

KARTA E SHERBIMEVE

NDERMARRJA PISANE E NDERTESAVE SOCIALE

KARTA E SHERBIMEVE

Ne kete publikim, do te gjeni cilet jemi, c'fare bejme, e si impenjohemi te kryejme me mire, brenda mundesive, detyrat tona. APES S.C.P.A eshte nje ndermarrje prone e komunave te Provinces se Pises, qe administron pasurine e Ndertesave Rezidenciale Shteterore te vete komunave, kryen mirembajtjen e kesaj pasurie dhe nderton banesa te reja.

APES furnizon nje sherbim social te rendesishem, per te realizuar, persa eshte e mundur, te drejten e nje banese te pershtatshme, edhe per ke nuk ka mundesi ta realizoje direkt.

Behet fjale per nje sherbim qe, per tu perputhur me kerkesen sociale, do te kishte nevojte per me shume rezerva financiare nga ato te qe jane ne dispozicion.

Ndersa urojme qe shpejt mund te kete nje fluks te ri dhe te pershtatshem financimesh per shtepine, jemi duke punuar, qe nga krijimi i Shoqerise se re, per te permiresuar eficencen dhe cilesine e aktiviteve, duke perdorur me mire burimet qe kemi.

Karta e sherbimeve perben nje pakt midis APES dhe klienteve te saj: rreth 6400 perdorues, dhe rreth 1000 nder 2200 pronaret dhe porositesit e ndryshem.

Ky pakt eshte nje nder elementet me te rendesishem te etikes se pergjegjesise qe ndermarrja merr per vete dhe pretendon nga te gjitha ata qe ka lidhje, ne ndergjegjeshmerine e rendesise sociale te aktivitetit te saj.

Karta mund te funksionoje me mire ne raportin qe duam te mbajme me komunat ortake, me shoqatat e perdoruesve dhe me vete perdoruesit, kontributi i te cileve mund te kontribojte ne permiresimin e sherbimeve, edhe nepermjet ankesave dhe sygjerimeve.

Presidenti
Giovanni Ferrari

Regione Toscana, me ligjin e 3 nentorit 1998 n.77, rivendosi kompetencat ne fushen e ndertesave rezidenciale shteterore duke vendosur menytrat e nderhryjes, si ne ndarjen e kompetencave, duke parashikuar per kete qellim nivele optimale te ushtrimit te funksioneve qe permledh kjo lende, duke dhene pasurine e palujtshme te A.T.E.R-it komunave sipas ndarjes territoriale korresponduese qe, persa na perket, jane komunat e Provinces.

Me qellim menaxhimin me te mire te detyrave qe ju cakton ligji, Komunitat kane formuar Konferencen e perhershme te Komunave te LODE- s Pisane, dhe kane percaktuar, per ushtrimin e funksioneve ne menyre uniforme sipas paragrafit 1 te nenit 5 te ligjit 77/98, nje Shoqeri qe perbehet teresisht nga vete komunitat e quajtur "Azienda Pisana Edilizia Sociale" – Shoqeri per aksione, shkurtimisht A.P.E.S S.c.p.a (APES) qe u krijua ne 8 prill 2004. Ne vazhdim te te gjithes kesaj A.T.E.R i Provinces se Pises u shkri me 31 dhjetor 2004 dhe APES u be operative nga 1 janari 2005.

Ne kuadrin e programimit te L.O.D.E, ne zbatim te kontrates se sherbimeve e ne respekt te statutit dhe te legjislacionit ne fuqi, APES zhvillon aktivitetet e meposhtme:

- Drejtimin administrativ te pasurise se palujtshme te dhene
- Raportin me perdoruesit
- Mirembajtjen dhe rekuuperimin e pasurise
- Ndertime te reja
- Sherbime te tjera dhe funksione per ndertesa qe nuk jane rezidenca popullore dhe aktivitete transformimi urban, per llogari te ortakeve dhe subjekteve te tjera publike dhe private.

Ndermarrje ben pjese tek Federcasa, e antaresuar tek Confservizi (Associazione delle Aziende dei Servizi di Pubblica Utilità).

Principet themelore mbi te cilat bazohet pakti me perdoruesit dhe qe jane ne baze te sjelljes etike te ndermarrjes, te administratorëve dhe drejtuesve te saj, impejnohen te respektojne dhe te bejne te mundur respektimin e punonjesve, furnizuesve dhe bashkepuntoreve te jashtem, jane:

BARAZIA, JONJEANSHMERIA DHE VAZHDIMESIA

Garanzia, ne dhenien e sherbimeve, te barazise se trajtimit ne kushte te njejta, pa asnje lloj diskriminimi.

Adoptimi i te gjitha inisiativave te nevojshme per te pershtatur menytrat e dhenies se sherbimit me kerkesat e perdoruesve/klienteve me aftesi te kufizuara, te moshuarit dhe ata qe kane nevojë per vemendje te vecante.

Garantojme, brenda orarit zyrtar, vazhdimesine e sherbimit dhe zvogelimin ne minimum te problemeve per shkaqe natyrore.

Pjesëmarrja

Garanzia për të marrë informacion dhe për të patur të drejtën e futjes në dokumentacion sipas dispozitave të ligjit dhe të rregulloreve, po ashtu edhe të pjesëmarrjes së përdoruesve/klienteve, edhe nëpërmjet shoqatave të tyre, me detyrimin që të përmbushin kushtet legjitime ose të motivojnë refuzimin.

Qartësia e informacionit, pritja dhe miresjellja

Jane rregullat të cilat do të ketë ndërmarrja dhe personeli i saj në raport me klientet, me ndergjegjëshmëri që këto rregulla përbejnë një fillim domethënës për shfrytëzimin e plotë të shërbimeve dhe për gjykimin mbi cilësinë e tyre, nga ana e klienteve.

Eficienta dhe efikasiteti

Impenjim për një përmirësim të vazhdueshëm të eficientës së shërbimit (nëpërmjet certifikatës së cilësisë UNI ENI ISO 9001 :2000), duke përdorur në mënyrë optimale burimet e disponueshme.

Principet themelore

Mund të kërkon shtepi popullorë duke bërë kërkesë në komunën e rezidencës ose në komunën e qytetit ku punoni, në momentin e publikimit të konkursit, publikim që behet normalisht, të paktën çdo dy vjet, në zbatim të normave rajonale në këto fushë.

Informacione më të detajuara mund të gjeni në pikat informuese të komunave, në zyrat e shtepisë të komunave, në zyrat URP të APES dhe në shoqatat sindikaliste të qiramarrësve.

Mund të bëjnë kërkesë për shtepi popullorë :

- qytetari italian
- qytetari i një shteti të Komunitetit Evropian
- qytetari ekstrakomunitar titullar i kartës së qëndrimit ose lejes së qëndrimit të paktën dyvjeçare që zhvillon aktivitet pune të rregullt si vartës ose i pavarur.

Kushtet e nevojshme janë thjeshtëzuar në vazhdim dhe duhet të plotësojë çdo kërkesë, në datën e publikimit të konkursit.

- Rezidenca anagrafike ose aktiviteti përfundës në Komunë ose në Komunën të cilës i referohet konkursi.

