



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria-Vlada-Government

**PROJEKTLIGJI PËR SHFRYTËZIMIN ADMINISTRIMIN DHE MIRËMBAJTJEN E NDËRTESESË NË
BASHKËPRONËSI¹**

DRAFT LAW ON USE, MANAGEMENT AND MAINTENANCE OF THE CONDOMINIUM²

NACRT ZAKONA O KORIŠĆENJU, UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADE U ZAJEDNIČKOM VLASNIŠTVU³

¹ Projektligji për shfrytëzimin administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës në bashkëpronësi, është miratuar në mbledhjen e 79-të të Qeverisë së Republikës së Kosovës me vendimin nr.04/79 me date 20.06.2012.

² Draft Law on use, management and maintenance of the condominium, was proved in the 79-meeting of the Government of Republic of Kosovo with the decision no.04/79 dt. 20.06.2012.

³ Nacrt Zakona o korišćenju, upravljanju i održavanju zgrade u zajedničkom vlasništvu, usvojenje na 79-oj sednici Vlade Republike Kosova, odlukom br.04/79 od. 20.06.2012.



KUVENDI I REPUBLIKËS SË KOSOVËS	ASSEMBLY OF THE REPUBLIC OF KOSOVO	SKUPŠTINA REPUBLIKE KOSOVA
<p>Në mbështetje të nenit 65 (1) të Kushtetutës së Republikës së Kosovës,</p> <p>Miraton</p>	<p>In accordance with article 65 (1) of the Constitution of the Republic of Kosovo</p> <p>Approve</p>	<p>Na osnovu člana 65 (1) Ustava Republike Kosova,</p> <p>Usvaja</p>
<p>LIGJIN PËR SHFRYTËZIMIN ADMINISTRIMIN DHE MIRËMBAJTJEN E NDËRTESES NË BASHKËPRONËSI</p>	<p>LAW ON USE, MANAGEMENT AND MAINTENANCE OF THE CONDOMINIUM</p>	<p>ZAKON O KORIŠĆENJU, UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADE U ZAJEDNIČKOM VLASNIŠTVU</p>
<p>KREU I DISPOZITAT E PËRGJITHSHME Neni 1 Qëllimi</p>	<p>CHAPTER I GENERAL PROVISIONS Article 1 Purpose</p>	<p>POGLAVLJE I OPŠTE ODREDBE Član 1 Cilj</p>
<p>Me këtë ligj rregullohen të drejtat, detyrimet dhe përgjegjësitë e pronarëve të njësive të ndërtesës në lidhje me shfrytëzimin, administrimin dhe mirëmbajtjen e pjesëve, hapësirave dhe pajisjeve të përbashkëta të ndërtesës - bashkëpronësinë në ndërtesë.</p>	<p>By this law are regulated the rights, obligations and responsibilities of the owners of building unit relating to the use, management and maintenance parts, facilities, spaces and joint equipments of the building - condominium.</p>	<p>Ovim zakonom uređuju se prava, dužnosti i odgovornosti vlasnika stambenih jedinica u vezi sa korišćenjem, upravljanjem i održavanjem zajedničkih delova i stambene opreme -zajedničkog vlasništva u zgradi.</p>
<p>Neni 2 Fushëveprimi</p>	<p>Article 2 Scope</p>	<p>Član 2 Oblast delovanja</p>
<p>Ky ligj zbatohet për të gjitha ndërtesat për banim, ndërtesat për banim që kanë njësi</p>	<p>This law applies to all residential buildings and commercial activities that are owned by</p>	<p>Ovaj zakon se primenjuje za sve stambene i poslovne zgrade koje su u vlasništvu više</p>



<p>afariste që janë në pronësi të më shumë së një pronari, si dhe për komplekse të njëjësive individuale të banimit dhe afariste të cilat kanë në pronësi të përbashkët një territor, në funksion dhe në përdorim, ekskluzivisht të pronarëve të njëjësive.</p> <p style="text-align: center;">Neni 3 Përkufizimet</p> <p>1. “Ndërtesë e banimit në bashkëpronësi” është ndërtesa e pavarur me dy ose më shumë njësi të përshtatshme dhe e destinuar për banim, respektivisht për banim dhe ushtrim të aktiviteteve afariste e që është në pronësi të më shumë së një pronari.</p> <p>2. “Bashkëpronësi” janë pjesët, hapësirat dhe pajisjet e përbashkëta të ndërtesës në bashkëpronësitë cilat i shërbejnë njëjësive të ndërtesës dhe ndërtesës si tërësi, si dhe toka ndërtimore në të cilën është ndërtuar ndërtesa që nuk janë destinuar për përdorim individual dhe nuk janë pronë publike.</p> <p>3. “Njësitë individuale në ndërtesë” janë njësitë e banimit, njësitë afariste, apo hapësirat tjera të pavarura në ndërtesë në pronësi individuale.</p> <p>4. “Pronarë” është personi fizik dhe juridik i cili është bartës i të drejtës së pronësisë në</p>	<p>more than one owner and, for individual housing unit’s complex which have jointly owned on territory, in operation and in use, exclusively the owners of the units.</p> <p style="text-align: center;">Article 3 Definitions</p> <p>1. “Residential building in the condominium” is independent building with two or more appropriate units and designated for housing, respectively housing and commercial activities which is owned by more than one owner.</p> <p>2. “Ownership ”- are parts, spaces and common equipments of the building in condominium that serves to the building units as a whole, and construction land on which the building was constructed that are not intended for individual use and not public property.</p> <p>3. “Individual building units ”are dwelling units, commercial units or other independent spaces in the building that are individually owned.</p> <p>4. “Owner ”is the natural person and legal entity that is a holder of the property right of</p>	<p>suvlasnika kao i složene individualnih stambenih jedinica i preduzeća koja su u zajedničkom vlasništvu na teritoriji, u funkcionišu i da se isključivo koriste vlasnike jedinica.</p> <p style="text-align: center;">Član 3 Definicije</p> <p>1. “Stambena zgrada u zajedničkom vlasništvu” je odvojena zgrada sa dve ili više odgovarajuće jedinice predviđene za stanovanje, posebno za stanovanje i komercijalne aktivnosti koje je u vlasništvu više od jednog vlasnika.</p> <p>2. “Zajedničko vlasništvo suvlasništvo” su delovi, prostori i zajednička oprema zgrade u zajedničkom vlasništvu koji služi stambenim jedinicama i zgradi u celini, kao i građevnisko zemljište na kojoj je izgrađena zgrada koji nisu namenjeni za ličnu upotrebu, a ne javno vlasništvo.</p> <p>3. “Individualne stambene jedinice” su stambene jedinice, poslovne jedinice, ili drugi nezavisni prostori u zgradi individualnog vlasništva.</p> <p>4. “Vlasnici” pravno ili fizičko lice koji je nosilac prava vlasništva u stambenoj jedinici.</p>
---	---	---



<p>njësinë e ndërtesës.</p> <p>5. “Sipërfaqe e shfrytëzueshme” është sipërfaqja e përgjithshme e dyshemesë së njësisë në ndërtesë, duke mos përfshirë sipërfaqen që zënë muret e njësisë në ndërtesë.</p> <p>6. “Administratori është shoqëri tregtare e regjistruar pranë organit kompetent për regjistrimin e bizneseve për ushtrimin e veprimtarisë së administrimit dhe mirëmbajtjen e ndërtesave në bashkëpronësi.</p> <p>7. “Bashkësia e Pronarëve” është organi më i lartë vendimarrës i themeluar me vendim nga të gjithë pronarët e pjesëve të veçanta të një ndërtesë në bashkëpronësi, hyrje, apo të një pjese të saj.</p> <p>8. “Administrimi” është përcjellja dhe zbatimi i vendimeve të miratuara në mbledhjet e pronarëve të pjesëve individuale në ndërtesë, përfaqësimi në qarkullimin juridik dhe në procedurat para organeve kompetente me qëllim të funksionimit, mirëmbajtjes dhe ruajtjes së bashkëpronësisë në ndërtesë.</p> <p>9. “Ministria” Ministria përgjegjëse për Mjedis dhe Planifikim Hapësinorë.</p>	<p>the building unit.</p> <p>5. “The usable area "means the total floor area of building unit, not including wall spaces of the building unit.</p> <p>6. “Administrator” is a commercial entity registered at competent authority for registration of businesses that exercises the activity, management and maintenance of buildings in the condominium.</p> <p>7. “Joint Owners” is the supreme body of decision-taking established by a decision of all owners of separate parts in the condominium, entry, or a part thereof.</p> <p>8. “Management "is the follow up and implementation of decisions adopted at meetings of the owners of individual parts of the building, representation in legal relations and proceedings to the competent authorities for the purpose of operation, maintenance and keeping the condominium in the building.</p> <p>9. “Ministry” is Ministry responsible for Environment and Spatial Planning.</p>	<p>5. “Korisna površina” je ukupna površina poda stambene jedinice, ne uključujući površinu koju obuhvataju zidovi stambene jedinice.</p> <p>6. “Upravnik” je komercijalni entitet registrovan u Nadležnom organu za registraciju preduzeća za obavljanje poslova upravljanja i održavanja zgrada u zajedničkom vlasništvu.</p> <p>7. “Udruženje vlasnika” najviši organ donošenja odluke osnovan odlukom svih vlasnika posebnih delova zgrade zajedničkog vlasništva, ulaz ili njegov deo.</p> <p>8. “Upravljanje”- je praćenje i primena odluka odobrenih na sastancima vlasnika individualnih delova u zgradi, predstavljanje u pravnom prometu i procedurama pred nadležnim organima u cilju funkcionisanja, održavanja i očuvanja zajedničke imovine u zgradi.</p> <p>9. “Ministarstvo”-Ministarstvo odgovorno za Sredine i Prostornog Planiranja.</p>
---	--	--



