



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA POGRADEC
KRYETARI

Nr. 1784/11 prot.

Pogradec, më 23,04, 2026

Lënda:

Dërgohet materiali për shqyrtim e miratim.

Znj. Manjola KAMOLLI
KRYETAR I KËSHILLIT BASHKIAK

E nderuar Zonja Kryetare,

Bashkëngjitur po Ju dërgojmë projekt vendimin, dokumentacionim justifikues dhe relacionin shoqërues, për:

1. Për rishqyrtimin e tarifave të administrimit për ndërtesat që do të administrohen nga Shoqëria Pogradeci Invest SHPK.

Me respekt,

KRYETARI
Ilir XHAKOLLI



Nr. i faqeve A4 të projekt-vendimit: 2 (Dy).

Nr. i faqeve A4 të relacionit shoqërues: 3 (Tre).

Vendim i Asamblese së Përgjithshme: 1 (Një).



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA POGRADEC
KRYETARI

Nr. ____ Prot.

Pogradec, më ____ . ____ .2026

PROJEKT – VENDIM

NR. _____, DATË ____ . ____ .2026

**PËR
RISHQYRTIMIN E TARIFAVE TË ADMINISTRIMIT PËR NDËRTESTAT
QË DO TË ADMINISTRUJEN NGA SHOQËRIA POGRADECI INVEST
SHPK.**


Në mbështetje të; nenit 113 të Ligjit Nr. 8417, datë 22.11.1998, "Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë", i ndryshuar; shkronjës "f" të nenit 54 të Ligjit Nr.139/2015 "Për vetëqeverisjen vendore", i ndryshuar; Ligjit Nr.8480, date 27.5.1999, "Për funksionimin e organeve kolegjiale të administrates shtetërore dhe enteve publike"; neni 35 i Ligjit Nr.9632, datë 30.10.2006, "Për sistemin e taksave vendore", i ndryshuar; pika 2 e nenit 32 të Ligjit nr. 55/2025, "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa"; Ligjit Nr.9901, datë 14.4.2008, "Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare", i ndryshuar; Ligjit Nr. 44/2015, "Kodi i Proçedurave Administrative i Republikës së Shqipërisë"; me propozim të shoqërisë Pogradeci Invest Shpk dhe Kryetarit të Bashkisë në cilësinë e Asamblesë së Përgjithshme, Këshilli i Bashkisë,

VENDOSI:

1. Të miratohen tarifat e administrimit për ndërtesat në bashkëpronësi që do të administrohen me Vendim të Kryetarit të Bashkisë Pogradec nga shoqëria Pogradeci Invest Shpk, të detajuara si më poshtë:

1.1 TARIFAT E ADMINISTRIMIT PËR NJËSITË E BANIMIT /MUAJ:

Nr.	KATEGORIA E PALLATIT	SHËRBIMET E PËRFSHIRA	TARIFAT MUJORE /NJËSI BANIMI
1	Pallat pa ashensor	Pastrim i ambienteve të përbashkëta (2herë/javë) ndriçim, mirëmbajtje e zakonshme, riparime të vogla, lysterje 1(një)herë në 2 (dy)vjet .	500 lekë

2	Pallat me ashensor (pa kontratë mirëmbajtje ashensori)	Pastrim i ambienteve të përbashkëta (2herë/javë) ndriçim, mirëmbajtje e zakonshme, riparime të vogla, lyerje 1(një)herë në 2 (dy)vjet .por pa përfshirë mirëmbajtjen e ashensorit	 500 lekë
3	Pallat me ashensor (me mirëmbajtje të zakonshme)	Pastrim i ambienteve të përbashkëta (2herë/javë) ndriçim, mirëmbajtje e zakonshme, riparime të vogla, lyerje 1(një)herë në 2 (dy)vjet, kontroll dhe mirëmbajtje e rregullt teknike e ashensorit.	1 000 lekë
4	Pallat me ashensor (me mirëmbajtje full kasko të ashensorit)	Pastrim i ambienteve të përbashkëta (2herë/javë) ndriçim, mirëmbajtje e zakonshme, riparime të vogla, lyerje 1(një)herë në 2 (dy)vjet , kontroll dhe mirëmbajtje e rregullt teknike e ashensorit, përfshirë ndërhyrje urgjente, realizim defektesh	1 500 lekë