Si mund te futesh ne nje shtepi te ERP(shtepi popullore)

Nepermjet konkursit

- Nuk duhet te jesh titullar i nje prone, perdorimi falas, perdorimi ose banimi ne nje shtepi te pershtatshme per kerkesat e familjes, ne Komunen te ciles i referohet konkursi ose ne Komunitat e aferta, ose mbi nje banese ne cfaredolloj qyteti, vlera cadastale e te cilit kalon nje shifer te caktuar;
- Te mos kesh shfrytezuar ne te kaluaren marrje pronesia edhe me pakt shitjeje te ardhshme banesa te realizuara me kontribut shteteror, te dhena ne cfaredolloj forme;
- Te ardhurat e pergjithshme vjetore te familjes nuk duhet te kalojne kufirin e caktuar me ligj ne momentin e publikimit te konkursit , i llogaritur ne baze te deklarates se fundit te te ardhura te te gjithe familjes se kerkuesit.

Dhenia e banesave te ndertuara te reja behet nga Komuna mbi bazen e listes se formuluar nga komisioni , parashikuar nga ligji zonal 96/96, duke mbajtur parasysh radhen ne liste dhe numrin e pjestareve te familjes, me perjashtim te banesave rezerve per te moshuarit dhe çiftet e reja si e parashikon ligji.

Komuna mund te beje kontrollet e nevojshme, edhe me signalizim nga Apes, dhe ne qofte se familja nuk ploteson me kushtet qe kerkon ligji i hiqet e drejta per te perdorur nje shtepi popullore.

(ligji rajonal 96/96, neni 35)

Rastet jane si ne vazhdim :

- Dhenia me qira e nje pjese ose e te tere baneses ne perdorim
- Mosbanimi i vazhdueshem ose mosperdorimi si banese.
- Perdorimi jo i ligjshem i baneses
- Humbja e kushteve per dhenien pervec sa parashikohet nga neni 36 i ligjit rajonal 96/96 per te ardhurat
- Refuzimi i baneses se dhene pa arsye te justifikuar;
- Mosbanimi i vazhdueshem i baneses se dhene nga komuna brenda 30 diteve(60 dite ne rast te punonjesve emigruar jashte) nga dhenia, pervec rasteve kur kjo kohe zgjatet nga komuna per shkak te nje kerkese te motivuar.

SI DILET NGA NJE SHTEPI POPULLORE:

per heqjen e te drejtes, per refuzim nga ana e titullarit ose per blerjen e baneses

Heqja e te drejtes per nje banese ERP ose shtepi popullore behet nga komuna ne rast te:

1. kalimit te kufirit te te ardhurave te parashikuara nga normat ne fuqi, duke vleresuar kushtet subjektive te familjes, po ashtu situaten e banimit ne territor, nepermjet ballafaqimit me shoqatat sindikaliste te qiramarresve ne rast se te ardhurat e pergjithshme te te gjithë familjes, per dy vjet ne vazhdim, jane mbi kufirin e parashikuar nga ligji(kufiri i dhenies rritet me 75%. Neni 5 i rregullores se perdoruesve dhe neni 36 LR 96/96;
2. mungesa e paraqitjes se dokumentacionit te te ardhurave kerkuar nga APES Neni 5 i rregullores se perdoruesve dhe neni 28 LR 96/96;
3. mospagesa per me shume se dy muaj e kuotes se qirase dhe e kuotes shtese per sherbimet – neni 30 LR 96/96.

Procedimi i renies se te drejtes per perdorimin e nje shtepie popullore mund te sintetizohet keshtu:

. komuna i dergon perdoruesit nje leter rekomande me te cilen kundershkon shkeljen, duke i dhene 15 dite kohe per paraqitjen e fatures se paguar ose dokumentacionit qe justifikon shkeljen;

.renia e te drejtes per perdorim ose deklarata qe nuk ka arsye te tjera per heqjen e te drejtes, ne baze te sqarimeve nga ana e perdoruesit, behet nga komuna, duke marre edhe pelqimin e komisionit te ndarjes se banesave.

Humbja e te drejtes sjell zgjidhjen e kontrates dhe lenien e menjehershme te baneses. Komuna mund te vendose nje jo me shume se gjashte muaj per lenien e baneses. Masa e marre nga komuna perben titull ekzekutiv.

Ne vazhdim te kesaj mase, APES aplikon nje kuote okupimi ne vend te qirase sociale te barabarte me importin e qirase maksimale deri ne daten efektive te leshimit te baneses. Per rritjen e fatures perdoruesi lajmerohet me pare nepermjet nje komunikimi te APES. Praktika ndiqet nga Zyra (Ufficio Casa) e Komunes kompetente dhe per informacione mund te drejtoheni tek kjo zyre ose tek U.R.P i APES.

Ne rast leshimi te baneses nga ana e perdoruesit, ky i fundit duhet ti komunikojë APES te pakten nje muaj para leshimit te baneses ne menyre qe te kryhet nje kontroll nga nje teknik i ndermarrjes per te verifikuar gjendjen e baneses. Ne rast nevojë punimet qe duhet te behen per shkak te mbajtjes keq te baneses jane ne ngarkim te perdoruesit, keshtu qe APES para se te jape kuoten qe ishte derdhur ne

momentin e hyrjes ne banese nga perdoruesi do te zbrese shumen e perdorur per punimet e bera per rregullimin e baneses. Ne rast vdekjeje te perdoruesit, komunikimi duhet te behet ne kohe nga familjaret ose nga te tjere te intersuar.

Megenese jo te gjitha banesat e rezidencave publike jane ne shitje, perdoruesi mund ta bleje banesen vetem nese kjo ben pjese ne planin e shitjes te autorizuar nga Regione Toscana dhe i futur ne nje program dheniejeje te percaktuar nga komunat ortake ne LODE-n Pisane.

Ky program ka si qellim riinvestimin e te ardhurave te marra nga shitjet per ndertimin e shtepive te reja popullore dhe te veprave per mirembajtjen e jashtezakonshme, per riqualifikimin e pasurise egzistuese.

Menaxhimi korrekt i nje banese ERP(si nga ana e APES dhe nga ana e perdoruesit) eshte nje princip mbi te cilin bazohet pakti midis subjektit menaxhues dhe perdoruesit.

Pakti implikon nje teresi te drejtash dhe detyrash te perdoruesit qe, me kete karte sherbimesh, APES impenjohet te garantoje dhe te beje te mundur respektimin e saj. Rregullat e sjelljes jane te percaktuara nga Rregullorja e Perdoruesve, me vendim rexhonal n.608 te 15.06.1998, me te cilin rregullorja shenohet ne kontraten e qirase dhe i dorezohet perdoruesit ne momentin e nenshkrimit te vete kontrates.

