

Kujdesi i duhur teknik *përpara se të blini.*

Udhëzues për blerësit mbi kujdesin e duhur teknik të sistemeve të ndërtësës — për investitorë, huadhënës, zhvillues dhe ata që duhet ta mbrojnë shifrën në dokumentin e investimit.

APIS · INXHINIERI DHE KËSHILLIM

27 faqe · PDF · Shqip

Botimi v1.0 · 20 gusht 2026

apisgroup.net/guides-ebooks

Kujdesi i duhur nuk është raport. Është çmim.

Kujdesi i duhur teknik ekziston për t'iu përgjigjur një pyetjeje tregtare: sa do të më kushtojë kjo ndërtesë nga ajo që shitësi nuk ma ka thënë, dhe kur? Gjithçka tjetër — inspektimi, shqyrtimi i dokumenteve, fotografitë, vlerësimet e gjendjes — është metodë. Rezultati është një shifër, një datë dhe një nivel besueshmërie.

Shumica e raporteve të kujdesit të duhur teknik dështojnë pikërisht në atë hap të fundit. Ato përshkruajnë çfarë u pa, e vlerësojnë, dhe ndalen. Blerësi merr dyqind faqe, nuk i gjen dot tri gjetjet që kanë rëndësi, dhe ose e injoron raportin ose zbaton një lejim arbitrar. Ndërkohë dhoma e impiantit që do të duhet zëvendësuar në vitin e tretë ndodhet në faqen 147, e regjistruar saktë, e paçmuar dhe e palexuar.

Ky udhëzues është shkruar nga ana e blerësit. Trajton si ta përcaktoni fushëveprimin që raporti t'i përgjigjet pyetjes suaj, çfarë të kërkon dhe çfarë ju thotë mungesa e saj, çfarë të inspektohet sistem për sistem, si jeta e mbetur bëhet parashikim i shpenzimit kapital, ku fshihet ekspozimi statutor dhe ai ESG, si ta hetoni raportin që merrni, dhe si gjetjet bëhen çmim. Përfundon me një listë kontrolluese prej dyzet pikash që mund t'ia bashkëngjitni porosisë.

NJË SHËNIM MBI FUSHËVEPRIMIN

Ky udhëzues mbulon **sistemet e ndërtesës dhe gjendjen teknike të aktivit** — mekanike, elektrike, sanitare, mbrojtjen nga zjarri, transportin vertikal, kontrollet, dhe ndërfaqen e tyre me mbështjellësin. Nuk mbulon titullin ligjor, vlerësimin, ndotjen mjedisore, kushtet e truallit ose inxhinierinë strukturore, secila prej të cilave është disiplinë e veçantë me specialistin e vet. Aty ku ato prekin fushëveprimin teknik, udhëzuesi e thotë dhe ndalet.

Për kë është shkruar

- ◆ Investitorë dhe fonde që blejnë aktive komerciale, industriale, tregtare ose banimi
- ◆ Banka dhe huadhënës që financojnë një blerje dhe mbështeten në një raport teknik
- ◆ Zhvillues që blejnë një ndërtesë ekzistuese për ta ripozicionuar ose zgjeruar
- ◆ Shfrytëzues korporativë që blejnë ambiente për përdorimin e vet
- ◆ Borde dhe komitete investimi që lexojnë një raport të porositur nga dikush tjetër

Si ta përdorni

Nëse po porositni: punoni nëpër Seksionet 01 deri 03 përpara se të jepni porosinë, dhe bashkëngjitani listën kontrolluese të Seksionit 09. Nëse tashmë keni marrë një raport: filloni nga Seksioni 07, që trajton hetimin e asaj që ju është dhënë, pastaj përdorni Seksionin 08 për ta shndërruar në pozicion. Seksionet 04 deri 06 janë substanca teknike — çfarë mbulon një inspektim i mirë dhe pse secili zë ka rëndësi tregtare.

Përmbajtja

SEKSIONET

01	Për çfarë shërben vërtet kujdesi i duhur teknik	04
02	Përcaktimi i fushëveprimit të porosisë	06
03	Kërkesa për dokumente dhe çfarë do të thotë heshtja	09
04	Inspektimi, sistem për sistem	11
05	Jeta e mbetur dhe parashikimi i shpenzimit kapital	14
06	Përputhshmëria statutore dhe ekspozimi ESG	17
07	Si ta hetoni raportin që merrni	19
08	Nga gjetjet te çmimi	21
09	Lista kontrolluese prej dyzet pikash	23
–	Referencat · Rreth APIS	25

APIS Ltd. (APIS sh.p.k.) · Rruga Prishtinë–Lipjan km 10, Livagjë, 10500 Graçanicë, Republika e Kosovës · +383 49 787 233 · apisgroup.net
Dokumenti APS-GD-04-SQ, botimi v1.0 i 20 gushtit 2026. Përgatitur nga APIS Inxhinieri dhe Këshillim. © 2026 APIS Ltd. Ky udhëzues mund të qarkullojë i plotë dhe i pandryshuar. Ekstraktet kërkojnë leje me shkrim.

Ky është përkthimi shqip i dokumentit APS-GD-04. Në rast mospërputhjeje, versioni anglisht mbizotëron.

Për çfarë shërben vërtet *kujdesi i duhur teknik*.

Për të gjetur, çmuar dhe datuar detyrimet që nuk ndodhen në paketën e informacionit të shitësit — dhe për të thënë sa i sigurt mund të jesh se nuk ka të tjera.

Paketa e informacionit e një shitësi përshkruan një ndërtesë që funksionon. Kjo nuk është e pandershme; është thjesht ajo që ka një shitës. Ndërtesa funksionon, në ditën e inspektimit, në kuptimin që dritat ndizen dhe zyrat janë të ngrohta. Kujdesi i duhur teknik ekziston për të përcaktuar distancën mes asaj dhe gjendjes reale, detyrimeve dhe kostos së ardhshme të ndërtesës.

Katër pyetjet të cilave duhet t'u përgjigjet një raport

1. **Çfarë është e prishur ose jo në përputhje tani?** Zëra që kërkojnë shpenzim ose ndreqje menjëherë, ose përpara se aktivi të mund të jepet me qira, të shfrytëzohet ose të operohet siç është menduar.
2. **Çfarë do të kërkojë para, dhe kur?** Një parashikim i datuar i shpenzimit kapital përgjatë një horizonti të përcaktuar, i lidhur me jetën e mbetur të çdo sistemi kryesor.
3. **Cilat janë detyrimet?** Regjimet statutorë të inspektimit dhe certifikimit, njoftimet e pazgjidhura, licencat, garancitë, dhe ekspozimi rregullator që e mbart aktivi në periudhën e mbajtjes.
4. **Çfarë nuk u përcaktua dot, dhe cili është ekspozimi nëse është keq?** Seksioni më i vlefshëm i çdo raporti dhe ai që më shpesh shkruhet si kufizim i standardizuar.

Një raport që nuk mund të reduktohet në një shifër, një datë dhe një nivel besueshmërie e ka përshkruar ndërtesën pa e vlerësuar rrezikun.

Tri mënyrat si dështon kujdesi i duhur teknik

1 - Raporti përshkruan në vend që të çmojë

Vlerësimet e gjendjes janë mjet, jo qëllim. Një kalidajë e vlerësuar „e pranueshme“ nuk i thotë asgjë lexuesit që ai ta fusë në një model. Ajo që i duhet është: kjo kalidajë është rreth tetëmbëdhjetë vjeç, lloji zakonisht shkon deri në njëzet e pesë, disponueshmëria e pjesëve po përkeqësohet, zëvendësimi përfshirë punët e lidhura është i këtij rendi, dhe duhet supozuar në vitin katër deri shtatë. Kjo është e njëjta gjetje, e shprehur në një formë që mund të negociohet.

2 - Fushëveprimi u caktua nga kostoja e jo nga ekspozimi

Tarifat e kujdesit të duhur teknik janë të vogla krahasuar me një transaksion dhe prapëseprapë ngjeshen, zakonisht nga një palë që nuk ka ekspozim ndaj rezultatit. Rezultati është një inspektim vizual i zonave të arritshme, pa testim, pa qasje në çati, pa hapje, dhe një raport i kufizuar aq rëndë sa gjetjet e tij nuk mund të mbështeten për pikërisht atë vendim për të cilin u porosit.

Përgjigjja proporcionale nuk është gjithmonë të shpenzohet më shumë. Është të vendosësh, me qëllim, cilat rreziqe po zgjedh të mos i hetosh — dhe ta regjistrosësh atë zgjedhje, që vendimi të jetë marrë nga dikush me ekspozim e jo nga një negociatë tarife.