1.2 TARIFAT E ADMINISTRIMIT PËR NJËSITË E SHËRBIMIT/MUAJ

Nr.	POZICIONI I NJËSISË SË SHËRBIMIT	SHËRBIMET E PËRFSHIRA	TARIFAT MUJORE /NJËSI SHËRBIMI
1	Pallat pa ashensor	Pastrim i ambienteve të përbashkëta (2herë/javë) ndriçim, mirëmbajtje e zakonshme, riparime të vogla, lyerje 1(një)herë në 2 (dy)vjet	500 lekë
2	Pallat me ashensor	Pastrim i ambienteve të përbashkëta (2herë/javë) ndriçim, mirëmbajtje e zakonshme, riparime të vogla, lyerje 1(një)herë në 2 (dy)vjet .	700 Lek

2. Efektet: Shërbim publik me rëndësi të veçantë për mirëmbajtjen e pronës së përbashkët, garantimin e sigurisë, funksionalitetit dhe kushteve të përshtatshme të jetesës për banorët.

3. Të ngarkohen për zbatimin e këtij vendimi, Administrata e Bashkisë Pogradec, dhe Administrata e Shoqërisë, Pogradeci Invest Shpk.

4. Vendimi të hyjë në fuqi 10 ditë nga data e shpalljes.

5. U shpall sot më datë _____.____.2026.

KRYETAR
MANJOLA KAMOLLI



POGRADECI INVEST Sh.p.k
ADMINISTRATORI

Nr. 1284 Prot.
11

Pogradec, më 23.09.2026

RELACION

PËR PROJEKT- VENDIMIN ME OBJEKT, "PËR RISHQYRTIMIN E TARIFAVE TË ADMINISTRIMIT PËR NDËRTESAT QË DO TË ADMINISTRROHEN NGA SHOQËRIA POGRADECI INVEST SHPK".

E NDERUAR KRYETAR I KËSHILLIT !

TË NDERUAR KËSHILLTARË !

Në fletoren zyrtare nr. 138, më datë 01.08.2025, është publikuar Ligji nr. 55/2025 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa", i cili hyn në fuqi 15 ditë mbas publikimit.

Në zbatim të nenit 15 dhe 29, të Ligjit Nr. 55/2025, "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa", Administrata e shoqërisë Pogradeci Invest Shpk, dhe administratori në përputhje me dispozitat e Ligjit nr. 9901, datë 14.04.2008 "Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare", si dhe në zbatim të statutit të shoqërisë, fillimisht kanë paraqitur pranë Asamblesë së Përgjithshme për shqyrtim miratimin e tarifave perkatese te bashkepronesise dhe me pas u parashtruan per mriatim ne Keshillin e Bashkise Pogradec.

Nga shqyrtimi i projekt vendimit perkates, nga Keshilli i Bashkise Pogradec, u la detyre qe ky projekt vendim te dorezohej edhe nje here per rishqyrtim pasi gjate muajit mars 2026, do te dilnin aktet nenligjore, ne zbatim te ligjit te sipercituar.

Duke qene se jemi ne muajin Prill 2026, dhe akoma nuk kane dale aktet nenligjore, me argumentimin e meposhtem per rëndesine e miratimit te tarifave te bashkepronesise, shpresojme qe Keshilli i Bashkise Pogradec, te rimarre ne shqyrtim edhe nje here kete projekt vendim.

Ligji nr. 55/2025 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa" përfaqëson një ndërhyrje të drejtpërdrejtë dhe të domosdoshme të ligjvënësit në një realitet të konsoliduar problematik në Shqipëri, ku për shumë vite administrimi i banesave kolektive ka qenë i fragmentuar, shpesh informal dhe i varur nga vullneti individual i banorëve.