Detyrat e perdoruesit

Cdo perdorues ka si detyre te respektoje dhe te kerkoje nga te tjeret respektimin e rregullores se perdoruesve, per kete duhet:

- . te ndjeke dispozitat e ligjit, kontaten e qirase, rregulloren e perdoruesve dhe te tjera masa administrative, pervec rasteve kur aplikohen masat ne baze te nenit 37 te ligjit rexhonal n.96/96, dhe ne rastet me te renda, zgjidhja e kontrates me konsekuence humbjen e te drejtes se perdorimit te baneses;
- . te paguaje rregullisht qirane, ne menytrat e paracaktuara dhe brenda kohes se percaktuar nga Enti Menaxhues;
- . te paguaje shpenzimet kondominiale te detyrueshme;
- . te banoje vazhdimisht ne banesen e dhene. Familja duhet te hyje ne banese brenda 30 diteve dhe te banoje rregullisht aty. Ne rast se perdoruesi nuk pranon banesen e dhene pa motiv te vlefshem, humbet te drejten per banese tjeter. Ne rast largimi nga banesa per me shume se tre muaj, perdoruesi duhet ti komunikoj APES duke specifikuar arsyet e mungeses, gjate kesaj periudhe nuk mund te ftohen persona te tjere ne banese.

SI MBAHET NJE BANESE ERP

.nuk jepet me qira e as i lihet tjeterkujt nje pjese ose e tere banesa, pervec rastit kur humbet e drejta e perdorimit te baneses.

.duhet ti komunikohet APES cdo variacion i gjendjes familiare. Gjithashtu ne qofte se perdoruesi do te ftoje ne shtepine e tij persona te trete per t'ju dhene asistence ose per motive serioze familiare, duhet te kerkoje autorizimin e entit menaxhues;

.nuk duhet te shnderohet banesa ose nje pjese e saj (kantina, garazhi etj) per perdorim te paligjshem ose ndyshe nga destinacioni i tij. Perdorimi i shtepise per qellimi te ndryshme nga ato per te cilat eshte dhene ne perdorim jo vetem qe ju krijon probleme banoreve te tjere te nderteses, por eshte edhe shkak per humbjen e te drejtes per perdorim;

. banesa duhe te mbahet me kujdes, perdoruesit duhet ta trajtojne banesen dhe shtesat e saj me kujdes, duke marre persiper te gjithe ato punime qe jane te nevojshme dhe qe specifikohen ne titullin 3 te Rregullores se Perdoruesve. Eshte ne ngarkim te perdoruesit cdo riparim per sistemimin e demeve te shkaktuara nga mosmbajtja me kujdes ose nga deme te shkaktuara nga moslajmerimi i APES per riparimet dhe zevendesimet ne kompetence te saj.

. te mbahen kafshet dhe gjerat ne menyre te tille qe te mos ju shkaktohen shqetesime ose deme nderteses ose te treteve e qe nuk vene ne rrezik igjenen dhe shendetin kolektiv.

. te ushtrohen arte ose zanate qe edhe duke mos thyer ndalimin e nderrimit te perdorimit te baneses nuk rezultojne te rrezikshem ose nuk shqetesojne banuesit e tjere te nderteses ose te tretet.

. bashkepunim me APES ne respekt te Rregullores se Perdoruesve nga ana e marresve te baneses ne pallatin ku jetoni; per te garantuar respekt dhe dekor te pallatit dhe pjeseve te perbashketa dhe sigurine ne ambientin ku banoni.

. te kerkoni autorizimin e entit menaxhues per te ndjekur punime te ndryshme nga mirembajtja ne ngarkimin tuaj ose qe megjithate sjellin ndryshime strukture ose variazione te gjendjes originale te baneses. Permiresimet e bera nga perdoruesi , nepermejt autorizimit te APES nuk japin te drejten e rimbursimit te shpenzimeve;

.te respektohet Rregullorja e Perdoruesve ne fuqi, rregullorja e vete drejtimit te pallatit. Ne vecanti perdoruesit jane te detyruar te respektojne normat e fqinjesise se mire. Ne rastet qe APES do te ishte i detyruar te derdhte shuma per pagesat e sherbimeve(uje, drita etj..), perdoruesi do te pergjigjet me te njejtat menyra te parashikuara per pagimin me vonese te kuotes se qirase.

E drejta e perdoruesit

Perdoruesi i nje banese ERP ka te drejte:

- . te kete nje kuote qiraje ne proporcion me te ardhurat e familjes, sipas legjislacionit ne fuqi. Perdoruesi qe ka patur nje ulje te te ardhura te familjes mund te kerkoje uljen e qirase.
- . te ftoje persona te huaj ne familjen e tij. Perdoruesi nepermjet autorizimit te Apes mund te ftoje persona te trete per nje periudhe 2 vjecare, e rinovueshme per dy vjet te tjere. Ne qofte se periudha e fteses e kalon kete kufi perdoruesi duhet te pergjigjet me nje pagese shtese te barabarte me 25% te kuotes se qirase. I ftuari nuk mund te futet ne njesine familjare dhe as nuk ka te drejte te marre persiper banesen ne emrin e tij.
- . te ndryshoje njesine familiare. Ne rast vdekjeje ose transferimi te perdoruesit bashkejetuesi qe ka titull mund te marre banesen ne emrin e tij sipas normatives ne fuqi.
- . te nderroje banese nese ajo qe ka nuk ju pershtatet me kerkesave te familjes. Me qellim qe te eliminohen kushtet e nenperdorimit ose mbi popullimit te baneses komunat predispozojne programin e levizshmerise. Ne kete program mund te futen perdoruesit qe per arsye shendeti ose per tu afruar me vendin e punes kane nevoje te nderrojne banesen qe ju ishte dhene me pare.
- . te jete i tuteluar, ne rast personi me aftesi te kufizuara, ne fazen e ndarjes se banesave dhe percaktimit te qirase. Ne ndertesat e reja ka banesa te pershtatshme per persona me aftesi te kufizuara dhe favorizohet realizimi i punimeve ne to.
- . te kete mundesi te vizionojte dokumentat e pergatitura nga APES qe kane te bejne personalisht me te.
- . ne trajtimin e te dhenave personale ne respekt te plote me normat mbi privacy(DL n. 196/2003), ne menyre qe te sigurohen te gjitha masat e sigurise se nevojshme, ne menyre qe te mos kete asnje thyerje nga ana e te treteve;
- . te perfitoje asistence dhe te marre informacion ne lidhje me kontraten, me kuoten e qirase, shtimin e personave te familjes, me zevendesimet, me mobilitetin, me shitjet etj;
- . te marre nje pasqyrim te llogarise vjetore te sherbimeve te rimborsuara te menaxhuara drejperdrejt nga APES;
- . te shfrytetoje asistencen teknike te APES persa i perket mirembajtjes se baneses se vete dhe pjeseve te perbashketa ne baze te titullit III te Rregullores Rexhonale te Perdoruesve;
- . te vendose menaxhimin e pjeseve te perbashketa. Per banesat ERP ligji parashikon vetemenaxhimin, nga ana e perdoruesve, te sherbimeve dhe te ambienteve te perbashketa. Perdoruesit e banesave me qira ne stabilimentet

me administrim kondominial kane te drejte vote, ne vend te Entit drejtues, per vendimet mbi shpenzimet dhe menytrat e menazhimit te sherbimeve, permbledhur edhe ngrohjen;

. te marre informacion mbi menaxhimin e pjeseve te perbashketa (vetemenaxhim dhe kondominio) e mbi rregulloret perkatese.