3 - Afati e bën të pamundur një kujdes të vërtetë

Një periudhë ekskluziviteti pesëditore prodhon një raport pesëditor. Aty ku afati nuk mund të zgjatet, përgjigjja e ndershme është ta ngushtosh fushëveprimin te sistemet me ekspozimin më të lartë, të thuash qartë çfarë nuk u shqyrtua, dhe ta çmosh atë pasiguri në ofertë ose në një retencion. Të pretendosh se një inspektim i ngjeshur i mbuloi të gjitha është mënyra si blerësit përfundojnë duke zotëruar probleme që raporti teknikisht i përmendi.

KUJT I DREJTOHET RAPORTI KA RËNDËSI

Një raport teknik i përgatitur për shitësin, ose për një blerës të mëparshëm të mundshëm, nuk është përgatitur për ju dhe përgjithësisht nuk mund të mbështeteni në të. Nëse ju ofrohet një raport ekzistues, përcaktoni kujt i ishte drejtuar, nëse mbështetja mund të shtrihet te ju dhe te huadhënësi juaj, me çfarë kushtesh, nëse mbulimi i sigurimit profesional të autorit përgjigjet, dhe nëse raporti është përditësuar. Mbështetja është pyetje ligjore dhe i takon këshilltarëve tuaj — por përgjigjja teknike është se një raport në të cilin nuk mund të mbështeteni është lexim sfondi, jo kujdes i duhur.

Shqyrtim me flamur të kuq, apo kujdes i duhur i plotë?

Lloji	Çfarë jep	Kur është zgjedhja e duhur
Shqyrtim me flamur të kuq	Një vlerësim i shkurtër që identifikon vetëm pengesat vendimtare dhe ekspozimet kryesore. Ditë e jo javë. Pa parashikim kapitali, me shqyrtim të kufizuar dokumentesh	Herët në një proces, përpara ekskluzivitetit, për të vendosur nëse duhet vazhduar dhe për afërsisht në çfarë niveli. Gjithashtu kur po skanohen disa aktive
Kujdes i duhur teknik i plotë	Inspektim i plotë, shqyrtim dokumentesh, parashikim i shpenzimit kapital, vlerësim i përputhshmërisë dhe një pozicion që mund të mbrohet në negociatë	Pas ekskluzivitetit, kur transaksioni ka gjasa të përfundojë dhe shifra do të futet në një dokument investimi

Përcaktimi i fushëveprimit të porosisë.

Pjesa më e madhe e vlerës në kujdesin e duhur teknik krijohet përpara se dikush të vizitojë vendin, nga ai që e shkruan porosinë.

Një porosi e përgjithshme prodhon një raport të përgjithshëm. Veprimi me kthimin më të lartë në dispozicion të një blerësi është të shpenzohet një orë duke shkruar një porosi që deklaron për çfarë është aktivi, cili është vendimi, dhe çfarë duhet të mund të bëjë lexuesi me rezultatin.

Deklarojeni qëllimin e investimit

E njëjta ndërtesë gjeneron gjetje krejtësisht të ndryshme në varësi të asaj që synoni të bëni me të. Thojani këshilltarit.

- ◆ **Mbajtje siç është, me qiramarrësin ekzistues** — pyetja është detyrimi i mirëmbajtjes dhe detyrimet e qirasë përgjatë periudhës së mbajtjes
- ◆ **Rijepje me qira pas qirasë aktuale** — pyetja bëhet çfarë duhet të jetë ndërtesa për të tërhequr qiramarrësin e ardhshëm, që është shifër tjetër dhe zakonisht më e madhe
- ◆ **Ripozicionim ose rinovim** — pyetja është çfarë mund të ruhet, çfarë mbështet kapaciteti ekzistues, dhe çfarë e kufizon punën e synuar
- ◆ **Ndryshim destinacioni** — pyetja është nëse sistemet mund të mbështesin një përdorim për të cilin nuk u projektuan kurrë, që shpesh është gjetja që e vret skemën
- ◆ **Shfrytëzim nga vetë pronari** — kostoja e shfrytëzimit, elasticiteti dhe vazhdimësia peshojnë shumë më shumë se sa do të peshonin për një investitor

FJALIA E POROSISË QË E NDRYSHON RAPORTIN

„Synojmë ta mbajmë për [X] vjet dhe pastaj ta [shesim / rijapim me qira / rihvillojmë]. Raporti duhet të na lejojë të parashikojmë shpenzimin kapital përgjatë asaj periudhe dhe të identifikojë çdo gjë që do ta pengonte atë qëllim.“

Ajo fjali e vetme e shndërron një vëzhgim gjendjeje në një dokument investimi. Pa të, këshilltari duhet ta hamendësojë horizontin tuaj, dhe do të kthehet te përshkrimi i ndërtesës e jo te parashikimi i kostove tuaja.

Caktojini parametrat shprehimisht

Parametri	Çfarë të deklarohet
Horizonti i parashikimit	Numri i viteve që duhet të mbulojë parashikimi kapital, i përputhur me periudhën tuaj të mbajtjes. Dhjetë vjet janë të zakonshme; deklaroni tuajën
Pragu i raportimit	Vlera nën të cilën zërat individualë grupohen e nuk listohen. Pa të merrni një listë që përmban njëkohësisht një ftohës dhe një mbyllës dere
Baza e kostos	Nëse kostot janë të ditës apo të inflatuara, nëse përfshijnë tarifat profesionale, rezervën, TVSH-në dhe qasjen apo skelat, dhe mbi çfarë baze u nxorën
Qasja e kërkuar	Çatitë, dhomat e impianteve, shaftet, hapësirat mbi tavan, ambientet e qiramarrësve, zonat e zëna. Deklarojeni, sepse qasja është kufizimi që më shpesh e zvogëlon fushëveprimin në heshtje
Testimi dhe hapja	Nëse lejohet ndonjë, dhe nga kush duhet organizuar. Zakonisht nuk lejohet asnjë në fazën e kujdesit të duhur — që është vetë një gjetje për t'u regjistruar
Mbështetja	Kush mund të mbështetet — blerësi, huadhënësi, shoqëria e posaçme, çdo blerës i ardhshëm — dhe niveli i kërkuar i sigurimit profesional
Formati i dorëzimit	Raporti i plotë plus një përmbledhje ekzekutive me gjatësi të deklaruar, plus lista e shpenzimit kapital si fletë pune. Shihni më poshtë
Afati	Data e inspektimit, e drafrit, e finales, dhe data kur duhet marrë vendimi juaj

KËRKOJENI LISTËN E SHPENZIMIT KAPITAL SI FLETË PUNE, JO SI TABELË PDF

Parashikimi kapital është pjesa e raportit që futet në modelin tuaj. E dorëzuar si PDF duhet rishkruar, gjë që fut gabime dhe e shkurajon këdo të testojë supozimet. E dorëzuar si fletë pune me vitet, zërat, kostot dhe bazën në kolona të veçanta, mund të testohet për ndjeshmëri brenda minutash — dhe testimi i saj është pikërisht ajo që do të dojë komiteti juaj i investimit.

Kërkojeni në porosi. Nuk i kushton asgjë këshilltarit dhe rrallë ofrohet.

Koordinoni me rrjedhat e tjera të punës

Kujdesi i duhur teknik mbivendoset me atë ligjor, të vlerësimit, mjedisor dhe, kur është rasti, strukturor. Gjetjet bien mes tyre më shpesh se brenda tyre. Tri mbivendosje ia vlen të menaxhohen shprehimisht:

- ♦ **Detyrimet e qirasë.** Kush riparon çfarë është pyetje ligjore me përgjigje teknike. Këshilltarit teknik duhet t'i jepen qiratë, ose së paku dispozitat e riparimit, sepse një detyrim dëmshpërblimi që bie mbi qiramarrësin nuk është shpenzimi juaj kapital.
- ♦ **Njoftimet dhe pëlqimet statutores.** Juridiku do t'i gjejë njoftimet; tekniku duhet ta çmojë përputhshmërinë. Asnjëri vetëm nuk jua jep ekspozimin.
- ♦ **Mjedisori.** Asbesti dhe materialet e rrezikshme ndodhen te kufiri: mjedisor i identifikon, tekniku duhet ta çmojë efektin mbi çdo punë të planifikuar.

DY PYETJE PËR KËSHILLTARIN PËRPARA SE TA ÇAKTONI

E para. Kush do të inspektojë realisht, në cilën disiplinë, dhe sa kohë do të jetë në vend? Emri në propozim dhe personi që vjen shpesh ndryshojnë.

E dyta. A ka këshilltari ndonjë interes në punët riparuese që mund të rrjedhin nga raporti? Kjo nuk është domosdoshmërisht diskualifikuese — dikush që i kryen punët e njeh koston e tyre reale — por duhet deklaruar dhe pranuar shprehimisht, jo zbuluar më vonë.