Në këtë kuadër, një nga shtyllat themelore të këtij ligji është vendosja e detyrimit për miratimin dhe pagesën e tarifave të bashkëpronësisë, si një instrument juridik dhe financiar që garanton funksionimin normal të ndërtesës dhe ruajtjen e vlerës së saj në kohë.

Në thelb, ligji e trajton bashkëpronësinë jo si një marrëdhënie fakultative, por si një status juridik që lind automatikisht nga vetë e drejta e pronësisë mbi një njësi në një ndërtesë kolektive. Kjo do të thotë se çdo individ që zotëron një apartament, njësi tregtare apo çdo pasuri tjetër në një pallat, bëhet njëkohësisht bashkëpronar i pjesëve të përbashkëta të ndërtesës, siç janë shkallët, ashensori, çatia, fasada apo ambientet rrethuese.

Ky status nuk është thjesht deklarativ, por shoqërohet me detyrime konkrete, ndër të cilat më i rëndësishmi është detyrimi për të kontribuar financiarisht në mirëmbajtjen dhe administrimin e këtyre pjesëve të përbashkëta.

Në këtë logjikë, tarifa e bashkëpronësisë nuk është një pagesë e negociueshme sipas dëshirës së secilit, por një detyrim që buron drejtpërdrejt nga ligji.

Një element i rëndësishëm që sjell ligji është fakti se detyrimi për pagesë nuk lidhet me përdorimin efektiv të pronës, por me vetë ekzistencën e të drejtës së pronësisë.

Pra, edhe në rastet kur një apartament është i pabanuar apo nuk përdoret, pronari nuk përjashtohet nga detyrimi për të kontribuar në shpenzimet e përbashkëta.

Ky parim bazohet në logjikën se përfitimi nga ekzistenca dhe mirëmbajtja e pjesëve të përbashkëta është i lidhur me vetë pronën dhe jo me përdorimin aktual të saj. Përndryshe, do të krijohesh një situatë e padrejtë dhe e paqëndrueshme, ku barra financiare do të rëndonte vetëm mbi një pjesë të bashkëpronarëve.

Rëndësia e këtij mekanizmi bëhet edhe më e qartë kur analizohet në funksion të administrimit të ndërtesave kolektive. Pa një tarifë të miratuar dhe të mbledhur në mënyrë të rregullt, administrimi mbetet thjesht formal dhe i pazbatueshëm në praktikë. Administratori, i cili është subjekti përgjegjës për organizimin dhe realizimin e shërbimeve, nuk mund të kryejë detyrat e tij pa një bazë financiare të qëndrueshme. **Për rrjedhojë, tarifa e bashkëpronësisë përbën kushtin themelor për ekzistencën dhe funksionimin efektiv të administrimit.**

Në një plan më të gjerë, administrimi i rregullt i banesave kolektive ka një ndikim të drejtpërdrejtë në ruajtjen e vlerës së pronës. Një ndërtesë e mirëmbajtur, me ambiente të pastra, me sisteme funksionale dhe me një organizim të rregullt, ka një vlerë më të lartë në treg dhe ofron kushte më të mira jetese. Në të kundërt, mungesa e administrimit çon në degradim të shpejtë fizik, rritje të kostove të riparimit në të ardhmen dhe ulje të ndjeshme të vlerës së pasurive individuale. **Në këtë kuptim, pagesa e tarifës nuk duhet parë si një barrë, por si një investim në ruajtjen dhe rritjen e vlerës së pronës.**

Në përfundim, detyrimi për miratimin dhe pagesën e tarifave të bashkëpronësisë sipas Ligjit nr. 55/2025 nuk është thjesht një element teknik i administrimit, **por një mekanizëm thelbësor për funksionimin e jetës urbane në ndërtesat kolektive.** Ai siguron bazën financiare për mirëmbajtjen, krijon kushte për një administrim profesional dhe transparent, mbron vlerën e pronës dhe kontribuon në një bashkëjetesë më të rregullt dhe më pak konfliktuale midis banorëve. **Në këtë kuptim, zbatimi korrekt i këtij detyrimi përbën një interes jo vetëm**

bashkëpronar, por edhe një interes të gjerë publik, të lidhur me cilësinë e jetës në qytete dhe zhvillimin e qëndrueshëm urban.