. te lidhet nepermjet nje kodi hyrjeje personale, ne pjeset e rezervuara te sitit internet te APES SCPA per te kontrolluar situaten personale. Mund te gjenden te dhena mbi kontraten, pagesat e bera, situaten e te ardhurave te gjithë familjes, ne mirembajtjen e banese dhe te nderteses. Azhornimet e te dhenave behen cdo dite;

. te bleje banesen ne respekt te normave ne fuqi, ne qofte se eshte futur ne planin e shitjes autorizuar nga Regione e sipas programit te vendosur nga LODE Pisano.

Apes ka nje sistem cilesie ISO 9001:2000 per sherbimet drejtuar perdoruesve qe jane te pershkruara ne vazhdim. Per cdo procedure jane predispozuar modularet per tu plotesuar nga perdoruesit. Procedurat dhe modularet mund ti gjeni ne sitin e Apes www.apespisa.it, prane URP te ndermarrjes, Komunat ortake dhe sindikatat e qiramarresve.

Me qellim qe te vleresoje kenaqjen e vete klienteve ka vene, ne Sistemin e Cilesise, nje procedure anketimi.

Ankesa

Procedura parashikon vleresimin e sinjalizimeve qe klientet, me shkrim dhe jo anonime, mendojne ti dergojne ndermarrjes (ndermarrja garanton fshehtesine e sinjalizimit ne trajtimin e informacionit te permbajtur me qellim permiresimin e sistemit te menaxhimit te ndermarrjes)

Vetem sinjalizimet qe evidentojne nje mosfunksionim real dhe nje shkelje te kartes se sherbimeve ne Proceduren e sistemit te cilesise se Apes perbene nje ankese.(reclamo).

Ne kete rast Apes impenjohet ti jape nje pergjigje te interesuarit ne kohen me te shkurter te mundur, e megjithate per jo me shume se 30 dite pune, duke komunikuar me shkrim, arsyet e zgjatjes se kohes, ne qofte se problemi i sinjalizuar do te ishte kompleks dhe do te kerkonte marrjen e mendimit dhe te informacionit nga ana e personave jashte ndermarrjes.

Sinjalizimet mund te paraqiten edhe me asistencen e sindikatave dhe ti dergohen Apes.

Me cilat mjete vihet ne jete principet e kartes se sherbimeve

Apes ka nje Zyre ne raport me publikun URP pike e vetme per hyrjen e perdoruesve, per te merre informacion personalisht ose nepermjet telefonit, orientim dhe asistence mbi kerkesat qe paraqiten me shpesh, sipas procedures se sistemin te cilesise se ndermarrjes.

Apes njeh cilat jane obiektivat strategjike per nje informacion korrekt, ne kohe dhe efikas dhe predispozimin e nje fushate sensibilizimi dhe informazioni ne perdorimin e banesave dhe ne shfrytezimin e sherbimeve.

Kjo edhe nepermjet shperndarjes se procedures te sistemit te cilesise se Apes per kryerjen e sherbimeve qe jane objekt i kesaj karte sherbimesh.

Komunikimet do te behet nepermjet shenimit mbi faturat e qirase, me publikim mbi organet e informacionit lokal, ose me periodiket qe do te dorezohen neper shtepite e te interesuarve ose me konsultim ne sitin internet.

APES – PISA – SELIA
Rruga Fermi, 4 56126
Selia e Presidences – Drejtoria

Sherbimet administrative

Menaxhimi i pasurise; URP, Punet e pergjithshme/juridike;
Llogaria/Personeli; Sekretaria; Mirembajtja; Ndertimet e reja

Zyrat e Apes presin ne

Rrugen Fermi , 4

Te hene – te merkure – te preme nga ora 10-12.30

Te marte mbasdite nga ora 15.30 – 17.00

MBULLUR TE SHTUNE

CENTRALI: TEL. 050.505711

Fax: 050/45040

e-mail: apespisa@apespisa.it

Siti: www.apespisa.it

Numri jeshil per punime dhe mirembajtje **800-760-303**

Nenshkrimi kontrates dhe dorezimi i celsave per perdoruesit e rinj

Zyra kompetente: Anagrafe e perdoruesve

Fillimi i procedures: behet nga ndermarrja mbas marrjes nga ana e administrates komunale te vendimit te dhenies se baneses.

Dokumentacioni i nevojshem: jane ne dispozicion te perdoruesve modularet e predispozuar nga APES.

Pershkrimi i procedures: personit qe i jepet banesa thirret me leter rekomande per nenshkrimin e kontrates se qirase dhe njekohesisht dorezimin e celsave te baneses, bashke me teknikun e ndermarrjes, per verbalin e konstatimit mbi gjendjen e baneses.

Muajin me pas dergohet fatura e pageses ku shenohet shuma e vleres se qirase, depositimi paradhenes(i barabarte me shumen e dy muajve te vleres se qirase), shpenzimet e kontrates dhe te rregjistrimit te saj.

Koha e procedures: brenda 60 diteve nga koha kur banesa eshte e disponueshme.

Shenime dhe verejtje: ne qofte se dorezimi behet brenda dhjetediteshit te pare te muajit duhet paguar edhe qiraja a atij muaji, ne te kundert pagesa fillon nga muaji ne vazhdim. Duhet te derdhet dhe nje shume paradhenie, e barabarte me shumen e qirase se dy muajve, qe duhet te paguhet se bashku me faturen e pare te qirase. Per dorezimin e baneses ndermarrja njofton Autoritetet e sigurise publike, Presidentin e vetemenaxhimit dhe administratorin e kondominios ku eshte vendosur banesa.

Ftese e perkohshme e personave ne banese

Zyra kompetente: Anagrafe e perdoruesve

Fillimi i procedures: perdoruesi duhet ti paraqite Apes kerkesen per ftese te perkohshme duke shenuar motivin dhe kohezgjatjen.

Dokumentacioni i nevojshem: jane ne dispozicion te perdoruesve modularret e predispozuar nga APES.

Pershkrimi i procedures: perdoruesi paraqet kerkesen ne zyre sipas modularit te pergatitur nga Apes. Pranimi i kerkeses behet i ditur me komunikimin perkates per nje kohezgjatje prej dy vjetesh dhe mund te rinovohet per dy vjet te tjera ne qofte se vazhdojne te qendrojne arsyet per te cilat u lejua te ftohet personi. Ne qofte se ftesa zgjat tet mbi kete kufi, perdoruesi duhet ti paguaje Apes nje shtese te barabarte me 25% te vleres se qirase.

Koha e procedures: brenda 30 diteve nga mbarimi i praktikës.

Shenime dhe verejtje: miku nuk fiton titullin e perdoruesit, dhe asnje te drejte te futet si titullar i baneses ne rast vdekjeje ose trasferimi te perdoruesit.

Shtimi i personave ne familje

Zyra kompetente: Anagrafe e perdoruesve

Fillimi i procedures: perdoruesi duhet ti komunikojë Apes variacionin e gjendjes familjare duke treguar shkaqet.

Dokumentacioni i nevojshem: janë në dispozicion të perdoruesve modularet e predispozuar nga APES.

Pershkrimi i procedures: mbasi sheh ndyshimin e gjendjes familjare, Apes i komunikon të interesuarit, po ashtu edhe zyres anagrafe të komunes, duke parashikuar në azhornimin e kuotes së qirase në bazë të kapacitetit të ri të të ardhurave të gjendjes familjare të ndryshuar.

Koha e procedures: brenda 60 diteve nga kërkesa e perdoruesit.