<p style="text-align: center;">Neni 4 Të Drejtat në Bashkëpronësinë e Ndërtesës</p> <p>1. Pronarët e kanë të drejtën pronësore në bashkëpronësinë e cila i shërben njësisive të ndërtesës dhe ndërtesës si tërësi.</p> <p>2. Pjesëmarrja pronësore e pronarit të njësisë individuale në bashkëpronësi caktohet me për qindje edhe atë nga raporti i sipërfaqes së shfrytëzueshme të njësisë individuale me sipërfaqen e tërësishme të ndërtesës të destinuar për banim.</p>	<p style="text-align: center;">Article 4 The Rights of Condominium</p> <p>1. The owners have the property right in joint ownership which serves to the building units and the building as a whole.</p> <p>2. Property participation of the individual unit owner in condominium is determined by the percentage ratio of the individual unit area of whole building surface designated for housing.</p>	<p style="text-align: center;">Član 4 Pravo na zajedničko vlasništvo zgrade</p> <p>1. Vlasnici imaju pravo vlasništva u zajedničkoj imovini koji služe stambenim jedinicama i zgradi u celini.</p> <p>2. Učešće vlasnika u imovini individualnih jedinica u suvlasništvu utvrđuje se procentualno i to od odnosa površine individualne jedinice sa ukupnom površinom zgrade namenjene za stanovanje.</p>
<p style="text-align: center;">Neni 5 Bashkëpronësia e Ndërtesës</p> <p>1. Në kuptim të këtij ligji, bashkëpronësia e ndërtesës përfshinë:</p> <p>1.1. Konstruksionin mbajtës të ndërtesës (themelet, muret masive, shtyllat, konstruksionin mes katesh, të kulmit kulmet e pjerrëta dhe të rrafshëta);</p> <p>1.2. Mbulesën e kulmit (izolimin, tjegullat, dhe të ngjashme);</p> <p>1.3. Kulmet e rrafshëta, të shfrytëzueshme dhe të pashfrytëzueshme;</p>	<p style="text-align: center;">Article 5 Condominium</p> <p>1. In terms of this law, the joint ownership of the building include:</p> <p>1.1. Holding construction of the building (foundations, massive walls, poles, construction between floors, roof / slope and flat roofs);</p> <p>1.2. Roof covering (insulate, tiles, and similar);</p> <p>1.3. Flat roofs usable and unusable;</p>	<p style="text-align: center;">Član 5 Suvlasništvo zgrade</p> <p>1. U smislu ovog zakona, u suvlasništvu zgrade ulaze:</p> <p>1.1. Održiva konstrukcija zgrade (temeli, masivni zidovi, stubovi, međuspratna konstrukcija, krova / kosi i ravni krovovi);</p> <p>1.2. Krovni pokrivač (izolacija, crep, i slicni);</p> <p>1.3. Ravni krovovi, upotrebljivi i neupotrebljivi;</p>



<p>1.4. Fasadat e ndërtesës, dera hyrëse dhe dritaret e hapësirave të përbashkëta;</p> <p>1.5. Punimet e llamarinës së kulmit dhe punimet tjera (kanalet e ujit, vertikale dhe horizontale, skajet/anësorët dhe të tjera);</p> <p>1.6. Oxhaqet, kanalet e ventilimit, hidranti, pajisjet për fikjen e zjarrit, gypat e ujit, kanali për mbeturina dhe të ngjashme;</p> <p>1.7. Shkallët e përbashkëta, korridoret, rrethojat, daljet emergjente, ballkonet ose lozhat e përbashkëta dhe të ngjashme;</p> <p>1.8. Ashensorët për bartjen e banorëve dhe gjësendeve, me instalimet komplete të tyre;</p> <p>1.9. Instalimet elektrike prej siguresës kryesore deri te pllaka shpërndarëse e ndërtesës;</p> <p>1.10. Instalimet e ujësjellësit prej matësit kryesor të ujit deri te konsumatori (të gjitha instalimet në mure dhe në dysheme deri te kycja me instalimet brenda njësisë së ndërtesës) si dhe sanimi (riparimet) pas intervenimeve;</p> <p>1.11. Pajisjet sanitare të instalimit të ujësjellësit dhe kanalizimit në hapësirat e përbashkëta;</p>	<p>1.4. Building frontage, entrance door and windows of common areas;</p> <p>1.5. Sheet iron of roof and other works (water channels, vertical and horizontal edges / sides and other);</p> <p>1.6. Chimneys, ventilation ducts, hydrants, fire extinguishing equipments, water pipes, waste channels and similar;</p> <p>1.7. Common stairs, corridors, fences, emergency exits or lodges and similar;</p> <p>1.8. Elevators to transfer people and items, with all it;</p> <p>1.9. Electrical Wiring of the main fuse to the distribution slab of the building;</p> <p>1.10. Water Supply from the main metering to the consumer (all installations in walls and floors to the connection with the installations within the building unit) as well as expenses (repairs) after interventions;</p> <p>1.11. Installing sanitary facilities and sewage water in common areas;</p>	<p>1.4. Fasade zgrade, ulazna vrata i prozori zajedničkih prostorija;</p> <p>1.5. Limni radovi krova i drugi radovi (kanali za vodu, horizontalni i vertikalni, ivice/strane i drugo);</p> <p>1.6. Dimnjaci, ventilacioni vodovi, hidranti, protiv požarna oprema, vodovodne cevi, kanali za otpad i slično;</p> <p>1.7. Zajedničke stepenice, hodnici, ograde, pomoćni izlazi i sl.;</p> <p>1.8. Liftovi za prenos stanara i predmeta, sa kompletnom instalacijom;</p> <p>1.9. Električna instalacija od glavnog osigurača do distributivne ploče stambene jedinice;</p> <p>1.10. Vodovodne instalacije od glavnog vodomerača do potrošača (sve instalacije u zidovima i podovima do uključivanje sa unutrašnjim instalacijama stambene jedinice) kao i sanacija (popravke) posle intervencije;</p> <p>1.11. Instalaciona sanitarna oprem vodovoda i kanalizacije u zajedničkim prostorijama;</p>
--	---	--



<p>1.12. Instalimet vertikale të kanalizimit nga gypat dalës të banesës deri te pusët kryesore;</p> <p>1.13. Instalimet elektrike të ndriçimit të shkallëve (automatet, vendi i llambave dhe armaturave, pllaka shpërndarëse njehsori dhe ora e montuar);</p> <p>1.14. Pjesët e përbashkëta të instalimeve të ngrohjes qendrore nga lidhja me kallkan dhe trupat ngrohës në hapësirat e përbashkëta;</p> <p>1.15. Instalimi i telefonit deri te shpërndarësi në njësi të ndërtesës, instalimi i dyerve me dorëza elektrike, interfon zilja, instalimet e rrufepritësit dhe të ngjashme;</p> <p>1.16. Pajisjet për furnizim me ujë (hidrofori dhe hidroflekset);</p> <p>1.17. Hapësirat dhe instalimet për largimin e mbeturinave, hapësirat për larjen e rrobave, bodrumet dhe hapësirat e nën kulmit;</p> <p>1.18. Gropa septike e përbashkët dhe;</p> <p>1.19. Pjesët, hapësirat dhe pajisjet tjera të</p>	<p>1.12. Vertical installations of sewage from the pipes exit of the apartment to the main wells;</p> <p>1.13. Electrical installation for stairs lighting (automatic, lamps place and fittings, spreader slab and mounted hour metering);</p> <p>1.14. Common parts of central heating installation by connecting with jelly and heating devices in common areas;</p> <p>1.15. Installing the phone up to the distribution of building units, installation of doors with electrical handles, interphon rings, lightning conductor installations and similarly;</p> <p>1.16. Water supply equipment (pump and hydro-flexes);</p> <p>1.17. Facilities and installations for waste removal, laundry spaces, basements and under the roof spaces;</p> <p>1.18. Joint septic excavation;</p> <p>1.19. Parts, space and other facilities</p>	<p>1.12. Vertikalne instalacije kanalizacije od odvodne cevi stana do glavnih bunara;</p> <p>1.13. Električne instalacije za osvetljenje stubišta (automati, mesto sijalica i armature, distribucione ploče, montirani brojač i sat);</p> <p>1.14. Zajednički delovi instalacije centralnog grejanja od povezivanja sa kalkanom kao i grejna tela u zajedničkim prostorijama;</p> <p>1.15. Instalacija telefona do distribucije u stambene jedinice, instaliranje vrata sa električnim ručkama, interfonsko zvono, instalacije gromobrana i slično;</p> <p>1.16. Oprema za snabdevanje vodom (hidrofor i hidrofleksi);</p> <p>1.17. Prostorije i instalacije za uklanjanje otpada, prostorije za pranje veša, podrumi i podkrovne prostorije;</p> <p>1.18. Zajedničke septičke jame i;</p> <p>1.19. Delovi, prostorije i druga oprema</p>
--	---	---