PËRFUNDIM:

Në ushtrim të kompetencave të Këshillit Bashkiak për organizimin dhe rregullimin e shërbimeve publike vendore, si dhe për miratimin e tarifave vendore, paraqitet për shqyrtim dhe miratim relacioni dhe projekt vendimi me qëllim, disiplinimin e administrimit të ndërtesave në bashkëpronësi që administrohen nga Shoqeria Pogradeci Invest Shpk.

Administrimi nga Shoqeria Pogradeci Invest Shpk, i kontraktuar nga Bashkia Pogradec, i ndërtesave në bashkëpronësi përbën një shërbim publik me rëndësi të veçantë për mirëmbajtjen e pronës së përbashkët, garantimin e sigurisë, funksionalitetit dhe kushteve të përshtatshme të jetesës për banorët. Praktikrat aktuale tregojnë nevojën për një sistem të rregulluar dhe të standardizuar administrimi, i cili të sigurojë transparencë, përgjegjshmëri dhe qëndrueshmëri financiare të shërbimit.

Në përputhje me ligjin Ligjit nr. 55/2025, "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa", bashkia ka rol rregullues dhe mbikëqyrës në garantimin e funksionimit të këtij shërbimi, si dhe në krijimin e kushteve për administrimin efektiv të pjesëve të përbashkëta. Miratimi i tarifave përkatëse të administrimit synon të mbulojë kostot reale të shërbimit, të garantojë cilësinë e tij dhe të disjelojë marrëdhëniet ndërmjet bashkëpronarëve dhe administratorit.

Për sa më sipër, dhe në mbështetje të akteve ligjore të sipërcituara, propozohet që Këshilli Bashkiak të miratojë disiplinimin e administrimit të ndërtesave në bashkëpronësi përmes aplikimit të tarifave përkatëse, me qëllim rritjen e cilësisë së shërbimit, mbrojtjen e interesave të bashkëpronarëve dhe garantimin e një administrimi të qëndrueshëm dhe transparent.

Për sa më sipër mendojmë se projektvendimi i ri bashkëngjitur është në përputhje me të gjitha detyrimet ligjore.

Duke shpresuar në miratimin e këtij materiali nga ana Juaj, Ju
Faleminderit,

PËRGATITI MATERIALIN:

Konceptoi: Vjollca Hoxhallari

Pranoi: Manuela Jaiçari

Miratoi: ADMINISTRATOR Kledi ÇELA

Konfirmoi: KRYETAR ILIR XHAKOLLI



POGRADECI INVEST Sh.p.k
ASAMBLEJA E PËRGJITHSHME

Nr. 80 Prot.

Pogradec, më 23.04 2026

VENDIM

NR. 5, DATË 23.04 2026

PËR
RISHQYRTIMIN E TARIFAVE TË ADMINISTRIMIT PËR NDËRTESAT
QË DO TË ADMINISTROHEN NGA SHOQËRIA POGRADECI INVEST
SHPK.

Sot më datë 23.04 .2026, Asambleja e Përgjithshme e shoqërisë Pogradeci Invest SHPK, e perfaqesuar nga z. Ilir XHAKOLLI, në cilësinë Kryetarit të Bashkisë Pogradec, me 100 % të aksioneve, referuar diskutimeve dhe propozimeve të relatuara nga Këshilli i Bashkisë Pogradec në mbledhjen e dates 25.02.2026, si dhe pasi u njoh me zbardhjen e procesverbalit të kësaj mbledhje, u mbledh në ambjentet e Bashkisë Pogradec, për të zhvilluar mbledhjen e vet me rend dite, si më poshtë vijon:

