorët duhet të sillen në atë mënyrë që të sigurojnë qetësi në ndërtesë (koha e pushimit).

Kuvendi i pronarëve mund të përcaktojë rregullore tjetër për kohën e pushimit në kuadër të kohës totale të përcaktuar në paragrafin 1 të këtij neni.

Neni 26

Me qellim të mbrojtjes nga zjarri në ndërtesën e banimit dhe hapësirat të cilat kanë të instaluar mbrojtjen kundërzjarrit, duhet të mbahen pajisjet në gjendje të rregullt (hidrantët, aparatet dhe ngjashëm), si dhe në mënyrë të rregullt të mirëmbahen dhe pastrohen oxhaqet.

Në ndërtesat e banimit nuk lejohet mbajtja e materialeve shpërthyese.

III MBIKËQYRJA

Neni 27

Për realizimin e rregulloreve të këtij vendimi përkujdeset Kuvendi i pronarëve, udhëheqësi i objektit të banimit dhe të gjithë banorët.

 Inspektimin mbikëqyrës mbi realizimin e rregulloreve të këtij Vendimi e kryen inspektori komunal në bazë të autorizimit dhe marrjes së masave juridike të parapara me këtë Vendim, Ligjin mbi mirëmbajtjen e ndërtesave të banimit dhe Ligjin mbi inspeksionin mbikëqyrës.

Sigurimin e rendit komunal dhe mbikëqyrjen komunale mbi realizimin e këtij vendimi e kryen Policia Komunale.

 Më kuadër të drejtave të përkujdesjes mbi aplikimin e rregulloreve të këtij Vendimi drejtues i ndërtesës së banimit ofron ndihmë organit nga paragrafi 2 i këtij neni, në atë mënyrë që tregon në lëshime të veçanta nga an e banorëve dhe jep të dhëna të nevojshme mbi banorët të cilët nuk i përmbahen rregullit shtëpiak në ndërtesat e banimit.

IV DISPOZITAT PENALE

Neni 28

Me gjobë prej 150 deri në 10.000 euro, do të gjobitet për shkelje ndërtesa e banimit si person juridik, nëse;

1. nuk siguron funksionimin e pajisjeve të kundërzjarrit dhe mirëmbajtjes së rregullt të oxhaqeve (neni 21 paragrafi 1);
2. nëse nuk ndërmerr masa që në ndërtesat e banimit mos të mbahen materiale dhe pajisje shpërthyese (neni 26 paragrafi 2).

Për shkeljet nga paragrafi 1 i këtij neni do të ndëshkohet personi juridik dhe udhëheqësi si person përgjegjës në personin juridik me gjobë prej 30 deri në 1.000 euro.

Neni 29

Me gjobë prej 150 deri në 10.000 euro, do të gjobitet për shkelje, personi juridik nëse:

 -lokalet afariste në të cilat me kryerjen e veprimtarive krijohet avulli, tymi, aroma dhe krijohet zhurmë nga punimi i pajisjeve dhe nuk e kanë izolimin përkatës të instaluar dhe që pengohet banimi si dhe rrezikohet shëndeti i banorëve (neni 13).

Për shkeljet nga paragrafi 1 i këtij neni do të gjobitet personi fizikë dhe udhëheqësi si person përgjegjës në personin juridik me gjobë prej 20 deri në 1.000 euro.