Kërkesa për dokumente *dhe çfarë do të thotë heshtja.*

Ajo që mbërrin është e dobishme. Ajo që nuk mbërrin është shpesh më e dobishme, dhe pothuajse askush nuk e regjistron në mënyrë sistematike.

Kërkesa për dokumente nuk është formalitet administrativ. Plotësia e regjistrave të një ndërtese është vetë një gjetje — tregues i fortë se si është menaxhuar aktivi, dhe parashikues i drejtpërdrejtë i asaj që do të zbulojë inspektimi.

LISTA E KËRKESËS

Kategoria	Çfarë të kërkohet
Informacioni siç u ndërtua	Vizatime për mekanikën, elektrikën, sanitarët, zjarrin dhe kontrollet; skema; lista pajisjesh; regjistra të vënies në punë
Manualët e shfrytëzimit dhe mirëmbajtjes	Seti i plotë, sipas sistemit, me dosjen e shëndetit e sigurisë aty ku ekziston
Regjistrat e inspektimeve statutore	Raportet e gjendjes së instalimit elektrik; sistemet nën presion; pajisjet e ngritjes dhe ashensorët; alarmi i zjarrit, ndriçimi i emergjencës dhe shuarja; higjiena e ujit; instalimet e gazit; regjistrat e gazit ftohës. Secili me datën e vet dhe datën e ardhshme
Kontratat dhe historiku i mirëmbajtjes	Kontratat aktuale sipas sistemit, fushëveprimi dhe frekuenca; dy deri tri vjet raporte servisi; dnevniku i thirrjeve interventive
Regjistri i aktiveve	Me datat e instalimit. Nëse nuk ekziston, kjo është gjetje
Regjistrat e energjisë dhe të shërbimeve	Dy deri tri vjet konsum sipas lëndës, tarifat, kapacitetet e furnizimit, çdo certifikatë energjie
Garancitë	Mbulimi i mbetur mbi impiantin, çatitë dhe instalimet, dhe nëse janë të transferueshme te një blerës
Punët e fundit	Specifikimet, certifikatat e përfundimit dhe regjistrat e defekteve për çdo punë në pesë vjetët e fundit
Njoftimet, licencat dhe pëlqimet	Çdo njoftim zbatimi, kërkesë siguresi, licencë shfrytëzimi ose marrëveshje me operatorët e shërbimeve
Strategjia dhe vlerësimi i rrezikut nga zjarri	Dokumenti i strategjisë, vlerësimi aktual i rrezikut nga zjarri, dhe regjistri i veprimeve që rrjedhin
Asbesti dhe materialet e rrezikshme	Vëzhgimi, regjistri dhe plani i menaxhimit, aty ku zbatohet sipas moshës së ndërtesës
Informacioni i rregullimeve të qiramarrësve	Çfarë kanë instaluar qiramarrësit, me çfarë pëlqimesh, dhe çfarë kthehet në fund të qirasë

Leximi i boshllëqeve

Regjistroni çdo zë të kërkuar që nuk mbërrin, dhe arsyen e dhënë. Modeli i mungesës është diagnostikues.

Çfarë mungon	Çfarë tregon zakonisht
Asnjë regjistër aktivesh me data instalimi	Askush nuk po menaxhon ciklin jetësor. Parashikimi kapital do të mbështetet mbi mosha të vlerësuar, dhe niveli i tij i besueshmërisë duhet ta thotë këtë
Certifikatat e inspektimeve statutorë mungojnë ose kanë skaduar	Ekspozim i menjëhershëm përputhshmërie, dhe tregues se e njëjta gjë ka gjasa të jetë e vërtetë për zërat që nuk i shihni
Raportet e mirëmbajtjes mungojnë, por kontratat ekzistojnë	Kontrata ekziston; puna mund të mos jetë kryer. Kërkoni raporte e jo kontrata — një kontratë dëshmon një qëllim, një raport dëshmon një prani
Asnjë regjistër i vënies në punë	Sistemet mund të mos jenë dëshmuar kurrë se punojnë siç u projektuan. E zakonshme, dhe shpjegim i shpeshtë për ankesa kronike që askush nuk i ka zgjidhur
Vizatimet siç u ndërtua mungojnë ose janë qartazi të tejkaluara	Ndryshimet janë bërë pa regjistrim. Çdo gjë nën një tavan ose pas një muri tani është e panjohur, dhe çdo punë e ardhshme mbart një lejim për zbulime
Asnjë vlerësim i rrezikut nga zjarri, ose një i vjetër	Ekspozim statutor në shumicën e juridiksioneve dhe serioz. Eskalojeni menjëherë e jo ta raportoni në fund
Dnevniku i thirrjeve i rënduar mbi një sistem	Dokumenti më i vlefshëm që askush nuk e kërkon. Një model thirrjesh të përsëritura e lokalizon problemin real shumë më besueshëm se një inspektim njëditor

VETË MUNGESA KA NJË ÇMIM

Regjistrat që mungojnë nuk janë shqetësim neutral. Ato do të thonë se blerësi duhet të rivendosë, me koston e vet, informacion që duhej të kishte ardhur me aktivin — vëzhgime, testime, një regjistër aktivesh, ndonjëherë rivënie në punë. Kjo ka kosto dhe i takon listës së shpenzimit kapital si rresht, jo kufizimeve të raportit si vërejtje.

Gjithashtu e ngre pasigurinë mbi gjithçka tjetër, që është efekt i veçantë dhe më i madh. Thojeni shprehimisht, sepse është gjetja për të cilën një shitës është më pak i përgatitur dhe ajo që më shpesh pritet me shfaqjen e papritur të dokumenteve që mungonin.

Dy dokumente që ia vlen të ndiqen më së shumti

- Dnevniku i thirrjeve interventive për dy vjetët e fundit.** Asgjë tjetër nuk ju thotë kaq shumë me kaq pak mund. Zbulon cilat sisteme dështojnë realisht, sa shpesh, dhe nëse dikush e ndreqi shkakun apo vazhdoi të ndreqte simptomën.
- Regjistri i konsumit të shërbimeve, sipas muajve, për tri vjet.** Zbulon impiante që punojnë kur nuk duhet, ndryshime të papërshtatshme në shfrytëzim, dhe efektin real të çdo pune të mëparshme që shitësi e paraqet si përmirësim.

Inspektimi, *sistem për sistem.*

Çfarë mbulon një inspektim kompetent, dhe pse çdo zë ka rëndësi për çmimin e jo vetëm për ndërtuesin.

Një inspektim i kujdesit të duhur nuk është një vëzhgim gjendjeje me kopertinë tjetër. Qëllimi i tij është të lokalizojë zërat që mbartin pasojë tregtare: kosto të mëdha zëvendësimi, ekspozime përputhshmërie, dhe kufizime mbi atë që blerësi synon të bëjë me aktivin.

Ngrohja, ventilimi dhe ftohja

- ◆ **Mosha dhe lloji i impiantit primar** — kaldajat, ftohësit, pompat e nxehtësisë, njësitë e trajtimit të ajrit. Kjo e nxit rreshtin e vetëm më të madh në shumicën e parashikimeve kapitale.
- ◆ **Lloji i gazit ftohës në çdo sistem.** Reduktimi rregullator i gazeve ftohëse me potencial të lartë të ngrohjes globale mund t'i bëjë pajisjet të shtrenjta ose jopraktike për t'u mirëmbajtur shumë përpara se të konsumohen. Një impiant që përmban një gaz ftohës në tërheqje ka jetë ekonomike më të shkurtër se sa sugjeron gjendja e tij fizike, dhe kjo është një nga gjetjet që humbet më shpesh në rajon.
- ◆ **Kapaciteti kundrejt përdorimit të synuar.** I mjaftueshëm për shfrytëzuesin aktual nuk është i mjaftueshëm për një rregullim më të dendur, një qiramarrës me shumë pajisje të dhënash ose një ndryshim destinacioni. Kapaciteti është gjetja që më shpesh e kufizon një plan ripozicionimi.
- ◆ **Gjendja dhe qasshmëria e shpërndarjes** — tubacionet, kanalet, izolimi, valvulat. Shpërndarja është e shtrenjtë për t'u zëvendësuar dhe pengon hapësirën e zënë.
- ◆ **Kontrollet** — çfarë ekziston, nëse punon, nëse mbështetet ende, dhe nëse dikush ende e mban softuerin dhe fjalëkalimet. Një sistem kontrolli pa mbështetje është zëvendësim, jo riparim.
- ◆ **Shenjat e ankesave kronike** — ngrohëse lokale, ftohës portativë, grila të ngjitura me shirit, dyer të mbajtura hapur. Zgjidhjet e improvizuara nga banorët janë diagnostiku më i besueshëm në çdo vizitë.