<p>cilat i shërbejnë qëllimeve të përbashkëta.</p> <p style="text-align: center;">Neni 6 Bashkëpronësitë në Ndërtesë të cilat u shërbejnë më shumë ndërtesave</p> <p>1. Bashkëpronësitë në ndërtesë të cilat u shërbejnë pronarëve të disa ndërtesave janë bashkëpronësitë në ndërtesë të cilat janë ndërtuar për këtë qëllim dhe nëse për ndërtimin e tyre kanë kontribuar pronarët e më shumë ndërtesave.</p> <p>2. Bashkëpronësitë në ndërtesë nga paragrafi 1. i këtij neni, përbëjnë bashkëpronësinë e të gjithë pronarëve të njësive në ato ndërtesa. Për shfrytëzimin dhe administrimin e tyre proporcionalisht zbatohen dispozitat e këtij ligji.</p> <p style="text-align: center;">Neni 7 Emërtimi i ndërtesave në bashkëpronësi dhe njësive individuale në ndërtesë</p> <p>1. Ndërtesat në bashkëpronësi dhe njësiti individuale emërtohen sipas dispozitave të Ligjit Nr.04/L-071 “Për Sistemin e Adresave”.</p> <p>2. Për emërtimin e njësive individuale dhe pjesëve të përbashkëta të ndërtesës në</p>	<p>equipments that serves to the common purposes.</p> <p style="text-align: center;">Article 6 Condominium that serves to more buildings</p> <p>1. The condominium that serves to the owners of several buildings is condominium which was built for this purpose and if for their construction have contributed more building owners.</p> <p>2. Condominium owners by paragraph 1. of this article, compounds by joint ownership of all units’ owners of those buildings. For their proportionally use and administration are implemented the provisions of this law.</p> <p style="text-align: center;">Article 7 Designation of condominium and individual units in the building</p> <p>1. Buildings in joint ownership and individual units are designated under the provisions of Law No.04/L-071 "for the Address System."</p> <p>2. For naming the individual units and common parts of the building according to this</p>	<p>koji služi zajedničkim ciljevima.</p> <p style="text-align: center;">Član 6 Zajedničko vlasništvo u zgradi koje služe više zgradama</p> <p>1. Zajedničko vlasništvo u zgradama koji služi vlasnicima nekih zgrada zajedničko su vlasništvo u zgradi koji su izgrađeni u tom cilju i ako su za njihovu izgradnju doprineli vlasnici više zgrada.</p> <p>2. Zajedničko vlasništvo u zgradi iz stava 1. ovog člana, čine zajedničko vlasništvo svih vlasnika jedinica u toj zgradi. Za njihovo korišćenje i upravljanje proporcionalno se primenjuju odredbe ovog zakona.</p> <p style="text-align: center;">Član 7 Naziv zgrada u zajedničkom vlasništvu i individualne jedinice u zgradi</p> <p>1. Zgrade u zajedničkom vlasništvu i individualne jedinice imenuju se prema Zakonu Br.04/L-071 “za Adresni Sistem”.</p> <p>2. Za imenovanje individualnih jedinica i zajedničkih delova zgrade u zajedničkom</p>
---	---	--



<p>bashkëpronësi sipas paragrafit 1. të këtij neni kujdeset administratori.</p> <p style="text-align: center;">KREU II SHFRYTËZIMI I BASHKËPRONËSISË DHE NJËSIVE NË NDËRTESE</p> <p style="text-align: center;">Neni 8 Shfrytëzimi i Bashkëpronësisë</p> <p>1. Pronari është i detyruar të shfrytëzoj bashkëpronësinë në pajtim me destinimin dhe në masë e cila i përgjigjet të drejtave të pronarëve të tjerë.</p> <p>2. Pronarët vendosin për të gjitha punët në bashkëpronësi të cilat kanë për qëllim përmirësimin e kushteve për përdorimin e saj.</p> <p style="text-align: center;">Neni 9 Kryerja e Veprimtarive të lejuara në bashkëpronësinë në ndërtesë</p> <p>1. Ndërtesa e banimit mund të ndërroj etazhitetin ose pjesët e përbashkëta të ndërtesës mund të ri-destinohen vetëm kur është në harmoni me planin rregullues urban dhe kërkesat themelore të ndërtimit.</p>	<p>article paragraph 1. attend the administrator.</p> <p style="text-align: center;">CHAPTER II JOINT USE AND BUILDING UNITS</p> <p style="text-align: center;">Article 8 Condominium use</p> <p>1. The owner is obliged to use the condominium in accordance with the purpose and extent of which corresponds to the rights of other owners.</p> <p>2. Owners decide on all joint works in aiming at improving conditions for its use.</p> <p style="text-align: center;">Article 9 Performance of the allowed activities in the condominium</p> <p>1. Residential buildings may change the Canterbury, or common parts of the building can be re-designated only when in harmony with urban regulatory plan and requirements of the construction.</p>	<p>vlasništvu prema stavu 1. ovog člana brine se upravnik.</p> <p style="text-align: center;">POGLAVLJE II KORIŠĆENJE ZAJEDNIČKOG VLASNIŠTVA I STAMBENIH JEDINICA</p> <p style="text-align: center;">Član 8 Korišćenje zajedničkog vlasništva</p> <p>1. Vlasnik je dužan da koristi zajedničko vlasništvo u skladu sa namenom i u meri koja odgovara pravima drugih vlasnika.</p> <p>2. Vlasnici mogu odlučivati o svim radovima u zajedničkom vlasništvu koji imaju za cilj poboljšanje uslova za njeno korišćenje.</p> <p style="text-align: center;">Član 9 Vršenje dozvoljenih delatnosti u zajedničkom vlasništvu u zgradi</p> <p>1. Stambena zgrada može da promeni spratovnost ili zajedničke delove zgrade može da redestinira samo kada je u skladu sa planom urbanog uređenja i osnovnim zahtevima zgrade.</p>
--	---	--



<p>2. Relacioni në mes përfituesit të së drejtës për ri-destinim të bashkëpronësisë dhe pronarëve të ndërtesës në bashkëpronësi rregullohet përmes marrëveshjes.</p> <p>3. Pëlqimi i pronarëve duhet të jetë i verifikuar tek organet kompetente.</p> <p>4. Përfituesi i të drejtës sipas paragrafit 2. të këtij neni është i detyruar që të marrë pëlqimin e të gjithë pronarëve tjerë dhe t'i kompensoj për vlerën e sipërfaqes së ri-destinuar në bashkëpronësi nëse me marrëveshje nuk vendoset ndryshe.</p> <p style="text-align: center;">Neni 10 Shfrytëzimi i njësive në ndërtesë</p> <p>Çdo pronarë të drejtën e vet pronësore në njësitë e ndërtesës e realizon në atë mënyrë që mos t'i pengojë pronarët tjerë në shfrytëzimin e njësive në pronësi të tyre, respektivisht shfrytëzimin dhe përdorimin e pjesëve dhe pajisjeve të përbashkëta në ndërtesë.</p> <p style="text-align: center;">Neni 11 Kryerja e Veprimtarive të lejuara në njësitë e ndërtesës</p> <p>1. Në pajtim me dispozitat e këtij ligji,</p>	<p>2. Relationship between the beneficiaries of the right for re-designation of condominium and the co-owners of the building will be regulated through the agreement.</p> <p>3. Consent of the owners must be verified to the competent authorities.</p> <p>4. Beneficiary of the right under paragraph 2. of this article is obliged to get the consent from all other owners and to compensate for the value of re-designated area in the condominium if not otherwise agreed.</p> <p style="text-align: center;">Article 10 Use of Building Units</p> <p>Any owner its own property right in the building unit, performs in such a way as not to impede other owners to use their owned units, respectively exploitation and use of common parts and equipment in the building.</p> <p style="text-align: center;">Article 11 Performance of the allowed activities in building units</p> <p>1. In accordance with the provisions of this</p>	<p>2. Odnos između dobitnika prava za redestinaciju zajedničkog vlasništva i vlasnika zgrade u zajedničkom vlasništvu reguliše se putem sporazuma.</p> <p>3. Saglasnost vlasnika mora biti verifikovan kod nadležnih organa.</p> <p>4. Dobitnik prava prema stavu 2. ovog člana dužan je da pribavi saglasnost svih ostalih vlasnika i da nadoknadi za vrednost redestinirane površine u zajedničkom vlasništvu ako sporazumom nije drugačije odlučeno.</p> <p style="text-align: center;">Član 10 Korišćenje stambenih jedinica</p> <p>Svaki vlasnik svoje pravo vlasništva u stambenim jedinicama ostvaruje tako da ne ometa druge vlasnike na korišćenje jedinica u njihovom vlasništvu, posebno korišćenje i upotrebu zajedničkih delova i opreme u zgradi.</p> <p style="text-align: center;">Član 11 Vršenje dozvoljenih aktivnosti u stambenim jedinicama</p> <p>1. U skladu sa odredbama ovog zakona,</p>
--	---	---