Shenime dhe verejtje: cdo shtim i personave në familje duhet të njoftohet Apes në kohë sepse i jep të drejtë titulli personit që hyn në banesë sipas menyrave të percaktuara nga neni 18 LR 96/96 dhe sepse percakton aplikimin e një kuote të re qiraje.

Fitimi i te drejtes se nje pjestari tjeter te familjes

Zyra kompetente: Anagrafe e perdoruesve

Fillimi i procedures: me kerkese te perdoruesit qe ka titull per tu futur ne vend te titullarit te meparshem.

Dokumentacioni i nevojshem: jane ne dispozicion te perdoruesve modularet e predispozuar nga APES. Ne vecanti duhet te paraqitet autocertificata e gjendjes historiko-anagrafike(storico-anagrafica) e kerkuesit ne daten e kerkeses se rifutjes qe lejon te verifikohet prej sa kohesh kerkuesi banon ne shtepine popullore

Pershkrimi i procedures: fitimi i te drejtes se nje pjestari tjeter te familjes lejohet ne hipotezat e parashikuara nga neni 18 i LR 96/96:

.vdekja e perdoruesit

. ndarja ose divorci sipas sentences

. braktisja definitive e baneses nga ana e perdoruesit.

Apes verifikon: te drejten e pasimit te titullit tek kerkuesi, qe nuk ekzistojne kushte penguese per qendrimin ne banese, qe nuk ka vonesa pagimi te qirase per periudhen e meparshme dhe njofton te interesuarin.

Koha e procedures: brenda 60 diteve nga mbarimi i praktikës dhe fillimi i procedures per berjen e kontrates se qirase.

Nderrimi i baneses

Zyra kompetente: Anagrafe e perdoruesve

Fillimi i procedures: Plotesohet kërkesa dhe paraqitet ne komunën e rezidences ne momentin e publikimit te konkursit te shpallur nga vete Komuna

Dokumentacioni i nevojshem: i modulari i kërkeses gjendet prane komunes se rezidences gjate periudhes se publikimit te konkursit

Pershkrimi i procedures: Komune ve ne dispozicion banesat e vjetra dhe nje perqindje te banesave te reja per te promovuar nje plan (mobilità). Komune egzaminon kërkesat e paraqitura me rastin e konkursite te shpallur dhe formulon nje liste, mbasi mer mendimin e Komisionit Mobilità, ben nderrimet e banesave duke patur parasysh prioritetet e parashikuara nga ligji. Apes bashkepunon me Komunat ne dhenien e informacioneve mbi gjendjen banuese te kerkuesit.

Shenime dhe oservime: pranohen kërkesat e nderrimit te banese me marreveshje, te motivuara, qe duhet te paraqiten ne Comune nga te dy kerkuesit, duke bashkengjitur dokumentacionin e nevojshem. Edhe ne kete rast para se te merret leja per nderrimin duhet te verifikohen kushtet e perdoduesit per qendimin ne nje banese ERP.

Fatura mujore e qirase dhe menytrat e pagimit

Zyra kompetente: Zyra e kontabilitetit te qirave

Fillimi i procedures: dergimi i fatures mujore nga Apes perdoruesve ne adresat e tyre.

Dokumentacioni i nevojshem: modulari i kerkeses gjendet prane komunes se rezidences gjate periudhes se publikimit te konkursit

Dokumentacioni i nevojshem: per gagesen e qirase duhet te keni ne pasedim faturen. Ne qofte se nuk ju ka arritur ne shtepi ose e keni humour mund te kerkoni nje duplikat na Zyren e kontabilitetit te qirave.

Pershkrimi i procedures: pagesa mund te behet prane Zyres Postale ose per ke ka nje llogari ne banke ose ne poste nepermjet llogarise se tij barkare ose postale.

Eshte e rendesishme te vereni daten e skadences mbi fature sepse pagesa e fatures mbas njezet ditesh nga kjo date sjell aplikimin e nje kamate te barabarte me 15 % te vleres qe keni per te paguar.

Mbarimi i procedures: dergimim i fatures brenda dates 10 te cdo muaji.

Shenime dhe verejtje: per te favorizuar informacionin qe perdoruesi merr nga fatura, ne vendet perkatese, shenohen mesazhe dhe komunikime te nevojshme. Eshte e nevojshme qe perdoruesi te lexoje gjithmone me vemendje permbajtjen e tyre.

Kthimi mbrapsh i kuotes se derdhur paradhenie(kaparres)

Zyra kompetente: Zyra e kontabilitetit te qirave

Fillimi i procedures: me kerkese te perdoruesit.

Pershkrimi i procedures: perdoruesi qe ne momentin e nenshkrimit te kontrates derdh nje kuote paradhenie (rapare), ne rast se verifikohen kushtet e dorezimit, mund ti beje kerkese me shkrim ne nje flete te thjeshte Apes. Ne te njejten kerkese duhet te shkruhet emri mbiemri dhe adresa ne te citen mund te dergohet cdo komunikim. Dorezimi i paradhenies varet nga fakti nese perdoruesi le baneses ne kushte te mira mirembajtjeje. Ky fakt do te verifikohet nga nje teknik i ndermarrjes qe do te certifikojte gjendjen e perdorimit. Ne rast se Apes do te kryeje punime per rregullimin e baneses, permbledhur edhe lysterjen, shuma e kapares do te perdoret per te paguar komplet ose pjeserisht koston e punimeve.

Mbarimi i procedures: dergimim i fatures brenda dates 10 te cdo muaji.

Shenime dhe oservime: per te favorizuar informacionin qe perdoruesi merr nga fatura, ne vendet perkatese, shenohen mesazhe dhe komunikime te nevojshme. Eshte e nevojshme qe perdoruesi te lexoje gjithmone me vemendje permbajtjen e tyre. Ne rast se shuma nuk do te mjaftonte te mbulonte te gjitha shpenzimet, do ti kerkohet direct perdoruesit te protesimi i shifres i barabarte me diferencen ndermjet kapares dhe punimeve te bera.

Mbarimi i procedures: brenda 60 diteve nga kerkesa e perdoruesit.

Shenime dhe verejtje: nenvizojme qe sipas nenit 25 paragrafi 2 i Rregullores se perdoruesve "shuma e barabarte me kuoten e dy muajve te qirase se pare(kaparra) nuk azhornohet sipas variacionit te saj dhe nuk prodhon interesa".

Kontrollimi periodik i te ardhurave te familjeve perdoruese.

Zyra kompetente: Anagrafe e perdoruesve

Fillimi i procedures: Apes ju kerkon perdoruesve ne vitet tek dokumentacionin anagrafik-te te ardhurave, nepermjet paraqitjes se auto certifikatave te parashikuara nga ligji, te te gjitha pjestareve te familjes per azhornimin e kuotes se qirase. (Neni 28 LR 96/96).

Dokumentacioni i nevojshem: pergatitet nga Apes dhe i dergohet perdoruesit.

Pershkrimi i procedures: perdoruesi duhet te dergoje certifikaten e kerkuar brenda afatit te caktuar, ne qofte se dergohet me poste duhet te jete i shoqeruar me fotokopien e dokumentit te identitetit personal.