Elektrikja

- ◆ **Kapaciteti i furnizimit hyrës dhe hapësira e lirë,** dhe sa do të ngarkonte operatori e sa kohë do të merrte rritja e tij. Kjo kufizon gjithçka nga karikimi i automjeteve elektrike deri te kërkesat e një qiramarrësi të ri, dhe rritja rrallë është e shpejtë.
- ◆ **Mosha dhe gjendja e paneleve kryesore,** dhe disponueshmëria e pjesëve. Panelet e vjetruara janë zëvendësim i madh, pengues dhe me afat të gjatë furnizimi.
- ◆ **Raporti i gjendjes së instalimit elektrik** — data e tij, dhe çdo vërejtje mbi të që nuk është mbyllur. Vërejtjet e hapura janë detyrim i çmuar.
- ◆ **Furnizimi rezervë dhe UPS,** nëse ka: kapaciteti, mosha, gjendja e baterive, rregullimet e karburantit, dhe nëse testohet nën ngarkesë.
- ◆ **Panelet e shpërndarjes dhe fuqia e vogël** — etiketimi, daljet rezervë, shenjat e shtesave të pakontrolluara.
- ◆ **Ndriçimi** — lloji, mosha, kontrollet, dhe nëse është bërë një konvertim apo mbetet për t'u bërë. Shpesh përmirësim i drejtpërdrejtë me kthim të mbrojtshëm.
- ◆ **Mbrojtja nga rrufeja dhe mbitensioni,** dhe rregullimi i tokëzimit.

Sanitarët dhe uji

- ◆ **Furnizimi hyrës me ujë dhe depozitimi,** kapaciteti dhe gjendja e rezervuarëve.

- ◆ **Regjimi i higjienës së ujit** — vlerësimi i rrezikut, regjistrat e monitorimit, regjimi i temperaturës, degët e vdekura. Ky është ekspozim njëkohësisht statutor dhe përgjegjësie, dhe neglizhenca është e zakonshme.
- ◆ **Prodhimi i ujit të ngrohtë** — lloji, mosha, dhe nëse i përgjigjet zënies së synuar.
- ◆ **Kanalizimi** — gjendja, shenjat e bllokimit ose të pjerrësisë së kundërt, dhe nëse ekziston një vëzhgim. Kanalizimi nëntokësor është detyrimi klasik i pazbuluar, pikërisht sepse nuk shihet.
- ◆ **Ndalimi, pompimi dhe çdo ndarës**, dhe regjistri i tyre i mirëmbajtjes.

ZJARRI DHE SIGURIA E JETËS

Trajtoni këtë pjesë veçmas nga çdo gjë tjetër, dhe eskalojini gjetjet e saj menjëherë e jo t'i përfshini në listën e përgjithshme.

- ◆ **Dokumenti i strategjisë së zjarrit** — nëse ekziston, dhe nëse ndërtesa siç u inspektua ende përputhet me të. Ndryshimet që janë larguar në heshtje nga strategjia janë të zakonshme dhe serioze
- ◆ **Vlerësimi aktual i rrezikut nga zjarri** dhe statusi i veprimeve që rrjedhin
- ◆ **Zbulimi dhe alarmi** — mosha, mbulueshmëria, regjistri i servisimit, dhe nëse paneli raporton defekte që qëndrojnë prej muajsh
- ◆ **Ndriçimi i emergjencës** — mbulueshmëria dhe regjistrat e testimit
- ◆ **Sistemet e shuarjes** aty ku ka — lloji, servisimi, furnizimi me ujë, dhe nëse sistemi i instaluar ende i përgjigjet rrezikut për të cilin u projektua
- ◆ **Kompartimentimi** — dhe konkretisht, gjendja e depërtimeve të instalimeve përmes konstruksionit të rezistueshëm ndaj zjarrit. Çdo kablo dhe tub i shtuar që nga ndërtimi është një shkelje e mundshme, dhe një ndërtesë e ndryshuar disa herë mund t'i ketë me qindra

Ashensorët dhe transporti vertikal

- ◆ Mosha, lloji, dhe nëse është bërë ose është e nevojshme një modernizim i madh
- ◆ Raportet e ekzaminimit statutor dhe çdo defekt i pazgjidhur
- ◆ **Vjetërimi i kontrolluesit dhe disponueshmëria e pjesëve** — nxitësi i zakonshëm i një zëvendësimi ashensori nuk është mekanika por elektronika
- ◆ Performanca kundrejt zënies së ndërtesës, nëse synohet një rregullim më i dendur
- ◆ Fushëveprimi i kontratës së mirëmbajtjes: gjithëpërfshirëse apo bazike e ndryshon ndjeshëm parashikimin

Mbështjellësi i ndërtesës, në ndërfaqen e tij me instalimet

Mbështjellësi zakonisht është fushëveprim i veçantë, por tri ndërfaqe i takojnë inspektimit të instalimeve sepse aty gjenden:

- ◆ **Gjendja e çatisë aty ku impianti është montuar mbi të** — qasja, ngarkesa, hidroizolimi te depërtimet dhe te bazamentet
- ◆ **Dëshmi e hyrjes së ujit** në dhomat e impianteve, në shafte dhe në hapësirat mbi tavan — që i sheh inspektimi i instalimeve dhe shpesh nuk i sheh vëzhgimi i mbështjellësit
- ◆ **Performanca e mbështjellësit aty ku shpjegon një problem të instalimeve** — një mbështjellës me performancë të dobët shpesh është shkaku i vërtetë i një ankese për ngrohje ose ftohje që i faturohet impiantit

Çfarë nuk e sheh dot inspektimi, dhe si regjistrohet

Çdo inspektim ka kufizime. Ndryshimi mes një raporti të mirë dhe një të dobëti është nëse ato kufizime regjistrohen në mënyrë specifike apo të përgjithshme.

Një kufizim i përgjithshëm — „instalimet e fshehura nuk u inspektuan“ — e mbron autorin dhe nuk i thotë asgjë lexuesit. Një specifik — „shafti që u shërben kateve tre deri gjashtë ishte i kyçur dhe nuk kishte çelës; ai përmban shpërndarjen degëzuese për ato kate dhe nuk u inspektua; nëse gjendja e tij përputhet me shaftet e para, nuk lind kosto shtesë; nëse përputhet me më të keqin e parë gjetkë, duhet supozuar një lejim i këtij rendi“ — është gjetje mbi të cilën blerësi mund të veprojë.

Kërkojini kufizimet në atë formë. Është gjëja e vetme më e dobishme për t'u kërkuar në një porosi, dhe pothuajse kurrë nuk ofrohet vullnetarisht.

Kontrollet dhe matja

- ◆ **Ashensorët** — mosha, regjistri i servisimit, statusi i inspektimit statutor, mbështetja e kontrollit, dhe nëse modernizimi është bërë apo mbetet
- ◆ **Mbështjellësi aty ku prek sistemet** — hyrja e ujit, izolimi, gjendja e çatisë, dhe qasja e sigurt te impianti mbi çati
- ◆ **Sistemi i menaxhimit të ndërtesës** — çfarë monitoron, çfarë kontrollon, nëse dikush e lexon, nëse ka alarme që qëndrojnë me muaj, dhe nëse ju e merrni softuerin dhe qasjen kur blini ndërtesën
- ◆ **Matja** — nëse konsumi mund të matet sipas sistemit dhe sipas qiramarrësit. Seksioni O6 shpjegon pse kjo tani ka rëndësi për më shumë se faturimin

Jeta e mbetur dhe parashikimi i shpenzimit kapital.

Aty ku inspektimi bëhet shifër në modelin tuaj — dhe aty ku shumica e raporteve pushojnë në heshtje së qeni të dobishme.

Parashikimi i shpenzimit kapital është rezultati. Gjithçka tjetër e mbështet. Duhet të jetë një listë zërash, secili me një kosto, një vit, një bazë dhe një nivel besueshmërie, përgjatë horizontit që specifikuat në porosi.

Si vlerësohet vërtet jeta e mbetur

Nuk ekziston matje që jep jetën e mbetur. Është gjykim, dhe një raport i mirë e bën bazën e gjykimit të dukshme që lexuesi ta testojë. Katër të dhëna hyrëse:

1. **Mosha kundrejt jetës tipike të shërbimit** për llojin e pajisjes. Jetët treguese të publikuara ekzistojnë dhe janë pikënisje, jo përgjigje.
2. **Gjendja e vëzhguar** — korrozioni, rrjedhjet, konsumi, historiku i riparimeve, standardi i përgjithshëm i instalimit.
3. **Historiku i mirëmbajtjes** — një aktiv i mirëmbajtur e tejkalon një të neglizhuar me diferencë të gjerë, dhe regjistri i mirëmbajtjes prandaj është po aq i rëndësishëm sa gjendja vizuale.
4. **Vjetërimi** — pjesët, mbështetja teknike, statusi i gazit ftohës, mbështetja e sistemit të kontrollit. Kjo shpesh është përcaktuese, dhe është e dhëna që lihet jashtë më shpesh.