<p>pronari mund t'ia ndërrojë destinimin e njësisë së ndërtesës nëse i plotëson kushtet dhe procedurat e specifikuara me legjislacionin në fuqi.</p> <p>2. Në pajtim me paragrafin 1. të këtij neni, për ndryshimin e destinimit të njësisë së ndërtesës pronari duhet të siguroj paraprakisht pëlqimin e pronarëve të tjerë, ku shuma e sipërfaqes së shfrytëzueshme të njësive të tyre të veçanta, përbënë mbi pesëdhjetë (50) % të sipërfaqes së përgjithshme të shfrytëzueshme të ndërtesës.</p> <p>3. Pëlqimi i pronarëve duhet të jetë i verifikuar tek organet kompetente.</p> <p style="text-align: center;">Neni 12 Ndërprerja e punimeve</p> <p>Administratori, respektivisht cilido pronarë tjetër mund të kërkojë që të ndërpriten punimet rreth ndryshimeve, nëse ndryshimet në njësinë e ndërtesës apo në bashkëpronësi janë në kundërshtim me paragrafin 3, dhe 4 të nenit 9 dhe me paragrafin 2 dhe 3. të nenit 11.</p>	<p>law, the owner can change the unit designation of the building if he perform the conditions and procedures specified by law in force.</p> <p>2. In accordance with paragraph 1. of this article, to change the designation of the building unit, the owner previously must ensure the consent by other owners, where the amount of usable surface of their special units compound over fifty (50)% of the total exploitable building.</p> <p>3. Consent of the owners must be verified to competent authorities.</p> <p style="text-align: center;">Article 12 Termination of proceedings</p> <p>The administrator, respectively any other owner can request to stop work on changes, if changes in the building unit or in the joint ownership are in contradiction with paragraph 3, 4, article 9, and with paragraphs 2 and 3. article 11.</p>	<p>vlasnik može menjati namenu stambene jedinice ukoliko ispunjava uslove i procedure specifikovane zakonom na snazi.</p> <p>2. U skladu sa stavom 1. ovog člana, za promenu destinacije stambene jedinice vlasnik treba obezbedi saglasnost ostalih vlasnika, gde korisna površina njihovih posebnih jedinica, čine više od (50) % ukupne korisne površine zgrade.</p> <p>3. Saglasnost vlasnika treba biti verifikovan kod nadležnih organa.</p> <p style="text-align: center;">Član 12 Prekid radova</p> <p>Upravnik, posebno svaki drugi vlasnik može da zatraži prekid radova ako su promene u stambenoj jedinici ili u zajedničkom vlasništvu u suprotnosti sa stavom 3, i 4 člana 9 i sa stavom, 2 i 3.člana 11.</p>
---	--	---



<p style="text-align: center;">Neni 13 Përgjegjësitë për Dëmet</p> <p>1. Pronari është përgjegjës për dëmin i cili është shkaktuar gjatë shfrytëzimit të njësisë së tij, dhe ndikon në njësitë tjera të ndërtesës ose në bashkëpronësinë në ndërtesë, në pajtim me dispozitat e përgjithshme ligjore.</p>	<p style="text-align: center;">Article 13 Responsibility for Damages</p> <p>1. The owner is responsible for the damage caused during the use of his unit, and impact to other units or in joint ownership, in accordance with the provisions of general law.</p>	<p style="text-align: center;">Član 13 Odgovornosti za štete</p> <p>1. Vlasnik je odgovoran za štetu koja je nastala u njegovoj jedinici, i utiče na druge jedinice ili na zajedničku svojinu, u skladu sa opštim zakonskim odredbama.</p>
<p style="text-align: center;">Neni 14 Raportet e Qiramarrësit ndaj Bashkëpronësisë në ndërtesë</p> <p>1. Nëse pronari e lëshon me qira njësinë në ndërtesë, atëherë me kontratën për qiranë, të gjitha të drejtat, detyrimet dhe përgjegjësitë kalojnë në qiramarrësin, përveç tatimit në pronë.</p> <p>2. Nëse kontrata për qiranë nuk rregullohet ndryshe, shpenzimet e zakonshme mbulohen nga qiramarrësi, kurse shpenzimet tjera mbulohen nga pronari.</p> <p>3. Në kuptim të paragrafit 2. të këtij neni, në shpenzime të zakonshme hyjnë të gjitha shpenzimet rrjedhëse të cilat krijohen si pasojë e shfrytëzimit të rregullt të njësisë në ndërtesë, ku mund të hyjnë: rryma, uji, ngrohja qendrore, shpenzimet e mirëmbajtjes, administrimit të bashkëpronësisë në ndërtesë.</p>	<p style="text-align: center;">Article 14 Tenant relations to the Condominium</p> <p>1. If the owner leases by rent his unit in the building, then by the lease contract, all the rights, obligations and responsibilities pass to the lessee, besides the property taxes.</p> <p>2. If the leases contract its not otherwise regulated, usual expenses will be covered by the tenant, whereas other expenses will be covered by the owner.</p> <p>3. In terms of paragraph 2. of this article, in common expenses are included all current operating expenses that arise as a result of regular use of the building unit, which may include: electricity, water, heating, maintenance and management in the building.</p>	<p style="text-align: center;">Član 14 Odnosi zakupca prema zajedničkom vlasništvu u zgradi</p> <p>1. Ako vlasnik izdaje pod kiriju stambenu jedinicu, tada ugovorom o kiriji, sva prava, dužnosti i odgovornosti prelaze na zakupca, osim poreza na imovinu.</p> <p>2. Ako se ugovor o kiriji drugačije ne reguliše, troškovi se pokrivaju od zakupca, dok se drugi troškovi pokrivaju od vlasnika.</p> <p>3. U smislu stava 2. ovog člana, u obične troškove ulaze svi tekući troškovi koji nastaju kao posledica redovnog korišćenja stambene jedinice, gde se može uključiti: struja, voda, centralno grejanje, troškovi održavanja, upravljanja zgrade u zajedničkom vlasništvu.</p>



4. Në rast të lidhjes së kontratës së qirasë, respektivisht ndryshimit të saj, pronari duhet menjëherë të lajmërojë administratorin. Deri në momentin e lajmërimit, bartës i të gjitha detyrimeve në adresë të administrimit të ndërtesës është pronari në njësinë e ndërtesës.

KREU III

ORGANET VENDIMMARRËSE NË NDËRTE SAT E BANIMIT DHE NDARJA E PËRGJEGJËSIVE

Neni 15

Organet e vendimmarrjes

Për vendimmarrje dhe administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesë përgjegjës është Bashkësia e Pronarëve ose përfaqësuesit e pronarëve dhe organet e zgjedhura administruese si këshilli administrues dhe administratori.

Neni 16

Bashkësia e Pronarëve

1. Pronarët e njësisve individuale në një ndërtesë në bashkëpronësi themelojnë Bashkësinë e Pronarëve për ndërtesat në bashkëpronësi me më shumë se dy pronarë të

4. In case of the lease contract agreement, respectively its changes, the owner must immediately notify the administrator. Until such notification, the holder of all obligations in address of building management is the unit owner of the building.

CHAPTER III

CONDOMINIUM BODY OF DECISION- TAKING AND SHARING OF RESPONSIBILITIES

Article 15

Decision-taking bodies

The responsible condominium body of decision-taking and administration is the Owners Community or owners' representatives and the elected management trustees, management board and administrator.

Article 16

Owners Community

1. Owners of individual units in the condominium are obligated to establish the Condominium Owners Community for buildings in association with more than two

4. U slučaju sklapanja ugovora o zakupu, posebno njene izmene, vlasnik treba odmah da obavesti upravitelja. Do momenta obaveštenja, nosilac svih dužnosti adresirane na upravnika zgrade je vlasnik stambene jedinice.

POGLAVLJE III

ORGANI ZA DONOŠENJE ODLUKA U STAMBENIM ZGRADAMA I PODELA ODGOVORNOSTI

Član 15

Organi odlučivanja

Za donošenje odluka i upravljanje zajedničkog vlasništva u zgradi odgovorna je Zajednica vlasnika ili predstavnici vlasnika i izabrani upravni organ kao upravni odbor i upravnik.