Duhet te shenohen te ardhurat e te gjitha pjestareve te familjes e/o bashkejetuesve, pervec "te ftuarve", edhe pozicioni i atyre qe nuk kane te ardhura ose qe jane studente duhet te jete e certifikuar. Perdoruesi eshte i detyruar te komunikoje cdo lloj ndryshimi anagrafik qe ndodh ne familje.

Mungesa e paraqitjes se dokumentacionit te kerkuar sjell aplikimin e nje kuote qiraje te konvencionuar te barabarte me dyfishin e qirase aktuale, pervec gjobes se parashikuar nga ligji ne fuqi. Aplikohet gjithashtu procedura sipas ligjit 33 LR 96/96(anullimi i te drejtes se banimit).

Kuota e re e qirase do te filloje nga 1 janari i vitit te ardhshem nga ai i kerkeses se dokumentave.

Ne rast te voneses se paraqitjes se dokumentave per shkaqe te renda dhe motive te justifikuara, do te llogaritet kuota sociale, me fillim nga 1 janari i vitit te aplikimit.

Apes do te verifikoje autocerfikatat e paraqituara.

Mbarimi i procedures: 1 janari i vitit mbas atij te nxjerrjes se te dhenave te reja.

Kerkesa e rishikimit te kuotes se qirase

Zyra kompetente: Anagrafe e perdoruesve

Fillimi i procedures: me kerkesa te perdoruesit ne qofte se te ardhurat e gjithë familjes kane pesuar nje ulje gjate vitit qe nuk nxirret nga verifikimi dy-vjetor.

Dokumentacioni i nevojshem:jane ne dispozicion te perdoruesit modularet e pergatitur nga Apes.

Pershkrimi i procedures: Zyra shqyrton kerkesen, axhornon situaten e te ardhura te te gjithë familjes, llogarit kuoten e qirase ne baze te situates se re te te ardhura te familjes dhe modifikon faturen e qirase

Mbarimi i procedures: brenda 60 diteve nga kerkesa e perdoruesit.

Mospagimi i qirase

Zyra kompetente: Anagrafe e perdoruesve

Fillimi i procedures: behet nga vete zyra kur verifikon mospagimin e qirase.

Pershkrimi i procedures: mospagimi per me shume se 2 muaj i qirase dhe e kuotave stese per shkak te zgjidhjes se kontrates me konseguence renien e te drejtes se banimit, sic parashikohet nga ligji 30 LR 96/96. mospagimi i qirase sjell gjithashtu edhe aplikimin e kamates prej 15 % te shumes qe dihet te ishte paguar mbas 20 ditesh nga mbarimi i afatit te pageses. Periodikisht Apes parashikon te kundershroje mospagimin e qirase, duke dhene nje afat per shlyerjen e detyrimit, duke pranuar edhe nje shlyerje me keste. Ne ato raste kur personi nuk paguan Apes impenjohet te rekuperoje shumen edhe nepermjet SEPI-t deri ne ekzekutimin e nxjerrjes nga shtepia ose heqjen e te drejtes se banimit qe vendoset nga pronari i perbashket. Ketu duhet patur parasysh qe jo gjithmone mospagesa e qirase eshte shkak per heqjen e te drejtes se baneses. Keshtu ne rast papunesie ose semundjeje te rende qe kane sjelle pamundesine e pageses, verifikuar nga Apes, nuk ndiqet procedura e siperpermendur. Ne vecanti ligji LR 96/96 parashikon qe Apes do te punoje per te rekuperuar shumen e duhur edhe me nderhyrjen e institucioneve te vendosura nga asistenca publike. Perdoruesit qe ndodhen ne kushte te veshtira sociale, keshtu sic u pershkrua duhet te drejtohen tek sherbimet sociale te USL ose te komunes se interesuar per te mund te certifikuar pamundesine e pagimit.

Mbarimi i procedures: procedura mbaron me pagimin e kuotave te papaguara.

Krijimi i kondominios

Zyra kompetente: Zyra e qiramarresve

Percactimi: kondominioja eshte nje gjendje de jure dhe de facto qe realizohet kur ne ndertese koekzistojme disa pronare banesash. Praktikisht kondominioja lind kur Apes fillon te shese banesat e ndeteses. Administrimi kondominial eshte i detyruar per ndertesat qe pjeserisht ose teresisht jane shitur. Sipas Kodit Civil ne qofte se pronaret jane me shume se kater eshte e nevojshme te emerohet nje administrator, ne qofte se jane me shume se 10 duhet te formalizohet nje rregullore e kondominios.

Pershkrimi i procedures: ne baze te nenit 32 te LR 96/96, ne ndertesat pjeserisht ose teresisht te shitura administrimin e ben kondominioja. Kondominioja krijohet me kerkesen e pronareve ose te zyres se kondominios (ne momentin e shitjes). Ne rastin kur Apes eshte pronare e nje pjese te vogel te banesave te kondominios pronaret e tjere mund te promovojme asemblene e pare te shkalles per krijimin formal dhe emerimin e administratorit. Detyrat me te rendesishme te administratorit jane pasqyrimi i llogarise vjetore te menaxhimit dhe bilanci i shpenzimeve per vitet ne vazhdim. Edhe pergjegjesia e nje drejtimi korrekt te ambienteve dhe sherbimeve te perbashketa te nderteses i takon administratorit. Per tu nenvizuar, me ne fund, qe ne baze te LR 96/96, shpenzimet e shkalles duhet te jepen direkt administratorit te shkalles, te cilit i takon te veproje edhe juridikisht per te rekuperuar kreditin nga debitoret.

Mbarimi i procedures: brenda 60 diteve nga kerkesa e perdoruesit.

Krijimi i vetemenaxhimit

Zyra kompetente: Zyra e vetemenaxhimit

Percactimi: vetemenaxhimi rregullisht i ngritur nga perdoruesit eshte nje subjekt juridik autonom ndaj Apes qe parashikon ne menaxhimin e kostove direkte, shpenzimet e administrimit, funksionimin e sherbimeve aksesoriale, te ambienteve te perbashketa dhe te mirembajtjes se vogel. Perdoruesit kane detyre te menaxhojne vete sherbimet e perbashketa (p. sh. drita e shkalles, mirembajtja e ambienteve te perbashketa, funksionimin e impianteve te perbashketa) duke lidhur kontrata te furnizimit dhe mirembajtjes, duke ndare shpenzimet ndermjet tyre.

Pershkrimi i procedures: krijimi i vetemenaxhimit mund te kerkohet nga perdoruesit e nje ndertese (te pakten nje e treta). Funksionimi i kesaj te fundit eshte disiplinuar nga rregullorja e aprovuar nga Keshilli Regional. Per te favorizuar dhe promovuar vetemenaxhimin LR96/96 parashikon qe Apes te paguaje per mirembajtjen normale nje shume te llogaritur mbi numrin e dhomave. Ne rast se perdoruesit ose vetemenaxhimi nuk garanton sherbimet e nevojtes se pare ose nuk ndjek mirembajtjen e ambienteve te perbashketa duke krijuar probleme te medha igjeniko-sanitare, Apes do te nderhyje duke ndare pastaj shpenzimet ndermjet perdoruesve te nderteses se interesuar. Perdoruesit nuk mund te terhiqen komplet ose pjeserisht ne pagesen e shpenzimeve perkatese, as duke hequr dore nga e drejta mbi perdorimin e impianteve, sherbimeve ose pjese te perdorimit te perbashket. Mungesa e pageses se kuotes se duhur perben mospermbushje kontratuale dhe mund te denohet ne baze te ligjit (neni 18 dhe 19 i Rregullores se Perdoruesve). Per tu nenvizuar qe LR 45/98 ka krijuar nje fond social modest, destinuar mbulimit total ose parcial te pagimit te kuotave per sherbime shkalle nga ana e perdoruesve qe ndodhen ne veshtiresi te vecante ekonomike, qe mund te aktivohet me kerkese te interesuarit, nepermjet miratimit nga ana e Komunes.