JETA EKONOMIKE ËSHTË MË E SHKURTËR SE JETA FIZIKE

Një ftohës mund të punojë me vite përtej pikës në të cilën duhej zëvendësuar — duke konsumuar energji të tepërt, duke kërkuar vëmendje gjithnjë e më të shtrenjtë, duke përmbajtur një gaz ftohës që po bëhet i pagjetshëm, dhe duke e ekspozuar shfrytëzuesin ndaj një dështimi në momentin më të keq të mundshëm. Jeta fizike pyet kur pushon së punuari. Jeta ekonomike pyet kur zëvendësimi bëhet vendimi më i mirë.

Një parashikim i ndërtuar mbi jetën fizike e nënvlerëson sistematikisht shpenzimin kapital afatshkurtër dhe e shtyn koston në vite kur blerësi nuk do ta zotërojë më aktivin.

Çfarë duhet të përmbajë një rresht i shpenzimit kapital

Fusha	Pse
Zëri dhe vendndodhja	Që të mund të gjendet përsëri, të verifikohet, dhe të kontrollohet kundrejt përgjigjes së shitësit
Kategoria	I menjëhershëm / statutor / zëvendësim ciklik / përmirësim. Këto negocohen ndryshe — shihni Seksionin 08
Kostoja	Me bazën e deklaruar: tarifë, ofertë, standard krahasimi ose gjykim
Viti ose intervali	Një interval është më i ndershëm se një vit i vetëm, me kusht që të jetë mjaftueshëm i ngushtë për të qenë i dobishëm
Besueshmëria	E lartë, e mesme ose e ulët, me arsyen. Një zë me vlerë të lartë dhe besueshmëri të ulët është ai që duhet hetuar më tej përpara nënshkrimit
Përfshirjet dhe përjashtimet	Nëse kostoja përfshin tarifat e projektimit, qasjen, punën jashtë orarit, sigurimin e përkohshëm, rregullimin dhe TVSH-në
Punët e lidhura	Zëri që humbet më shpesh. Zëvendësimi i një ftohësi mund të kërkojë vinç, mbyllje rruge, punë mbi çati, përmirësim elektrik dhe një ftohës të përkohshëm. Kostoja e implantit mund të jetë gjysma më e vogël
Kush e mban	Qiradhënësi apo qiramarrësi, sipas qirasë. Një detyrim që bie mbi qiramarrësin nuk është shpenzimi juaj kapital, dhe këtu duhen lexuar qiratë

PUNËT E LIDHURA JANË ATY KU DËSHTOJNË PARASHIKIMET

Pyeteni këshilltarin drejtpërdrejt: **për tri zërat më të mëdhenj në këtë listë, çfarë përfshin kostoja dhe çfarë përjashton?** Zëvendësimi i implantit në një ndërtesë të zënë shpesh kushton një shumëfish të çmimit të pajisjes pasi përfshihen qasja, sigurimi i përkohshëm, puna jashtë orarit, pengesat dhe rregullimi. Një listë çmimesh pajisjesh nuk është parashikim kapitali.

Paraqitja e parashikimit që të mund të përdoret

Tri pamje të të njëjtave të dhëna, secila për një lexues tjetër:

- ◆ **Sipas vitit**, për të hyrë në modelin e rrjedhës së parasë
- ◆ **Sipas kategorisë** — i menjëhershëm, statutor, ciklik, përmirësim — sepse kategoritë mbartin peshë të ndryshme negociuese
- ◆ **Sipas sistemit**, për të identifikuar ku një ndërhyrje e koordinuar do të ishte me vlerë më të mirë se një sërë zëvendësimesh të ndara. Tri sisteme në të njëjtën dhomë impianti të gjitha me afat në vitin katër janë projekt, jo tri rreshta, dhe trajtimi si projekt zakonisht kushton më pak e pengon më pak

Ndjeshmëria dhe pyetjet për totalin

Totali i vetëm në fund të një liste kapitali është shifra më pak e besueshme në të. Testojeni:

- ◆ **Çfarë përqindje e totalit ndodhet në zëra me besueshmëri të ulët?** Nëse është e konsiderueshme, parashikimi është interval dhe duhet paraqitur si i tillë.
- ◆ **Çfarë ndodh nëse tri zërat më të mëdhenj vijnë secili një vit më herët?** Efekti mbi kthimin zakonisht është më i madh se efekti i vetë kostove më të larta.

- ♦ **Cilët zëra do të ndryshonin ndjeshëm nëse ndërtesa do t'i jepej me qira një shfrytëzuesi tjetër?**
Kapaciteti, standardi i rregullimit dhe pritshmëritë e përputhshmërisë të gjitha lëvizin me qiramarrësin.

Përputhshmëria statutore dhe ekspozimi ESG.

Detyrimet që udhëtojnë me aktivin, dhe ato që po mbërrin gjatë periudhës suaj të mbajtjes.

Gjetjet e përputhshmërisë sillen ndryshe nga gjetjet e gjendjes. Një kaldajë e konsumuar është kosto që mund ta planifikoni. Një inspektim statutor që mungon është ekspozim që ekziston nga momenti që e zotëroni ndërtesën, dhe në disa raste edhe nga më parë.

Pozicioni statutor

Regjimet e zbatueshme janë kombëtare dhe ky udhëzues nuk emërton asnjërin, sepse ndryshojnë në çdo treg ku vepron APIS dhe rishikohen. Ajo që është konstante është struktura e hetimit. Për çdo regjim të zbatueshëm, përcaktoni katër gjëra:

1. A ekziston inspektimi ose certifikimi i kërkuar?
2. A është në afat, dhe kur është i ardhshmi?
3. Çfarë vërejtjesh ose veprimesh dolën, dhe a janë mbyllur? **Një certifikatë në afat që mbart vërejtje të hapura nuk është përputhshmëri.**
4. Kush është personi përgjegjës, dhe a transferohet ai rol pastër me blerjen?

Regjimet që zakonisht zbatohen për sistemet e ndërtesës në një aktiv komercial:

- ◆ Inspektimi dhe testimi i instalimit elektrik fiks
- ◆ Zbulimi i zjarrit, alarmi, ndriçimi i emergjencës dhe çdo sistem shuarjeje
- ◆ Vlerësimi i rrezikut nga zjarri dhe regjimi i lidhur i menaxhimit
- ◆ Sistemet nën presion dhe çdo enë nën presion
- ◆ Pajisjet e ngritjes, përfshirë ashensorët
- ◆ Higjiena e ujit dhe menaxhimi i rrezikut nga legjionela
- ◆ Instalimet e gazit dhe impianti me djegie
- ◆ Trajtimi i gazit ftohës, kontrolli i rrjedhjeve dhe mbajtja e regjistrave
- ◆ Menaxhimi i asbestit, aty ku zbatohet sipas moshës së ndërtesës
- ◆ Certifikimi i performancës energjetike, aty ku kërkohet për shitje ose qiradhënie
- ◆ Kërkesat e aksesueshmërisë, aty ku zbatohen për përdorimin

KËRKONI REGJISTRIN, JO CERTIFIKATAT

Një dosje certifikatash dëshmon se disa inspektime ndodhën. Nuk dëshmon se të gjitha inspektimet e kërkuara ndodhën. Kërkoni përkundrazi një **regjistër të përputhshmërisë statutore** që liston çdo regjim të zbatueshëm, personin përgjegjës, datën e fundit, datën e ardhshme dhe statusin e veprimeve të hapura.

Nëse një regjistër i tillë nuk ekziston, kjo është vetë një gjetje — do të thotë se askush nuk i menaxhon detyrimet në mënyrë sistematike, dhe certifikatat që keni marrë mund të jenë ato që rastësisht janë kryer.

Ekspozimi ESG dhe energjetik

Performanca energjetike dhe e emetimeve ka kaluar nga çështje raportimi në çështje vlerësimi për shumë blerës institucionalë, dhe korniza rregullatore po zhvillohet. Ky udhëzues përshkruan strukturën e ekspozimit e jo rregullat aktuale, të cilat duhen përcaktuar për juridiksionin tuaj dhe për organizatën tuaj në kohën e transaksionit.