Član 16

Zajednica Vlasnika

1. Vlasnici individualnih jedinica u zgradi zajedničkog vlasništva obavezne su da osnuju Zajednicu vlasnika za zgrade u zajedničkom vlasništvu sa više od dva



<p>njësive individuale me akt të themelimit.</p> <p>2. Me vendimin për themelimin e bashkësisë së pronarëve, pronarët e pjesëve individuale duhet të miratojnë edhe statutin e bashkësisë së pronarëve.</p> <p style="text-align: center;">Neni 17 Kontrata për bashkëpronësi</p> <p>Marrëdhëniet, të drejtat, detyrimet si dhe për qindjet në bashkëpronësi, pronarët i rregullojnë me Kontratën për Bashkëpronësi që lidhet në mes të gjithë pronarëve.</p> <p style="text-align: center;">Neni 18 Statusi juridik dhe Regjistrimi i bashkësisë së pronarëve</p> <p>1. Bashkësia e Pronarëve është Organizatë Joprofitabile, OJQ (këtu e tutje) dhe fiton statusin e tillë juridik me rastin e regjistrimit në Ministrinë përkatëse për Administratën Publike.</p> <p>2. Çdo ndryshim në anëtarësi duhet të përfshihet në statutin e bashkësisë së pronarëve dhe t'i përcillet organit kompetent për regjistrim.</p>	<p>owners of individual units by establishment act.</p> <p>2. By the decision of establishing the community of owners, the individual owners must approve the charter of the community of owners.</p> <p style="text-align: center;">Article 17 Condominium Contract</p> <p>Relationships, rights, obligations and shared ownership percentages, the owners arranges by Joint Contract, agreement between all owners.</p> <p style="text-align: center;">Article 18 Legal status and Registration of the Owners Community</p> <p>1.The owner Community is non profit organization NGO (hereinafter) and wins such legal status upon registration at the Ministry relevant for Public Administration.</p> <p>2. Any change in membership status must be included in the owner community status and forwarded to the competent body for registration.</p>	<p>vlasnika individualnih jedinica odlukom rešenjem osnivanja.</p> <p>2. Sa odlukom da se uspostavi zajednica vlasnici pojedinih vlasnika mora da odobri statut vlasnika zajednice.</p> <p style="text-align: center;">Član 17 Ugovor o suvlasništvu</p> <p>Odnosi, prava, dužnosti kao i postotak u suvlasništvu, vlasnici regulišu ugovorom o zajedničkom vlasništvu koji se sklapa između svih vlasnika.</p> <p style="text-align: center;">Član 18 Pravni status i registracija vlasnika</p> <p>1.Zajednica vlasnika je neprofitna organizacija, NVO (u daljem tekstu) i osvoji takav pravni status nakon registracije u Ministarstvu za Javnih Upravu.</p> <p>2. Svaka izmena u članstvu treba se uključiti u status zajedničkog vlasništva i dostaviti nadležnom organu za registraciju.</p>
--	--	--



<p>3. Aplikacionit për regjistrim duhet t'i bashkëngjiten:</p> <p>3.1. Vendimi- Akti i themelimit të Bashkësisë së Pronarëve;</p> <p>3.2. Statuti i Bashkësisë së Pronarëve;</p> <p>3.3. Dokumenti i përzgjedhjes së Kryetarit të bashkësisë së pronarëve.</p> <p style="text-align: center;">Neni 19 Statuti i Bashkësisë së Pronarëve</p> <p>1. Statuti i bashkësisë së pronarëve përmban:</p> <p>1.1. Emrin dhe selinë e bashkësisë së pronarëve;</p> <p>1.2. Emrin dhe adresën e pronarëve;</p> <p>1.3. Të dhënat e regjistrimit në kadastër të paluajtshmërive;</p> <p>1.4. Mënyrën e vendimmarrjes;</p> <p>1.5. Mënyrën e emërimit të kryetarit dhe autorizimet e tij;</p> <p>1.6. Emrin ose nënshkrimin dhe selinë</p>	<p>3. With registration application for must be attached:</p> <p>3.1. Decision-Act establishing the Community of Owners;</p> <p>3.2. Statute of the Owners Community;</p> <p>3.3. Document on selecting the Chairman of the owner community.</p> <p style="text-align: center;">Article 19 Statute of the Owners Community</p> <p>1. The status of the Community Owners shall contain:</p> <p>1.1. Name and headquarters of the Association of Owners;</p> <p>1.2. Owners name and address;</p> <p>1.3. Census data in the cadastre of real estate;</p> <p>1.4. Manner of decision -making;</p> <p>1.5. Manner of appointment of the president and his powers;</p> <p>1.6. Name or signature and address or</p>	<p>3. Prijavi za upis trebaju se priložiti:</p> <p>3.1. Odluka- rešenje osnivanja Zajednice Vlasnika.</p> <p>3.2. Statut Zajednice vlasnika;</p> <p>3.3. Dokument izbora predsednika Zajednice vlasnika.</p> <p style="text-align: center;">Član 19 Statut Zajednice vlasnika</p> <p>1. Statut Zajednice vlasnika sadrži:</p> <p>1.1. Naziv i sedište Zajednice vlasnika;</p> <p>1.2. Ime i adresu vlasnika;</p> <p>1.3. Podatke upisa u katastar za nekretnine;</p> <p>1.4. Način donošenja odluke;</p> <p>1.5. Način imenovanja predsednika i njegovo ovlašćenje;</p> <p>1.6. Ime ili potpis i sedište ili prebivalište</p>
---	---	---



<p>ose vendqëndrimin e kryetarit;</p> <p>1.7. Mënyrën për plotësimin e detyrimeve të anëtarëve të bashkësisë së pronarëve.</p> <p style="text-align: center;">Neni 20 Emërtimi i bashkësisë së pronarëve</p> <p>1. Emërtimi i Bashkësisë së Pronarëve si OJQ bëhet me fjalët "Bashkësia e pronarëve", ku duhet t'i shtohet adresa e ndërtesës në bashkëpronësi.</p> <p>2. Në regjistër figuron vetëm adresa e Bashkësisë së Pronarëve.</p> <p style="text-align: center;">Neni 21 Të drejtat juridike të bashkësisë së pronarëve</p> <p>Bashkësia e Pronarëve ka të drejtën në transaksionet vetëm sa i përket administrimit dhe mirëmbajtjes së ndërtesës në bashkëpronësi dhe asnjë aktivitet tjetër.</p> <p style="text-align: center;">Neni 22 Përfaqësimi i Bashkësisë së Pronarëve</p> <p>Bashkësia e pronarëve përfaqësohet nga Kryetari i bashkësisë së pronarëve.</p>	<p>residence of the president;</p> <p>1.7. Way to meet the obligations by themembers of the Community of owners.</p> <p style="text-align: center;">Article 20 Denomination of the community owners</p> <p>1. Name of the Owners Community as a legal person shall contain the words "community owners", to which should be added also the address of the condominium building.</p> <p>2. There has to be only the Address of the Community of Owners at the registry.</p> <p style="text-align: center;">Article 21 Legal Rights of the owner's community</p> <p>Owners Community has the right only to transactions concerning the administration and maintenance of joint building and none of other activity.</p> <p style="text-align: center;">Article 22 Representation of the Community Owners</p> <p>The Community owner`s is represented by the Chairman of community owners.</p>	<p>predsednika;</p> <p>1.7. Način za ispunjavanje obaveza članova Zajednice vlasnika.</p> <p style="text-align: center;">Član 20 Imenovanje zajednice vlasnika</p> <p>1. Naziv zajednice vlasnika kao pravno lice treba da sadrži reči "Zajednica vlasnika", gde se treba dodati adresa zgrade u zajedničkom vlasništvu.</p> <p>2. U registru postoji samo adresa Zajednice vlasnika.</p> <p style="text-align: center;">Član 21 Zakonska prava Zajednice vlasnika</p> <p>Zajednica vlasnika ima pravo na transakcije samo kada se odnose na upravljanje i održavanja zgrade u zajedničkom vlasništvu i na nijednu drugu aktivnost.</p> <p style="text-align: center;">Član 22 Zastupanje Zajednice vlasnika</p> <p>Udruženje vlasnika zastupa se od Predsednika udruženja vlasnika.</p>
--	---	--