Mbarimi i procedures: brenda 60 diteve nga kerkesa e perdoruesit.

Sherbimet me rimbursim

Zyra kompetente: Kontabiliteti i qirase

Percaktimi: sherbimet e rimbursuara krijojne nje menyre tjeter te menaxhimit te pasurise se palujtshme duke realizuar drejtimin direkt nga Apes te sherbimeve(drite shkalle, mirembajtje e ashensorit, ngrohja e perbashket, uji etj).

Pershkrimi i procedures: Apes paguan faturat qe i perkojne sherbimeve te perbashketa ne menaxhim; ju adebiton perdoruesve nje shume mujore afrofe; predispozon nje pasqyre vjetore te shpenzimeve te bera dhe parashikon te kerkoje ne faturen e fundit te vitit permbledhjen persa ka derdhur nepermjet paradhenieve mujore dhe shpenzimeve efektivisht te paguara nga Apes. Per kete sherbim kerkon nje kompensim se bashku me pasqyren perfundimtare.

Mbarimi i procedures: procedura mbaron me trasmetimin e pasqyres permbledhese te fundit te vitit brenda 60 diteve nga perpunimi i saj perfundimtar.

Shitja

Zyra kompetente: Zyra e dhenies se banesave

Banesat qe mund te jepen: jo te gjitha banesat e ERP jane ne shitje. Per te paraqitur kerkese per blerje eshte e nevojshme qe perdoruesi te kete me qira nje banese qe hyn ne planin e dhenies i autorizuar nga Regione Toscana dhe ne programet e vendosura nga LODE Pisano.

Subjektet titullare ne blerje dhe kushtet: mund te blejne banesen perdoruesit dhe familjaret bashkejetues, vetem nese jetojne ne banese si qiramarrës për me shume se pese vjet dhe nuk kane bere shkelje ne pagesen e qirase ose te shpenzimeve te tjera per banesen. Gjithashtu duhet te plotesohen kushtet per te mbajtur te drejten e perdoruesit(rezidenca, te mos jete pronar i nje banese etj). Ne rast blerjeje nga nje familjar bashkejetues perdoruesi ruan te drejten e banimit.

Dokumentacioni i nevojshem:jane ne dispozicion te perdoruesit modularet e pergatitur nga Apes.

Pershkrimi i procedures: nje numer banesash cdo vit caktohen nga Lode per tu shitur. Shitja behet gradualisht, duke mbajtur parasysh mundesite e riinvestimit dhe te rinovimit te pasurise. Menytrat e shitjes jane ato te parashikuara nga ligji 560/93 dhe nga vendimi i keshillit Regional n. 38/2006. Apes komunikon cmimin e shitjes, qe ka si baze vleren e kadastrës dhe uljet e parashikuara nga normativa, verifikimin e kushteve te perdoruesit, pergatit dokumentacionin teknik dhe trasmeton praktiken tek noterit per lidhjen e kontrates. Pagesa mund te behet me nje here ose me keste. Banesa e blere nuk mund te shitet para 10 vjeteve nga data e rregjistrimit te kontrates dhe nuk mund te modifikohet perdorimi i saj. Mbas kalimit te 10 vjeteve banesa mund te shitet duke mbajtur parasysh qe Apes gezon te drejten e prezgjedhjes te ribljes banesen. Apes mund te c'vishet nga kjo e drejte nepermjet pageses se nje shume te barabarte me 10% te vleres se baneses ne kadaster.

Mbarimi i procedures : brenda 60 diteve nga konkluzioni pozitiv i praktikës tekniko-administrative.

Kerkesat e nderhyrjeve mirembajtese

Mirembajtja e zakonshmeb brenda banesave te vecanta dhe nderhyrjet e menjehershme punime (murature, dysheme, tritare)

Zyra kompetente: Mirembajtja e zakonshme

Percaktimi: mirambajtja e zakonshme permbledh te gjitha punimet qe duhet te behen per te mbajtur banesen dhe ndertesen ne kushte te mira dhe ato te nevojshme per te mbajtur ne funksionim te mire impiantet teknologjike eficente.

Eshte detyre e perdoruesit te mbaje me kujdes banesen duke u kujdesur direkt ne mirembajtjen e parashikuar nga neni 10-11 te Rregullores se perdoruesve

Procedura: punimet qe jane ne ngarkim te Apes, te parashikuara nga rregullorja, kryhen mbasi behet kerkese me shkrim, personalisht ose nepermjet telefonit, nga perdoruesi ose perfaqesuesi i tij, ne zyren e Mirembajtjes ose ne Urp. Kerkesa duhet te permbaje kodin e perdoruesit, pershkrimin e punimeve qe duhet te ndiqen, adresen e baneses, numrin e telefonit te perdoruesit, oraret ne te cilat mund te vizitohet banesa . nje teknik i Apes ose nje puntor i firmes se ngarkuar, nga Apes do te vije ne banese per te pare punimet qe jane per tu bere, me takim, brenda 3 ditesh pune ose brenda 24 oreve ne rast urgjenze, per te verifikuar punimet qe duhet te behen dhe do te kryeje punimet e nevojshme. Ne rastet me pak rendesi verifikimi do te behet brenda 30 diteve.

Shenime dhe verejtje: punimet mund te jene teresisht ose pjeserisht ne ngarkim te Apes ose te perdoruesit sipas Rregullores se Perdoruesve. Persa i perket difekteve te impianteve, perdoruesi duhet te komunikojte menjehere Zyres se Mirembajtjes, sepse perdoruesi mund te jete pergjegjes per demet e provokuara nga pakujdesia e tij. Perdoruesi duhet, ne pritje te riparimit, te impenohet ne maksimum per te kufizuar demet. Ne baze te rregullores ne fuqi eshte e nevojshme qe perdoruesi te mos kete munguar ne pagesen e qirase. Ne rast qiramarresi qe nuk ka paguar nuk do te ndiqen punimet e mirembajtjes, pervec punimeve qe rikthejne kushtet e sigurise edhe nepermjet nderprerjes se perdoruesve te interesuar ose mbylljes se pjeseve te rrezikshme per t'ju evituar deme banesave ne kufi ose te treteve.

Kerkesat e nderhyrjeve mirembajtese

Mirembajtja e impiantit te ngrohjes brenda banesave te vecanta

Zyra kompetente: Mirembajtja e zakonshme

Mirembajtja dhe mbajtja ne eficence e kaldajes autonome te ngrohjes dhe prodhimit te ujit te ngrohje per perdorim sanitar, eshte ne kompetence te perdoruesit te baneses sic parashikohet nga neni 11 i D.P.R 412/93.