Ekspozimi	Çfarë të përcaktohet
Performanca aktuale energjetike	Konsumi i matur përgjatë dy deri tri vjetësh, jo vetëm një certifikatë. Një certifikatë është llogaritje; konsumi është fakt, dhe shpesh nuk përputhen
Kërkesat minimale të performancës	Nëse ndonjë standard minimal zbatohet për shitje ose qiradhënie tani, ose pritët gjatë periudhës suaj të mbajtjes. Aty ku po vjen një i tillë, kostoja e arritjes së tij është zë kapitali i datuar, jo rrezik i përgjithshëm
Impianti me lëndë djegëse fosile	Impianti me gaz ose naftë që po i afrohet zëvendësimit ngre një pyetje së cilës blerësi do të duhet t'i përgjigjet: të zëvendësohet njësoj, apo të konvertohet. Kostoja e konvertimit, dhe çdo kapacitet elektrik që kërkon, i takojnë parashikimit
Gazet ftohëse	Si në Seksionin 04. Reduktimi i gazeve me potencial të lartë të ngrohjes globale e shkurton jetën ekonomike dhe e kufizon mirëmbajtjen
Matja dhe të dhënat	Nëse konsumi mund të matet realisht sipas sistemit dhe sipas qiramarrësit. Pa të, asnjë përmirësim nuk mund të dëshmohet dhe asnjë detyrim raportimi nuk mund të përmbushet me besueshmëri
Raportimi dhe përputhja me taksonominë	Aty ku organizata juaj ose huadhënësi juaj i nënshtrohet kërkesave të raportimit të qëndrueshmërisë ose të përputhjes me taksonominë, përcaktoni herët çfarë dëshmie duhet të prodhojë aktivi. Shpesh është dëshmi që ndërtesës nuk i është kërkuar kurrë ta prodhojë
Potenciali i përmirësimit	Hapësira realiste për përmirësim, kostoja dhe efekti i saj. Kjo është gjysma konstruktive e gjetjes ESG dhe shpesh lihet jashtë në favor të gjysmës së rrezikut

PËRCAKTONI KËRKESËN ESG PËRPARA POROSISË, JO PAS RAPORTIT

Nëse aktivi duhet të plotësojë një kusht qëndrueshmërie të një huadhënësi, angazhimet e vetë një fondi, ose një test përputhjeje me taksonominë, **këshilltarit teknik duhet t'i thuhet kjo përpara inspektimit**. Dëshmia e kërkuar është specifike — rregullimet e matjes, konsumi i matur, specifikimet e implantit, regjistrat e gazeve ftohëse — dhe mbledhja e saj gjatë inspektimit nuk kushton pothuajse asgjë, ndërsa kthimi për ta mbledhur më vonë kërkon një vizitë tjetër.

Si ta hetoni raportin që merrni.

Dymbëdhjetë pyetje që e ndajnë një raport në të cilin mund të mbështeteni nga një që thjesht është dorëzuar.

Shumica e blerësve e lexojnë një raport kujdesi të duhur një herë, nxjerrin totalin, dhe e arkivojnë. Raporti është opinion profesional, dhe si çdo opinion profesional duhet testuar. Pyetjet e mëposhtme marrin një orë dhe rregullisht e ndryshojnë shifrën.

Mbi fushëveprimin dhe metodën

- 1. Kush inspektoi, në cilën disiplinë, dhe sa kohë ishte në vend?** Një aktiv i madh me shumë sisteme i mbuluar në një ditë nga një gjeneralist është marrë me kampion, jo i inspektuar. Kjo mund të jetë proporcionale — por duhet ta dini.
- 2. Çfarë nuk u arrit, konkretisht?** Jo kufizimi i përgjithshëm — lista. Shafte të kyçur, ambiente qiramarrësish, çati pa qasje të sigurt, impiante që punonin dhe nuk u hapën dot. Pastaj: cili është ekspozimi nëse secili është keq?
- 3. A u testua diçka, apo ishte gjithçka vizuale?** Pothuajse gjithmonë vizuale në fazën e kujdesit të duhur. Thojeni qartë dhe trajtojini gjetjet përkatësisht.
- 4. Cilat dokumente u kërkuan dhe nuk u dhanë?** Krahasojeni me Seksionin 03. Nëse kjo listë mungon në raport, kërkoheni — përgjigjja shpesh është zbuluese.

Mbi gjetjet

- 1. Cilat janë tri gjetjet që do ta ndryshonin më së shumti vendimin tonë?** Pyeteni autorin drejtpërdrejt, në telefon. Përgjigjja shpesh nuk është ajo që theksoi përmbledhja ekzekutive, dhe hendeku mes të dyjave ju tregon si u shkrua raporti.
- 2. Cilat gjetje janë të sigurta, dhe cilat të nxjerra?** „Kaldaja është njëzet e dy vjeç, sipas pllakëzës“ dhe „kaldaja duket e viteve 2000“ janë deklarata të ndryshme që mbështesin nivele të ndryshme besueshmërie.
- 3. Çfarë prisnit të gjenit dhe nuk e gjetët?** Një inxhinier me përvojë që inspekton një ndërtesë të një moshe e lloji të caktuar ka pritshmëri. Aty ku nuk u përmbushën, ose ndërtesa është më e mirë se tipikja ose diçka nuk u pa.
- 4. A është këtu ndonjë gjë pengesë vendimtare e jo rregullim çmimi?** Pyeteni shprehimisht. Këshilltarët janë profesionalisht të kujdesshëm me atë fjalë dhe shpesh nuk e ofrojnë vetë.

Mbi shifrat

- 1. Çfarë përfshihet dhe përjashtohet në tri kostot më të mëdha?** Shihni Seksionin 05. Punët e lidhura janë aty ku dështojnë parashikimet.
- 2. Si u nxorën kostot?** Ofertë, projekt i krahasueshëm i fundit, standard i publikuar, apo gjykim. Secila mbart tolerancë tjetër, dhe një listë që i përzien të katra pa thënë cila është cila nuk mund të testohet për ndjeshmëri.
- 3. Çfarë përqindje e totalit është me besueshmëri të ulët?** Nëse është e konsiderueshme, parashikimi është interval, dhe dokumenti i investimit duhet ta paraqesë si të tillë.
- 4. Çfarë do të ndryshonte nëse do ta rijepnim me qira e jo ta mbanim?** Parashikimi u ndërtua mbi qëllimin që deklaruar. Testojeni kundrejt alternativës që mund të përfundoni duke marrë.

SHENJAT PARALAJMËRUESE NË VETË RAPORTIN

- ◆ **Fotografi të shumta, analizë e hollë.** Gjatësia po zëvendëson gjykimin
- ◆ **Kufizime të përgjithshme e jo specifike.** Autori ka mbrojtur veten e jo ju ka informuar
- ◆ **Asnjë nivel besueshmërie askund.** Çdo vlerësim i paraqitur me autoritet të barabartë, gjë që nuk mund të jetë e vërtetë
- ◆ **Kosto pa bazë të deklaruar.** Të patestueshme, dhe zakonisht një standard krahasimi i zbatuar pa rregullim
- ◆ **Asnjë përmendje e qirave.** Raporti nuk e ka dalluar detyrimin tuaj nga ai i qiramarrësit
- ◆ **Asnjë punë e lidhur mbi zëvendësimet kryesore.** Parashikimi është listë çmimesh pajisjesh
- ◆ **Një përmbledhje ekzekutive që nuk i emërton tri problemet më të mëdha.** Nëse duhet të lexoni deri në faqen 90 për të gjetur gjetjen që ka rëndësi, raporti ka dështuar në punën e tij kryesore

Prova e një faqeje

A mund të shkruani, në një faqe, pesë gjërat për këtë ndërtesë që do t'ju kushtojnë para, kur, sa, dhe sa i sigurt jeni?

Nëse raporti e mbështet atë faqe, e ka bërë punën e vet. Nëse jo, elementi që mungon zakonisht janë nivelet e besueshmërisë, punët e lidhura ose ndarja sipas qirasë — dhe të tria mund të merren duke pyetur, pa kosto shtesë, përpara se raporti të finalizohet.

Kërkoni një draft. Hetojeni draftin. Një raport i finalizuar pa atë bisedë është raport i shkruar sipas një shablloni.

Nga gjetjet te çmimi.

Katër kategori gjetjesh, katër rezultate të ndryshme negociimi. Trajtimi i të gjithave njësor është mënyra si lihet vlerë mbi tryezë.

Një listë e shpenzimit kapital nuk është ulje çmimi. Disa gjetje justifikojnë një ulje, disa një retencion, disa një garanci, dhe disa nuk justifikojnë asgjë sepse tashmë ishin në çmim. Kategorizimi është aty ku ndodh puna tregtare.