Neni 23 Mbledhjet e bashkësisë së pronarëve	Article 23 The management of the Owners Association	Član 23 Sastanci Zajednice vlasnika
<p>1. Të gjitha vendimet lidhur me ndërtesën në bashkëpronësi merren në mbledhjet e bashkësisë së pronarëve si autoritet suprem.</p> <p>2. Bashkësia e pronarëve thërret mbledhjet.</p> <p>3. Të gjithë pronarët e pjesëve individuale ose përfaqësuesit e autorizuar të tyre kanë të drejtë pjesëmarrje në mbledhjet e bashkësisë së pronarëve.</p> <p>4. Administratori thërret mbledhjen së paku një herë në vit.</p> <p>5. Mbledhjet me kërkesë të veçantë mund të ftohen nga pronarët të cilët e përbëjnë së paku 1/5 e pronarëve të bashkëpronësisë, Administratori ose Këshilli Administrues, së paku dy javë para ditës së mbledhjes.</p> <p>6. Kuorumi i nevojshëm për mbajtjen e mbledhjeve është pjesëmarrja e pronarëve pjesët e të cilëve përbëjnë më shumë se pesëdhjetë (50) % të bashkëpronësisë në ndërtesë. Në mungesë kuorumi, Administratori ricakton mbledhjen.</p>	<p>1. All decisions regarding the building in condominium taken in community meetings, as the supreme authority of the owners.</p> <p>2. The Community of Owners summons the meetings.</p> <p>3. All owners of individual property or authorized representatives have the right to participate in the meetings of the Community of owners.</p> <p>4. The Administrator summons the meeting at least once a year.</p> <p>5. Meetings by special request are summoned by the owners comprising at least 1/5 of the condominium owners, the Administrator or the Administrative Council, at least two weeks before the meeting day.</p> <p>6. The necessary quorum for holding meetings is the participation of owners whose parts constitute more than 50 % of joint ownership. In the absence of quorum, the administrator sets again the meeting.</p>	<p>1. Sve odluke povezane sa zgaradom u zajedničkom vlasništvu donose se na sastancima zajednice vlasnika kao vrhovnog organa.</p> <p>2. Zajdnica vlasnika saziva sastanke.</p> <p>3. Svi vlasnici individualnih delova ili njihovi ovlašćeni predstavnici imaju pravo učešća na sastancima Zajednice vlasnika.</p> <p>4. Upravnik saziva sastanak najmanje jednom godišnje.</p> <p>5. Sastanci se posebnim zahtevom mogu sazvati od strane vlasnika koji čine najmanje 1/5 vlasnika zajedničkog vlasništva, Upravnik ili Upravni savet najmanje dve nedelje pre sastanka.</p> <p>6. Kvorum potreban za održavanje sastanaka je učešće vlasnika čiji delovi čine više od pedeset (50) % zajedničkog vlasništva u zgrapi. U nedostatku kvoruma, Upravnik ponovo saziva sastanak.</p>



<p>7. Administratori e udhëheqë mbledhjen. Përfundimisht mbledhja mund të udhëhiqet nga personi i cili caktohet me shumicë votash nga pjesëmarrësit ose nga ai i cili e ka ftuar mbledhjen.</p> <p>8. Në mbledhje, të Bashkësisë së Pronarëve vendos me shumicë votash, pjesa e të cilëve përbënë më shumë se pesëdhjetë (50) %, të pjesëve të bashkëpronësisë në ndërtesa.</p> <p>9. Administratori harton procesverbal, nga një kopje e të cilit i shpërndahet pronarëve.</p> <p style="text-align: center;">Neni 24 Shpërbërja e Bashkësisë së Pronarëve</p> <p>1. Bashkësia e Pronarëve shpërbëhet me anë të likuidimit në bazë të vendimit të anëtarëve.</p> <p>2. Të gjithë anëtarët duhet të miratojnë vendimin e shpërndarjes.</p> <p>3. Pas shpërbërjes, bashkësia e pronarëve fshihet nga regjistri.</p>	<p>7. The Administrator leads the meeting. Exceptionally the meeting is led by the person who is appointed by the majority of votes from the participants or by whom who invited the meeting.</p> <p>8. In the meeting of the Community of Owners it is decided by the majority of owners' votes, whose parts comprises more than fifty (50)% of the condominium.</p> <p>9. In the meeting the administrator keep records and a copy of it will be distributed to all owners.</p> <p style="text-align: center;">Article 24 Dissolution of the Owners Community</p> <p>1. Owners association will be dissolved through liquidation based on member's decision.</p> <p>2. All members must approve the dissolution decision.</p> <p>3. "After the dissolution, the Community of Owners is deleted from the registry.</p>	<p>7. Upravnik vodi sastanak. Sa izuzetkom sastanak se može voditi od lica koji se imenuje većinom glasova od učesnika ili od onog koji je sazvaio sastanak.</p> <p>8. Na sastanku, Zajednica vlasnika odlučuje većinom glasova, deo koji čini više od pedeset (50) %, delova zajedničkog vlasništva u zgradi.</p> <p>9. Upravnik sastavlja zapisnik, čiji primerak razdeljuje vlasnicima.</p> <p style="text-align: center;">Član 24 Raspuštanje Zajednice vlasnika</p> <p>1. Zajednica vlasnika raspušta se likvidacijom na osnovu odluke članova.</p> <p>2. Svi članovi trebaju da odobre odluku raspuštanja.</p> <p>3. Nakon zaspuštanja, Zajednica vlasnika se briše iz registra.</p>
--	---	--



<p style="text-align: center;">Neni 25 Këshilli Administrues</p>	<p style="text-align: center;">Article 25 Governing Council</p>	<p style="text-align: center;">Član 25 Upravni odbor</p>
<p>1. Bashkësia e Pronarëve mund të zgjedh Këshillin Administrues.</p> <p>2. Nëse pronarët nuk vendosin ndryshe, Këshilli Administrues përbëhet prej tre anëtarëve.</p> <p>3. Këshilli Administrues mbikëqyrë punën e administratorit që rrjedh nga kontrata për kryerjen e punëve të administrimit, paraqet propozim vendimet në mbledhjet e Bashkësisë së Pronarëve të cilat votohen me anë të nënshkrimit të listës si dhe i jep kompetenca administratorit.</p> <p style="text-align: center;">Neni 26 Administratori</p> <p>1. Nëse ndërtesa i ka dy ose më shumë pronarë me më shumë se gjashtë njësi në ndërtesë, pronarët duhet ta caktojnë administratorin. Vendimi për caktimin e administratorit llogaritet i marrë kur për të kanë votuar më shumë se gjysma e pronarëve të pjesëve individuale.</p> <p>2. Administratori është i autorizuar dhe i përfaqëson pronarët, si dhe kujdeset për përmbushjen e të drejtave dhe detyrimeve të</p>	<p>1. Owners can choose the Governing Council.</p> <p>2. If the owners do not decide otherwise, the Governing Council is composed of three members.</p> <p>3. Governing Council supervises the administrator work arising from the contract on performing management, submit a proposal decisions at meetings of the Owners to be voted by subscribing to the list as well, and empowers the administrator.</p> <p style="text-align: center;">Article 26 Administrator</p> <p>1. If the building has two or more owners with more than six units per building, the owners must appoint the administrator. The decision for nominating the administrator is calculated as obtained when has voted more than half of the owners of individual parts.</p> <p>2. The Administrator is authorized and represents the owners, as well as cares for the fulfillment of rights and obligations defined by</p>	<p>1. Zajednica vlasnika može da izabere Upravni odbor.</p> <p>2. Ako vlasnici ne odluče drugačije Upravni odbor sastoji se od tri člana.</p> <p>3. Upravni savet nadgleda rad upravnika na osnovu ugovora o izvršavanju poslova upravljanja, predstavlja predlog odluke na sastancima Zajednice vlasnika koji glasaju potpisivanjem liste kao i daje nadležnosti upravniku.</p> <p style="text-align: center;">Član 26 Upravitelj</p> <p>1. Ako zgrada ima dva ili više vlasnika sa više od šest jedinica u zgradi, vlasnici trebaju da imenuju upravnika. Odluka o izboru upravnika računa se donetim kada za njega glasaju više od polovine vlasnika individualnih delova.</p> <p>2. Upravnik je ovlašćen i zastupa vlasnike, kao i vodi brigu o ispunjavanju prava i dužnosti utvrđenih ovim zakonom,</p>