Neni 30

Me gjobë prej 100 deri në 1500 euro, do të gjobitet për shkelje ndërtesa e banimit si person juridik, nëse:

1. Nuk siguron shënimin me numra të banesave (neni 6 paragrafi 1);
2. Në vend të dukshëm në hyrje të ndërtesës nuk vendos listën e punëtorëve gjegjësisht qiramarrësve të banesave (neni 6 paragrafi 3);
3. Nuk siguron që hapësirat e përbashkëta në ndërtesën e banimit të shfrytëzojnë në pajtim me destinimin e tyre (neni 8 );
4. Nuk përcakton rregullore të shfrytëzimit të hapësirave dhe pajisjeve të përbashkëta (neni 9 paragrafi 1);
5. Nuk siguron mirëmbajtjen e pastërtisë në hapësirat e përbashkëta (hyrje, shkallë, korridore të përbashkëta dhe kopshte (neni 10);
6. Nuk siguron hapësira të përbashkëta për kohën e kushteve të papërshtatshme atmosferike, si dhe hapësirave të bodrumeve me rrjetë të ngjeshur teli (neni 11);
7. Nuk siguron kryerjen e kontrollit të rregullsisë së aparateve kundërzjarrit dhe pajisjeve për alarm në ndërtesën e banimit (neni 15);
8. Në vend të dukshëm në ndërtesë nuk vendos lajmërimin mbi atë se kush e kryen funksionin e udhëheqësit të ndërtesës së banimit dhe kujdestarit (neni 16);
9. Nuk siguron mirëmbajtjen e pastërtisë dhe rregullsisë së pjesëve të jashtme të ndërtesës rezidenciale (neni 20).

Për shkeljet nga paragrafi 1 i këtij ligji do të ndëshkohet udhëheqësi si person përgjegjës në personin juridik, me gjobë prej 20 deri ne 100 euro.

Për shkelje nga paragrafi 1 pika 1,3,5,6 dhe 10 e këtij neni do të gjobitet personi fizikë me gjobë prej 20 deri në 100 euro.

Neni 31

Me gjobë prej 20 deri në 100 do të gjobitet personi fizikë, banori nëse:

1. e shfrytëzon banesën në atë mënyrë që pengon banimin dhe shfrytëzimin e qetë të hapësirës së banimit të banorëve të tjerë (neni 5 paragrafi 1);
2. me bërtitje, zhurmë, përplasje apo muzikë të lartë apo këndim pengon qetësinë në ndërtesë dhe/ose kopsht të banesës së banimit (neni 5 paragrafi 2);
3. vendos mbishkrimin apo reklamën në dyert e banesave apo hapësirave të tjera në ndërtesë pa miratimin e kuvendit të banorëve ose nëse nuk i largon pas zhvendosjes dhe hapësirën në të cilën kanë qenë të vendosura nuk e kthen në gjendje të rregullt (neni 7);
4. vepron kundër rregulloreve të nenit 9 paragrafit 2 dhe 3 të këtij vendimit;
5. vepron kundër rregulloreve të nenit 12 të këtij vendimit;
6. vepron kundër rregulloreve të nenit 14 paragrafit 2 dhe të këtij vendimit;
7. vepron kundër rregulloreve të nenit 17 paragrafit të këtij vendimit;
8. vepron kundër rregulloreve të nenit 18 paragrafit 1 dhe i këtij vendimit;
9. vepron kundër rregulloreve të nenit 19 i këtij vendimi;
10. vepron kundër rregulloreve të nenit 21 i këtij vendimi;
11. vepron kundër rregulloreve të nenit 22 i këtij vendimi;
12. vepron kundër rregulloreve të nenit 24 i këtij vendimi;
13. vepron kundër rregulloreve të nenit 25 i këtij vendimi;

V DISPOZITAT PËRFUNDIMTARE

Neni 32

Udhëheqësi i ndërtesës së banimit është i obliguar që këtë vendim ta vendos në vend të dukshëm, certifikatat nga Vendimi mbi kushtet dhe mënyrat e mbajtjes së kafshëve shtëpiake si dhe rregulloret mbi masat mbrojtëse nga zjarri.

Neni 33

Ky Vendim hyn në fuqi ditën e tetë nga dita e publikimit në “Fletën zyrtare të MZ – dispozitat komunale”

Numër: 02-030/19-4088

Tuz, 18.07.2019

**KUVENDI I KOMUNËS SË TUZIT**

**Kryetari,**

**Fadil Kajoshaj**