1. *Për rishqyrtimin e tarifave të parkimeve që do të aplikojë shoqërisë POGRADECI INVEST SHPK, për vitin 2026.*
2. *Për rishqyrtimin e tarifave të administrimit për ndërtesat që do të administrohen nga shoqëria POGRADECI INVEST SHPK.*
3. *Të tjera.*

Duke qënë se ne mbledhje është prezent personalisht ortaku i vetem i shoqërisë, perkatesisht: z. Ilir XHAKOLLI, shtetas Shqiptar, madhor, me zotesi te plote per te vepruar, *pasi u njoh me zbardhjen e procesverbalit të mbledhjes së Këshillit të Bashkisë Pogradec, të datës 25.02.2026,*,

KONSTATOHET SE:

Në fletoren zyrtare nr. 138, më datë 01.08.2025, është publikuar Ligji nr. 55/2025 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa”, i cili hyn në fuqi 15 ditë mbas publikimit.

Neni 15 dhe 29, i Ligjit Nr. 55/2025, “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa”, mbartin detyrimet ligjore si më poshtë:

NENI 15
KONSTITUIMI I ASAMBLESË SË BASHKËPRONARËVE

1. Mbledhja për konstituimin e asamblesë thirret nga krijuesi i ndërtesës brenda 30 ditëve nga datakur pronarët, që përbëjnë të paktën 1/3 e kuotave pjesëmarrëse në bashkëpronësi, kanë fituar pronësinë mbi pjesët individuale. Anëtarësia në asamble përbëhet nga pronarët e të gjitha njësive, përfshirë krijuesin e ndërtesës, për sa kohë që ka në pronësi një apo më shumë njësi.

2. Kur asambleja nuk është mbledhur asnjëherë, secili nga bashkëpronarët ka të drejtë të kërkojë mbledhjen e saj dhe, nëse bashkëpronarët refuzojnë të organizojnë asamblenë e tyre, secili bashkëpronar i drejtohet me kërkesë të arsyetuar administratorit të njësisë administrative të bashkisë për të thirrur mbledhjen organizuese. Kërkesa për mbledhjen e asamblesë pasqyron përpjekjet për të rënë dakord mbi zhvillimin e mbledhjes dhe arsyet e moszhvillimit.

Brenda 30 ditëve nga depozitimi i kërkesës, përfaqësuesi i caktuar nga administratori i bashkisë realizon mbledhjen e asamblesë së bashkëpronarëve.

3. Në mbledhjen e parë asambleja zgjedh kryesinë, vendos formën e administrimit dhe masën e tarifës së administrimit. Një kopje e vendimit për zgjedhjen e kryesisë depozitohet për regjistrim në bashki dhe reflektohet në librin e bashkëpronësisë.

4. Asambleja autorizon kryesinë të hapë llogari bankare në emër dhe për llogari të asamblesë së bashkëpronarëve në një nga bankat e nivelit të dytë me qëllim depozitimin e të gjitha tarifave të administrimit apo fondit rezervë sipas këtij ligji dhe përdorimin e tyre sipas tagrave të përcaktuar në këtë ligj dhe në rregulloren e administrimit të banesave e të ndërtesave.

NENI 29
MOSKONTRAKTIMI I NJË SUBJEKTI ADMINISTRUES

1. Kryetari i bashkisë, kryesisht apo me kërkesë të të interesuarit, ka të drejtë të kontraktojë administratorin ose shoqërinë administruese nga lista e administratorëve apo shoqërive administruese të regjistruar në bashki, nëse:

a) një asamble bashkëpronarësh nuk konstituohet;

b) një asamble nuk merr vendim për formën e administrimit brenda afatit të parashikuar në nenin 15 të ligjit.

Kryetari i bashkisë informohet nga administratori i njësisë mbi moskontraktimin e subjektit administrues.

Për sa më lart nga ana e administratës së bashkisë Pogradec u moren të gjitha masat duke njoftuar të gjitha banoret që jetojnë në njësi të përbashkëta, duke afishuar njoftime në hyrje të pallateve, mbi detyrimet ligjore të mesiperme dhe pasojat për mos zbatimin e tyre, duke përcaktuar si afat të fundit për konstituimin e asamblesë së bashkëpronarëve datën **22 Shtator 2025**.