<p>përcaktuara me këtë ligj, me kontratën për kryerjen e punëve të administrimit, respektivisht marrëdhëniet kontraktuese me personat e tretë.</p> <p style="text-align: center;">Neni 27 E drejta për të ushtruar veprimtarinë e administratorit</p> <p>1. Administratori kryen punët e administrimit të rregullt.</p> <p>2. Të drejtën për ta ushtruar veprimtarinë e Administratorit e kanë personat fizik dhe juridik të cilët janë të regjistruar pranë organit kompetent për regjistrimin e bizneseve.</p> <p>3. Në rastin kur nuk ka iniciativë nga asnjë pronar për zgjedhjen e Administratorit, Komuna e zgjedh atë.</p> <p style="text-align: center;">Neni 28 Autorizimet e Administratorit</p> <p>1. Administratori krahas autorizimeve të caktuara me ligjet në fuqi ka edhe autorizime tjera si vijon:</p> <p style="padding-left: 20px;">1.1. Harton planin e mirëmbajtjes së ndërtesës, kohën e realizimit dhe ekzekutimin e këtij plani;</p>	<p>this law, by the contract for the performance of management, respectively the contractual relations with third persons.</p> <p style="text-align: center;">Article 27 The right to perform the Administrator activity</p> <p>1. The administrator performs regular management works.</p> <p>2. The right to exercise the Administration belongs to natural and legal entities which are registered at competent authority for registration of businesses.</p> <p>3. Where there is no initiative from the owners for the election of the Administrator, the Municipality chooses him.</p> <p style="text-align: center;">Article 28 Administrator Authorizations</p> <p>1. The Administrator collaterally with certain powers defined by applicable laws, has also other authorizations as following:</p> <p style="padding-left: 20px;">1.1. Designs the maintenances plan of building, timely implementation and execution of this plan;</p>	<p>ugovorom za obavljanje poslova upravljanja, posebno ugovorne odnose sa trećim licima.</p> <p style="text-align: center;">Član 27 Pravo za vršenje delatnosti upravnika</p> <p>1. Upravnik obavlja redovne poslove upravljanja.</p> <p>2. Pravo za vršenje delatnosti upravnika imaju fizička i pravna lica koji su registrovana u Nadležnom organu za registraciju preduzeća.</p> <p>3. Gde ne postoji inicijativa od vlasnika da izaberete administratora, Opština ga izbora.</p> <p style="text-align: center;">Član 28 Ovlašćenje upravnika</p> <p>1. Upravnik uporedo sa određenim ovlašćenjima u važećem zakonu ima i druga ovlašćenja kao u nastavku:</p> <p style="padding-left: 20px;">1.1. Izrađuje plan održavanja zgrade, vreme realizovanja i izvršenja ovog plana;</p>
---	---	--



<p>1.2. Mban llogarinë e shpenzimeve të administrimit;</p> <p>1.3. Informon pronarët për punën e tij/saj dhe ua cakton llogaritë mujore dhe vjetore;</p> <p>1.4. Përgatit faturat e pronarëve në bazë të llogarisë mujore dhe paguan detyrimet për kontratat me personat e tretë;</p> <p>1.5. Paraqet raportin vjetor për administrimin e objektit;</p> <p>1.6. Përfaqëson pronarët para organeve përkatëse për dhënien e lejeve dhe shfrytëzimin e shërbimeve komunale;</p> <p>1.7. Administratori kryen edhe punë tjera të përcaktuara me këtë ligj, me ligjet tjera në fuqi ose me marrëveshjen e pronarëve.</p> <p style="text-align: center;">Neni 29 Kontrata për kryerjen e punëve të administrimit</p> <p>1. Për kryerjen e punëve të administrimit, përveç autorizimeve nga neni 28 i këtij ligji, raportet në mes të pronarëve dhe</p>	<p>1.2. Maintains account management expenses;</p> <p>1.3. Inform the owners for his / her assigns and assess monthly and annual accounts;</p> <p>1.4. Prepares invoices for the owners based on monthly accounts and pays taxes for contracts with third persons;</p> <p>1.5. Presents an annual report for the management of the facility;</p> <p>1.6. Represent owners to the relevant authorities for issuing permits and municipal services;</p> <p>1.7. The administrator performs also other duties prescribed by this Law, other laws in force or by the agreement of the owners.</p> <p style="text-align: center;">Article 29 Contract for the management performance</p> <p>1. To perform the management duties, unless authorized by article 28 of this Law, the relations between owners are regulated also by</p>	<p>1.2. Vodi računa o troškovima upravljanja;</p> <p>1.3. Informiše vlasnike o njegovom/njenom radu i utvrđuje mesečne i godišnje račune;</p> <p>1.4. Priprema fakture vlasnika na osnov mesečnih računa i plaća dužnosti o ugovoru sa trećim licima;</p> <p>1.5. Predstavlja godišnji izveštaj o upravljanju objekta;</p> <p>1.6. Zastuplja vlasnike pred relevantnim organima za izdavanje dozvola i korišćenju opštinskih usluga;</p> <p>1.7. Upravnik obavlja i druge poslove određene ovim zakonom, drugim zakonima na snazi ili sporazumom vlasnika.</p> <p style="text-align: center;">Član 29 Ugovor o obavljanju poslova upravljanja</p> <p>1. Za obavljanje poslova upravljanja, osim ovlašćenja iz člana 28 ovog zakona, odnosi između vlasnika i upravnika regulišu se</p>
--	---	--



<p>administratorit rregullohen me kontratë të veçantë.</p> <p>2. Kontrata për kryerjen e punëve të administrimit është e vlefshme kur atë e nënshkruajnë administratori dhe pronarët, numri i nevojshëm i të cilëve është i domosdoshëm për pranimin e vendimit për zgjedhjen e administratorit.</p> <p>3. Pronarët, krahas zgjedhjes së administratorit, mund të autorizojnë edhe një apo më shumë pronarë për asistim në punët e administrimit. Në këtë rast, kontrata është e vlefshme kur atë e nënshkruajnë administratori dhe të autorizuarit për realizimin e kontratës.</p> <p>4. Në pajtim me paragrafin 2. të këtij neni, kontrata për kryerjen e punëve të administrimit është e detyrueshme edhe për pronarët të cilët nuk e kanë nënshkruar, përkatësisht pronarët të cilët kanë votuar kundër nënshkrimit të së njëjtës.</p> <p style="text-align: center;">Neni 30 E drejta e administratorit për zgjedhjen e personit të tretë</p> <p>1. Administratori për kryerjen e punëve të veçanta, që bëjnë pjesë në kornizën e punëve</p>	<p>special contract.</p> <p>2. The contract for the performance of management is valid when signed by the administrator and the owners, to be available the decision of the Administrator's choosing, it's necessary the signatory number of the owners.</p> <p>3. Owners, besides electing the administrator, may authorize one or more owners for assisting in the management works. In this case, the contract is valid when signed by the authorized administrator to implement the contract.</p> <p>4. In accordance with paragraph 2. of this article, contracts for the performance of management are mandatory for owners who have not signed up, namely the owners who voted against signing the same.</p> <p style="text-align: center;">Article 30 Administrator's right to select third person</p> <p>1. The Administrator for performing specific tasks, which are part of the management</p>	<p>posebnim ugovorom.</p> <p>2. Ugovor za obavljanje poslova upravljanja važe kada njih potpiše upravnik i vlasnici, čiji broj je potreban za prihvatanje odluke o izboru upravnika.</p> <p>3. Vlasnici, uporedo izboru upravnika mogu ovlastiti i jedan ili više vlasnika za pomaganje na poslovima upravljanja. U tom slučaju, ugovor važi kada njega potpiše upravnik i ovlašćeni za sprovođenje ugovora.</p> <p>4. U skladu sa stavom 2. ovog člana, ugovor za obavljanje poslova upravljanja je obavezno i za vlasnike koji nisu potpisali, odnosno vlasnike koji su glasali protiv potpisivanja istog.</p> <p style="text-align: center;">Član 30 Pravo upravnika na izbor trećeg lica</p> <p>1. Upravnik za obavljanje posebnih poslova, koji čine deo u okviru poslova upravljanja,</p>
---	--	---



<p>të administrimit, mund të autorizojë personat e tretë, të cilët duhet të jenë të regjistruar pranë organit kompetent për regjistrimin e bizneseve. Për punët e kryera nga personat e tretë përgjigjet administratori.</p> <p>2. Këshilli Administrues i jep pëlqimin Administratorit për lidhjen e kontratave me palët e treta.</p> <p>3. Procedura e përzgjedhjes së personave të tretë për kryerjen e punëve të veçanta përcaktohet nga Këshilli Administrues.</p> <p style="text-align: center;">Neni 31 Shkëputja e kontratës për kryerjen e punëve të administrimit</p> <p>1. Secila palë në kontratën për kryerjen e punëve të administrimit mund njëanshëm të heqë dorë nga kontrata, me detyrimin e njoftimit të palës tjetër në afat prej më së paku tre (3) muaj, nga dita e parashtrimit të njoftimit. Brenda këtij afati pronarët zgjedhin administratorin e ri.</p> <p>2. Nëse administratori shkel autorizimet e ligjit ose detyrimet sipas kontratës për kryerjen e punëve të administrimit, pronarët mund të mos e respektojnë afatin e dorëheqjes sipas paragrafit 1. të këtij neni.</p>	<p>framework, may authorize third people who have to be registered at competent authority for registration of businesses. For work performed by third persons responsible is the administrator.</p> <p>2. The Administrative Council gives the consent for entering to the contract with third parties.</p> <p>3. Selection procedures for third persons to perform specific tasks will be defined by the Governing Council.</p> <p style="text-align: center;">Article 31 Termination of the contract on management performance</p> <p>1. Each party of the contract for the performance of management may unilaterally withdraw from the contract, by the obligation to notify the other party within at least three (3) months from the date of the notice enunciation. Within this period, the owners choose new administrator.</p> <p>2. If the administrator violates the law authorization or obligations under the contract for the performance of management, the owners have right to not respect the surrender period under paragraph 1. of this article.</p>	<p>može ovlastiti treće lice koji mora biti registrovan u Nadležnom organu za registraciju preduzeća. Za obavljene poslove od strane trećeg lica odgovara upravnik.</p> <p>2. Upravni odbor daje saglasnost upravniku da primenjuje ugovore sa trećim licima.</p> <p>3. Procedura izbora trećih lica za obavljanje posebnih poslova određuje se Upravnom Odboru.</p> <p style="text-align: center;">Član 31 Ukidanje ugovora za obavljanje poslova upravljanja</p> <p>1. Svaka stranka u ugovoru za obavljanje poslova upravljanja može se jednostrano povući iz ugovora, uz obavezu obaveštenja druge stranke u roku od najmanje tri (3) meseca, od dana podnošenja obaveštenja. U ovom roku vlasnici biraju novog upravnika.</p> <p>2. Ako upravnik krši zakonska ovlašćenja ili obaveze prema ugovoru o obavljanju poslova upravljanja, vlasnici mogu da ne ispoštuju rok povlačenja na osnovu stava 1. ovog člana.</p>
--	--	--