Kategoria	Çfarë është	Trajtimi normal
Defekt i menjëhershëm	I prishur, i dështuar, ose që e pengon aktivin të përdoret siç synohet, tani	Pozicioni më i fortë. Një kosto që blerësi e mban menjëherë për një gjendje që ekzistonte përpara blerjes. Normalisht rregullim i drejtpërdrejtë çmimi, ose shitësi e ndreq përpara përfundimit
Mangësi statutorë ose përputhshmërie	Certifikim që mungon, vërejtje të hapura, një njoftim i pazgjidhur ose kërkesë siguruesi	Gjithashtu i fortë, dhe shpesh më i fortë se kostoja e tij — sepse ekspozimi është rregullator e jo thjesht financiar, dhe shitësit i rezistojnë më pak se sa u rezistojnë pretendimeve për gjendjen. Rregullim ose një garanci e posaçme
Zëvendësim ciklik	Implant që i afrohet fundit të jetës në një cikël normal	Më i dobëti, dhe ai që blerësit e pretendojnë tepër. Një kalidajë njëzetvjeçare në një ndërtesë të çmuar si njëzetvjeçare është ndoshta tashmë e pasqyruar në çmim. E negociueshme aty ku koha është më afër se sa do të supozonte tregu, ose ku kostoja është dukshëm mbi normalen për shkak të qasjes ose punëve të lidhura
Përmirësim	Punë për të arritur një standard më të lartë se ai që ka aktivi — përmirësime efikasiteti, punë ripozicionimi, përmirësim ESG	Përgjithësisht jo rregullim çmimi, sepse është diskrecional dhe krijon vlerë. I takon planit të biznesit, jo negociatës — përveç nëse një kërkesë po mbërrin gjatë periudhës së mbajtjes, në të cilin rast zhvendoset drejt kategorisë së përputhshmërisë

KU BLERËSIT PRETENDOJNË TEPËR DHE HUMBIN BESUESHMËRI

Paraqitja e totalit të plotë të listës kapitale si pretendim për ulje çmimi është gabimi më i zakonshëm, dhe e dëmton negociatën. Këshilltari i shitësit do të vërejë menjëherë se zëvendësimi ciklik është i natyrshëm në moshën e aktivit, dhe pasi ka tepruar në tërësi, blerësi e ka më të vështirë ta mbajë terrenin mbi zërat që meritojnë vërtet rregullim.

Paraqitni zërat e menjëhershëm dhe të përputhshmërisë si pretendim. Paraqitni zërat ciklikë si kontekst për çmimin. Mbajini zërat e përmirësimit në planin tuaj, ku i takojnë.

Instrumentet në dispozicion

- ◆ **Rregullim çmimi.** I pastër, përfundimtar, dhe blerësi e mbart rrezikun e zbatimit me shifrën e dakorduar.
- ◆ **Retencion.** Pjesë e çmimit e mbajtur derisa të përfundojë një zgjidhje e përcaktuar ose të plotësohet një kusht. E dobishme kur kostoja është e pasigurt, por kërkon kritere të qarta lirimi dhe një afat, ose bëhet mosmarrëveshje.

- ♦ **Shitësi ndreq përpara përfundimit.** Tërheqëse në letër, dhe rezultati varet tërësisht nga specifikimi dhe verifikimi. Përcaktoni fushëveprimin, standardin dhe kush e nënshkruan — përndryshe puna bëhet sipas standardit të shitësit dhe blerësi e trashëgon gjithsesi.
- ♦ **Garanci ose dëmshpërblim.** Më e përshtatshme për ekspozime përputhshmërie ku kostoja nuk mund të matet por rreziku është i identifikueshëm. Vlera varet nga subjekti pas saj dhe nga sa gjatë mbijeton pas përfundimit.
- ♦ **Kusht paraprak.** Për çdo gjë që do ta pengonte planin e biznesit — një konfirmim kapaciteti furnizimi, një pëlqim, një licencë. Më mirë se ta çmoni një pasiguri që nuk e kufizoni dot.
- ♦ **Tërhiq.** E rrallë dhe legjitime. Zakonisht aty ku një gjetje nuk është kosto por kufizim: kapaciteti nuk është aty, kompartmentimi është sistematikisht i defektuar, ose ndryshimi i destinacionit nuk është i arritshëm.

Ndërtimi i pozicionit

- ♦ **Ndajini kategoritë** përpara bisedës së parë, dhe dini cilin total po pretendoni realisht.
- ♦ **Nisni me gjetjet e përputhshmërisë.** Janë më pak të kundërshtueshmet, e vendosin seriozitetin e shqyrtimit, dhe e caktojnë tonin për diskutimin e gjendjes që pason.
- ♦ **Sillni dëshminë.** Një gjetje me fotografi, vendndodhje, datë dhe bazë të çmuar negociohet. Një gjetje e paraqitur si total kontestohet.
- ♦ **Trajtojini zërat me besueshmëri të ulët veçmas.** Ose hetojini përpara nënshkrimit, ose trajtojini me retencion a me kusht — mos e çmoni një hamendësim në një ulje fikse.
- ♦ **Mbajeni autorin e raportit në dispozicion.** Shitësit i kundërshtojnë gjetjet. Një këshilltar që mund ta mbrojë një gjetje në telefon vlen dukshëm më shumë se një raport që nuk përgjigjet dot.

GJETJA QË NUK KA TË BËJË ME PARA

Herë pas here kujdesi i duhur prodhon një gjetje që asnjë rregullim çmimi nuk e adreson: kapaciteti elektrik nuk është aty dhe nuk mund të rritet brenda afatit; kompartmentimi është sistematikisht i komprometuar dhe fushëveprimi i ndreqjes nuk njihet; ndryshimi i destinacionit që e mbart rastin nuk mund të mbështetet nga sistemet.

Këto janë kufizime, jo kosto, dhe duhen eskaluar veçmas nga lista kapitale — sepse një kufizim i paraqitur si rresht kostoje do të negociohet si kosto, dhe pastaj do të zbulohet pas përfundimit.

Lista kontrolluese prej dyzet pikash.

Bashkëngjitjani porosisë. Nëse çdo kuti mund të shënohet kur dorëzohet raporti, keni atë që paguat.

A · PËRPARA POROSISË

- ☐ Qëllimi i investimit i deklaruar — mbajtje, rijepje me qira, ripozicionim, ndryshim destinacioni ose shfrytëzim
- ☐ Periudha e mbajtjes e deklaruar, dhe horizonti i parashikimit kapital i përputhur me të
- ☐ Pragu i raportimit i caktuar, nën të cilin zërat grupohen
- ☐ Baza e kostos e përcaktuar — tarifat, rezerva, TVSH-ja, qasja, e ditës apo e inflatuar
- ☐ Qasja e kërkuar e listuar, përfshirë çatitë, shaftet, ambientet e qiramarrësve dhe zonat e kyçura
- ☐ Palët që mund të mbështeten të emërtuara, përfshirë huadhënësin, me nivelin e sigurimit profesional të konfirmuar
- ☐ Rezultatet e përcaktuara, përfshirë listën kapitale si fletë pune
- ☐ Mbivendosjet me juridikun, vlerësimin dhe mjedisorin të ndara me shkrim
- ☐ Inxhinierët inspektues të emërtuar, me disiplinat dhe përvojën vendore të konfirmuara
- ☐ Çdo interes i këshilltarit në punët riparuese i deklaruar dhe i pranuar

B · DOKUMENTET

- ☐ Kërkesa e plotë për dokumente e lëshuar që në fillim, jo me faza
- ☐ Regjistri i përputhshmërisë statutore i kërkuar — jo një dosje certifikatash
- ☐ Dnevniku i thirrjeve interventive për dy vjet i kërkuar
- ☐ Konsumi i shërbimeve sipas muajve për tri vjet i kërkuar
- ☐ Regjistri i aktiveve me data instalimi i kërkuar
- ☐ Qiratë ose dispozitat e riparimit të dhëna këshilltarit teknik
- ☐ Çdo zë i padhënë i listuar në raport, me arsyen e dhënë
- ☐ Kostoja e rivendosjes së regjistrave që mungojnë e përfshirë si rresht kapitali

C · INSPEKTIMI

- ☐ I gjithë impianti primar i identifikuar me moshë, lloj dhe gjendje
- ☐ Lloji i gazit ftohës i regjistruar për çdo sistem, me statusin e tij rregullator