Për sa më sipër, si dhe pasi u ballafaqova me; shkronjën "a" të pikës 1 të nenit 81 të Ligjit Nr. 9901, datë 14.04.2008 "Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare", i ndryshuar, shkronjës "a" e pikës 2 të nenit 33, nenit 64 të Ligjit Nr. 139/2015, "Për vetëqeverisjen vendore", i ndryshuar; nenit 27 dhe nenit 29 të Ligjit nr. 55/2025, "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa", me qëllim përcaktimin e politikave tregtare të shoqërisë,

VENDOSA:

1. Të rishqyrtoj në parim tarifën e administrimit për ndërtesat që do të administrohen me Vendim të Kryetarit të Bashkisë Pogradec nga shoqëria Pogradeci Invest Shpk, të detajuara si më poshtë:

1.1 TARIFAT E ADMINISTRIMIT PËR NJËSITË E BANIMIT /MUAJ:

Nr.	KATEGORIA E PALLATIT	SHËRBIMET E PËRFSHIRA	TARIFAT MUJORE /NJËSI BANIMI
1	Pallat pa ashensor	Pastrim i ambienteve të përbashkëta (2herë/javë) ndriçim, mirëmbajtje e zakonshme, riparime të vogla, lyerje 1(një)herë në 2 (dy)vjet .	500 lekë
2	Pallat me ashensor (pa kontratë mirëmbajtje ashensori)	Pastrim i ambienteve të përbashkëta (2herë/javë) ndriçim, mirëmbajtje e zakonshme, riparime të vogla, lyerje 1(një)herë në 2 (dy)vjet ,por pa përfshirë mirëmbajtjen e ashensorit	500 lekë
3	Pallat me ashensor (me mirëmbajtje “full kasko” të ashensorit)	Pastrim i ambienteve të përbashkëta (2herë/javë) ndriçim,mirëmbajtje e zakonshme, riparime të vogla, lyerje 1(një)herë në 2 (dy)vjet , kontroll dhe mirëmbajtje e rregullt teknike e ashensorit, përfshirë ndërhyrje urgjente .	1 500 lekë

1.2 TARIFAT E ADMINISTRIMIT PËR NJËSITË E SHËRBIMIT/MUAJ

Nr.	POZICIONI I NJËSISË SË SHËRBIMIT	SHËRBIMET E PËRFSHIRA	TARIFAT MUJORE /NJËSI SHËRBIMI
1	Pallat pa ashensor	Pastrim i ambienteve të përbashkëta (2herë/javë) ndriçim, mirëmbajtje e zakonshme, riparime të vogla, lyerje 1(një)herë në 2 (dy)vjet .	500 lekë
2	Pallat me ashensor	Pastrim i ambienteve të përbashkëta (2herë/javë) ndriçim, mirëmbajtje e zakonshme, riparime të vogla, lyerje 1(një)herë në 2 (dy)vjet .	700 lekë

2. Ky vendim shërben vetëm për përcaktimin e politikave tregtare të shoqërisë dhe i shtrin efektet e veta tregtare dhe financiare pasi të miratohet edhe nga Këshilli i Bashkisë Pogradec, në respektim të shkronjës “f” të nenit 54 të ligjit nr. 139/2015, “Për vetëqeverisjen vendore”, i ndryshuar, ku sanksion se *Këshilli i Bashkisë, vendos për taksat e tarifat vendore, sipas këtij ligji dhe legjislacionit tjetër në fuqi;*

3. Ngarkohet administratori dhe administrata e shoqërise për ndjekjen e procedurave ligjore për dorëzimin e çdo dokumentacioni të nevojshëm për në Këshillin e Bashkisë Pogradec.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

KRYETARI I BASHKISË POGRADEC

(NË CILËSINË E ASAMBLESE SË PËRGJITHSHME TË SHOQËRISË

POGRADECI INVEST SHPK)

ILIR XHAKOLLI