Perdoruesi ka per detyre te nenshkruaje me nje firme te besuar te tij, rregullisht e rregjistruar ne Dhomen e Tregetise, nje kontrate mirembajtjeje te impiantit.

Kur kaldaja nuk eshte me e riparueshme, perdoruesi duhet te paraqite kerkese me shkrim per ta zevendesuar drejtuar Zyres se Mirembajtjes se Apes duke shenuar kodin e perdoruesit, adresen e baneses, oraret ne te cilat mund te behet verifikimi ne banese dhe nje deklarate te firmes pergjegjese per mirembajtjen e impiantit qe certifikon riparueshmerine.

Apes verifikon, nepermjet firmes se saj te besuar, gjendjen reale te impiantit, dhe ne rast se duhet kryher zevendesimi i kaldajes ne menyren dhe ne afatin qe i komunikohet perdoruesit. Gjithashtu per zevendesimin e kaldajes ne ngarkim te Apes(si shume e konsumuar), perdoruesi duhet te dimostroje te kete bere mirembajtjen normale dhe vizitat periodike te parashikuara nga ligji mbi impiantet, duke treguar dokumentacionin perkates.

Kerkesat e nderhyrjeve mirembajtese

Kerkesat e mirembajtjes se zakonshme te pjeseve te perbashketa te nderteses jashte nga banesat e vecanta (shkalle, ashensor, impiante te centralizuar, impiante elektrike, etj.)

Mirembajtja e zakonshme e pjeseve te perbashketa, te brendshme dhe te jashtme, eshte ne ngarkim te perdoruesve/banoreve, dhe te pronavere, te gjithë apartamenteve te nderteses, me pergjegjesi direkte te banoreve.

Mirembajtja e zakonshme e pjeseve te perbashketa mund te kryhet, mbasi te gjithë qiramarresit ose pronaret e nderteses, ngarkojne Apes duke marre persiper pagesen e shpenzimeve.

Jane objekt i mirembajtjes se zakonshme te pjeseve te perbashketa nderhyrjet ne vazhdim:

1)Impianti i centralizuar i ngrohjes dhe prodhimi i ujit te ngrohte:

- pastrimi i kaldajes, i oxhakut dhe i depozitimit te lendeve te djegura;
- mirembajtja, me zevendesim te pjeseve te vecanta te kaldajes, te djegesit dhe te elemeteve te tjere sic eshte parashikuar nga Rregullorja e Perdoruesve;
- shpenzimet per kontrollin periodik sipas ligjit per mirembajtjen e zakonshme te nevojshme per funksionimin e implantit.

2)impianti per furnizimin me uje dhe heqjen e shkarkimeve:

- mirembajtja e pompave autoclave dhe e aparateve shtese perkates per furnizimin me uje dhe heqjen e shkarkimeve
- pastrimi periodik i vaskave te depozitave, riparimi i aparateve te funksionimit dhe mbyllja e aparatit idrik;
- ispektimi, zbrazja dhe pastrimi i grapave biologjike dhe i kanalizimeve, te puseve te nbledhjes se ujrave te bardha e te zeza me nderrim te mbyllesve nese eshte e nevojshme etj.

3)impianti i shkarkimeve:

- cbllokimi i kolonave te shkarkimit ne pjeset e perbashketa.

4)impianti aksesorial:

- riparimi i pjeseve mekanike dhe elektrike, me nderrimin e pjeseve te konsumit dhe te aksesoreve si "pattini serrature, lampade pulsantiere" etj.
- shpenzimet per abonim ne mirembajtjen periodike, per ispektimin e organeve qe i nenshtrohen verifikimit dyvjecar.

5)impianti i centralizuar TV:

- mirembajtja e gjithë implantit, me zevendesimin e pjeseve perberese (antene, amplifcatore, centraline, kabell, etj.)

6)impianti i ndricimit elektrik:

- ripristinimi dhe zevendesimi i aparaturave te komandes si ora, llamba ect;

- ripristinimi i aparaturave te ndricimit te pjeseve te perbashketa dhe zevendesimi i aksesoreve si llamba, celsa etj.
- mirembajtja e impiantit citofonik dhe te hapjes se deres, zevendesimi i butonave te zileve, llambat etj.
- riparimi i aparaturave dhe i aparatit te komandes per funksionimin automatik te kangjellave.

7)te tjera nderhyrje ne pjeset e perbashketa:

- riparimi i xhamleqeve dhe kornizave, lysterja, zevendesimi i fishekeve te celsave, impianti i mbylljes se deres etj;
- lysterja e pjeseve te perbashketa te brendshme, permbledhur edhe meremetime te vogla te suvase etj;
- riparimi dhe lysterja e kangjellave te brendshme dhe te jashtme;
- mirembajtja e plote e ambienteve te gjelberta, perreth nderteses, gjithashtu edhe prerja e barit dhe krasitja e pemeve etj.

Ne rast te kondominios formalisht te krijuar ose me vetemenaxhim, perdoruesi duhet ti drejtohet Administruesit ose pergjegjesit te vete menaxhimit i cili do te parashikoje ti adebitoje shpenzimet direkt te interesuarit.

Shenime dhe verejtje:nderhyrjet per zevendesimin e pjeseve te impiantit dhe te tjera, prishja e te cilave nuk ka ardhur si rrjedhim i perdorimit per kohe te gjate, hyn ne nderhyrjet e mirembajtjes se jashtezakonshme.

Kerkesat e nderhyrjeve mirembajtese

Kerkesat e mirembajtjes se jashtezakonshme te pjeseve te perbashketa te ndertesës

Zyra kompetente: Sherbimi teknik drejtues

Mirembajtja e jashtezakonshme permbledh te gjitha rregullimet per te modifikuar dhe zevendesuar pjese edhe te struktures se ndertesës, po ashtu edhe realizimi dhe integrimi i sherbimeve igjeniko sanitare e teknologjike; permbledh gjithashtu trasformimin e organizmave ndertues ekzistente nepermjet nje pune sistematike, ne respekt te elementeve tipologjike, formale dhe strukture te ndertesës te vete organizmit, ne menyre qe te lejoje destinimin e perdorimit me ate te pershtatshme.

Procedura: Apes, merr kerkese me shkrim, verbale ose telefonike, nga perdoruesi, ose nga perfaqesuesi , nga pergjegjesi i vetemenaxhimit, ose nga Komuna pronare per sinjalizimin e punimeve ne fjale. Apes mund te kryeje verifikimet zyrtare. Ne vazhdim te analizes se kerkesave te ndryshme, zyra predisponon nje program punimesh.

Vetem mbas aprovimit te LODE-s dhe gjetjes se burimeve ekonomike te nevojshme, Apes parashikon ne kryerjen e punimeve te programuara.

Shenime dhe verejtje: ne rast kondominioje ky do te vendose me shumice votash per kryerjen e punimeve dhe do ti ndjeke vete ato.

Punimet e mirembajtjes se jashtezakonshme dhe te programuar do te jene ne ngarkim te pronarit proporcionalisht ne baze te pjeses se pronesise(millesimi), ndersa Apes kontribon me nje kuoten ne ngarkim te komunes pronare per qiramarresit e saj.