- ☐ Kapaciteti i furnizimit elektrik hyrës dhe hapësira e lirë të përcaktuara
- ☐ Vjetërimi i paneleve dhe disponueshmëria e pjesëve të vlerësuara
- ☐ Kompartimentimi të depërtimeve të instalimeve të inspektuar, me shaftet e hapura
- ☐ Strategjia e zjarrit e krahasuar me ndërtesën siç u inspektua
- ☐ Statusi i vlerësimit të rrezikut nga zjarri dhe veprimet e hapura të regjistruara
- ☐ Regjimi dhe regjistrat e higjienës së ujit të shqyrtuara
- ☐ Pozicioni i kanalizimit nëntokësor i përcaktuar, ose mungesa e tij e regjistruar
- ☐ Sistemet e kontrollit të kontrolluara për statusin e mbështetjes dhe disponueshmërinë e softuerit
- ☐ Kapaciteti i vlerësuar kundrejt përdorimit të synuar, jo vetëm atij aktual
- ☐ Kufizimet e regjistruara në mënyrë specifike, me ekspozimin nëse secili është keq

D · PARASHIKIMI

- ☐ Çdo rresht mbart kosto, vit, bazë, besueshmëri dhe përfshirje
- ☐ Punët e lidhura të përfshira në të gjitha zëvendësimet kryesore
- ☐ Jeta ekonomike e përdorur në vend të jetës fizike
- ☐ Ndarja sipas qirasë e zbatuar — detyrimi i qiradhënësit i dalluar nga ai i qiramarrësit
- ☐ Parashikimi i paraqitur sipas vitit, sipas kategorisë dhe sipas sistemit
- ☐ Përqindja e totalit në zëra me besueshmëri të ulët e deklaruar

E · PËRDORIMI I TIJ

- ☐ Drafti i raportit i hetuar në telefon përpara se të finalizohet
- ☐ Gjetjet të ndara në të menjëhershme, përputhshmëri, ciklike dhe përmirësim
- ☐ Pretendimi i ndërtuar mbi zërat e menjëhershëm dhe të përputhshmërisë, jo mbi totalin e listës
- ☐ Kufizimet — jo kostot — të identifikuar dhe të eskaluara veçmas

Nënshkrimi i porosisë

Plotësojeni dhe ruajeni me dosjen e transaksionit.

Zëri	Emri dhe roli	Data dhe nënshkrimi
Aktivi dhe adresa		
Qëllimi i investimit dhe periudha e mbajtjes		
Këshilltari i porositur, me palët që mbështeten		
Drafti i raportit i hetuar nga		
Pikat 1–40 të konfirmuara		
Kufizimet e identifikuara dhe të eskaluara		
Pozicioni i miratuar nga		

NËSE MUND TË BËNI VETËM TRI GJËRA

E para. Vendoseni qëllimin e investimit dhe periudhën e mbajtjes në porosi. E shndërron një vëzhgim gjendjeje në një dokument investimi.

E dyta. Kërkoni që kufizimet të regjistrohen në mënyrë specifike, me ekspozimin nëse secili është keq — jo si vërejtje të përgjithshme.

E treta. Hetojeni draftin në telefon përpara se të finalizohet, dhe pyetni cilat tri gjetje do ta ndryshonin më së shumti vendimin.

Referencat dhe lexime të mëtejshme.

Kujdesi i duhur teknik rregullohet më pak nga standardet dhe më shumë nga praktika profesionale dhe nga regjimet statutore kombëtare. Në vijim është ku duhet parë.

Praktika profesionale

Kujdesi i duhur teknik nuk është i kodifikuar në një standard evropian. Burimet kryesore të metodës së pranuar janë udhëzimet e publikuara nga organizatat profesionale në fushën e pasurive të paluajtshme dhe të inxhinierisë, si dhe standardet e brendshme të investitorëve dhe huadhënësve institucionalë.

Përcaktoni sipas cilit udhëzim punon këshilltari juaj, dhe nëse huadhënësi juaj kërkon një formë të caktuar raporti — huadhënësit shpesh e kërkojnë, dhe zbulimi i kësaj pasi raporti është shkruar do të thotë ta shkruash sërish.

STANDARDET QË INFORMOJNË PËRMBAJTJEN TEKNIKE

Referenca	Rëndësia
Seria EN 16247	Auditimet energjetike — kërkesat e përgjithshme dhe pjesa specifike për ndërtesat. Metoda pas çdo gjetjeje të besueshme energjetike
ISO 50001	Sistemet e menaxhimit të energjisë — të përshtatshme kur shitësi ose blerësi zbaton një program formal energjie
Seria ISO 55000	Menaxhimi i aktiveve — korniza pas planifikimit të ciklit jetësor dhe parashikimit kapital
EN 13306	Terminologjia e mirëmbajtjes — e dobishme për të lexuar me saktësi kontratat dhe raportet e mirëmbajtjes
EN 15331	Kriteret për projektimin, menaxhimin dhe kontrollin e shërbimeve të mirëmbajtjes për ndërtesat
Seria EN ISO 52120	Performanca energjetike e ndërtesave — kontributi i automatizimit dhe kontrolleve të ndërtesës, duke zëvendësuar EN 15232 të mëparshme
ISO 41011	Menaxhimi i objekteve — terminologjia
Seria HD 60364 / IEC 60364	Instalimet elektrike me tension të ulët, përfshirë inspektimin dhe testimin periodik

ÇFARË MBIZOTËRON MBI TË GJITHA KËTO

Regjimet statutore të zbatueshme në vendndodhjen e aktivitetit mbizotërojnë, dhe janë kombëtare. Standardet rishikohen, tërhiqen dhe zëvendësohen — verifikoni botimin aktual dhe çdo adoptim kombëtar përpara se të mbështeteni në një citim. Asgjë në këtë udhëzues nuk duhet marrë si deklaratë e përmbajtjes së ndonjë standardi ose e ndonjë kërkesë ligjore.

Rreth APIS

APIS është një grup i integruar inxhinierik i themeluar në Kosovë, që vepron në Ballkanin Perëndimor dhe në Bashkimin Evropian. Grupi ofron punë mekanike, elektrike, energjetike dhe infrastrukturore përmes njëzet e një divizioneve në dy njësi strategjike biznesi — Sistemet dhe Teknologjitë e Ndërtesave, dhe Energjia, Industria dhe

Infrastruktura — të mbështetura nga katër qendra ekselence inxhinierike. APIS operon sisteme menaxhimi të certifikuara sipas ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001 dhe ISO 50001.

Qendrat e Ekselencës Inxhinierike ofrojnë punë këshillimore teknike përgjatë disiplinave të Grupit, përfshirë kujdesin e duhur teknik, vlerësimin e gjendjes dhe të ciklit jetësor, auditimin energjetik dhe planifikimin e shpenzimit kapital. Meqë APIS gjithashtu projekton, instalon, operon dhe mirëmban sistemet që vlerëson, vlerësimet e tij të kostos vijnë nga kryerja e punës e jo nga një tabelë e publikuar standardesh krahasimi — dallim që ka më së shumti rëndësi te punët e lidhura të përshkruara në Seksionin 05.

Përgatitur nga APIS Inxhinieri dhe Këshillim · **Dokumenti** APS-GD-04-SQ botimi v1.0 i 20 gushtit 2026 · **Kontakti** apisgroup.net/contact

Ky udhëzues ofrohet për informacion të përgjithshëm. Nuk është këshillë teknike, ligjore, vlerësimi, investimi ose financiare, dhe nuk krijon asnjë marrëdhënie këshillimore. Çdo vendim blerjeje kërkon këshilltarë të porositur për atë transaksion. APIS nuk pranon asnjë përgjegjësi për mbështetjen në këtë dokument të marrë veçmas. © 2026 APIS Ltd. Të gjitha të drejtat e rezervuara.

Ky është përkthimi shqip i dokumentit APS-GD-04. Në rast mospërputhjeje, versioni anglisht mbizotëron.

Po blini një ndërtesë, apo po lexoni *një raport që e shkroi dikush tjetër?*

Inxhinierët e APIS inspektojnë, çmojnë dhe mbrojnë gjetje teknike në Ballkanin Perëndimor — dhe meqë ne i kryejmë edhe punët riparuese, shifrat tona vijnë nga kryerja e punës e jo nga një tabelë standardesh krahasimi. Do ta inspektojmë aktivin, ose do ta lexojmë raportin që ju është dhënë dhe do t'ju themi çfarë nuk thotë.

FLISNI ME APIS INXHINIERI DHE KËSHILLIM

Shqyrtime me flamur të kuq · kujdes i duhur teknik i plotë · parashikim kapitali dhe cikli jetësor · auditim i përputhshmërisë statutore · mendim i dytë mbi një raport të marrë · kujdes i duhur nga ana e shitësit

apisgroup.net/contact · +383 49 787 233

Më shumë udhëzues, manuale dhe lista kontrolluese falas nga inxhinierët e APIS:
apisgroup.net/guides-ebooks