<p>3. Për heqje dorë nga kontrata, pronarët zbatojnë mënyrën e caktuar si për zgjedhjen e administratorit.</p> <p style="text-align: center;">Neni 32 Detyrimet e Administratorit rreth dorëzimit të administrimit</p> <p>1. Pas përfundimit të kontratës për kryerjen e punëve të administrimit, administratori duhet që tërë dokumentacionin relevant rreth administrimit të ndërtesës t'ia dorëzojë administratorit të ri, si dhe t'i njoftojë palët e treta për zëvendësimin e administratorit.</p> <p>2. Pronarët caktojnë administrator të përkohshëm, në rastet e nevojshme, përderisa të mos caktohet administratori i ri.</p>	<p>3. To withdraw from the contract, the owners use the same procedure as for the selection of administrator.</p> <p style="text-align: center;">Article 32 Administrator obligations regarding management delivery</p> <p>1. After completion of the contract for the management performance, the administrator must all relevant documentation regarding building management to deliver to a new administrator, and to notify third parties for replacement of the administrator.</p> <p>2. Owners determine the temporary administrator in case of necessity, as far as selected the new administrator.</p>	<p>3. Za povlačenje iz ugovora, vlasnici sprovode utvrđen način kao za izbor upravnika.</p> <p style="text-align: center;">Član 32 Dužnosti upravnika o predaji upravljanja</p> <p>1. Nakon završetka ugovora o obavljanju poslova upravljanja, upravnik treba da celu dokumentaciju zgrade preda novom upravniku, kao i da obavesti treća lica o zameni upravnika.</p> <p>2. Vlasnici utvrđuju privremenog upravnika, u slučaju potrebe, dok se ne utvrdi novi upravnik.</p>
<p style="text-align: center;">Neni 33 Mos përmbushja e Detyrimeve të Administratorit</p> <p>1. Administratori duhet patjetër t'i përmbushë detyrimet financiare me personat e tretë nga kontratat e administrimit të ndërtesës, sipas pagesave të pranuar nga çdo pronarë veç e veç.</p> <p>2. Nëse ndonjë nga pronarët dështon në përmbushjen e detyrimeve të tij/saj ndaj</p>	<p style="text-align: center;">Article 33 Un completion of the Administrator obligations</p> <p>1. The administrator must meet financial obligations to third persons by building management contracts, according to received payments by each owner separately.</p> <p>2. If any owner fails to meet its obligations to him / her to a third party, the administrator</p>	<p style="text-align: center;">Član 33 Ne ispunjavanje dužnosti upravnika</p> <p>1. Upravnik mora svakako da ispuni finansijske obaveze sa trećim licima iz ugovora upravljanja zgrade, prema uplati prihvaćenog od svakog vlasnika pojedinačne.</p> <p>2. Ako neki od vlasnika ne ispuni obavezu za ispunjavanje njegovih /njenih obaveza prema</p>



personit të tretë, administratori në afat prej tetë (8) ditësh, nga dita e pranimit të njoftimit nga personi i tretë, dorëzon të dhënat e nevojshme për pronarin me qëllim të paraqitjes së padisë ndaj tij/saj.

Neni 34
Raportimi i Administratorit

1. Administratori së paku një herë në vit iu raporton pronarëve për punën e tij/saj.
2. Përfundimisht nga paragrafi 1. të këtij neni, administratori raporton sipas kërkesës së shumicës së pronarëve ose vlerësimit të tij/saj.
3. Administratori duhet t'i mundësojë çdo pronari qasje në shikimin e kontratës së lidhur me personat e tretë, librave të kontabilitetit që janë të evidentuara në bazë të kontratave dhe raporteve afariste të administratorit me personat e tretë dhe të gjendjes së fondit rezervë nëse kërkesa është e arsyeshme.
4. Administratori, çdo pronari një herë në gjashtë (6) muaj, duhet t'ia paraqes llogarinë e shpenzimeve.
5. Në llogarinë e shpenzimeve administratori duhet ta paraqes ndaras çdo shpenzim të

within eight (8) days from receipt of notification by a third person, presents the necessary data for the owner in order to submit the indictment against him/her.

Article 34
Administrator reporting

1. Administrator at least once a year report to the owners for his / her works.
2. Exception from paragraph 1. of this article, reports upon request of a majority of the owners or assessing him / her.
3. The administrator must enable to any owner to have access on viewing the contract with third persons, accounting books that are identified on the basis of contracts and business relations of administrator with a third party and regarding the state's reserve fund if the request is reasonable.
4. The Administrator shall submit the expense account to the owners once on every six (6) months.
5. In the spending account, the administrator should present separately every turnover,

treçem licu, upravnik u roku od osam (8) dana od dana prijema obaveštenja od strane trećeg lica, dostavlja podatke potrebne za vlasnika u cilju predstavljanja optužbe prema njemu /njoj.

Član 34
Izveštaj upravnika

1. Upravnik najmanje jednom godišnje izveštava vlasnicima o njegovom/njenom radu.
2. Sa izuzetkom iz stava 1. ovog člana, upravnik izveštava prema zahtevu većine vlasnika ili njegovom/njenom procenom.
3. Upravnik mora omogućiti svakom vlasniku pristup viđenja ugovora sklopljenog sa trećim licima, knjigama računovodstva koji su evidentirani na osnovu ugovora i poslovnih izveštaja upravnika sa trećim licima i stanja rezervnog fonda ako je zahtev razuman.
4. Upravnik, svaki vlasnik jednom na šest (6) meseci, treba podneti račun o troškovima.
5. Na račun troškova upravnik treba odvojeno predstaviti svaki promet troškova,



<p>qarkullimit, mirëmbajtjes, punëve të administrimit në përgjithësi, si dhe listën e çdo pronari, në të cilën është e evidentuar llogaria, lartësia e parapagimit mujor në fondin rezervë, pagesat e tjera si dhe gjendjen e fondit rezervë.</p> <p>6. Administratori, çdo pronari me kërkesën e tij/saj i paraqet dëshminë e gjendjes së detyrimeve të papaguara në ditën e caktuar.</p> <p>7. Shpenzimi i nxjerrjes së dëshmive nga paragrafi 6. i këtij neni, nuk hyn në shpenzimet e kryerjes së punëve të administrimit.</p> <p style="text-align: center;">Neni 35 Përgjegjësitë e komunës ndaj administrimit dhe mirëmbajtjes së Ndërtesave në bashkëpronësi</p> <p>1. Në rastet kur ndërtesat në bashkëpronësi janë të ndërtuara në pronë publike, Komuna me anë të planeve rregulluese urbane përcakton tokën e përbashkët dhe hapësirat publike në funksion të ndërtesave në bashkëpronësi, instalimet e përbashkëta elektrike, ujësjellësit dhe kanalizimit si dhe ngrohjes qendrore.</p> <p>2. Komuna, përkatësisht Organi kompetent komunal e mban regjistrin e ndërtesave në</p>	<p>maintenance, management works in general, and the list of each owner, in which the account is evidenced, the monthly payment amount in the reserve fund, other fees and state reserve fund.</p> <p>6. Administrator, based on the owner's request must submit his/her status proof of outstanding obligations on the scheduled day.</p> <p>7. The cost of extracting evidence from paragraph 6. of this article does not enter into the costs of performing management duties.</p> <p style="text-align: center;">Article 35 Municipal responsibilities towards administration and maintenance of condominium</p> <p>1. In cases where buildings on condominium are built on public property, Municipalities by urban regulatory plans define common land and public spaces in buildings in joint function, joint electrical installations, water supply and sewerage and heating.</p> <p>2. Municipalities, respectively the competent municipal body maintain a register of</p>	<p>održavanja, poslove upravljanja uopšte, kao i listu svakog vlasnika, u kojoj je evidentiran račun, visina mesečne predisplate u rezervnom fondu, druge uplate kao i stanje rezervnog fonda.</p> <p>6. Upravnik, svaki vlasnik na njegov/njen zahtev predstavlja dokaz stanja o neisplaćenim obavezama na zakazan dan.</p> <p>7. Trošak donošenja dokaza iz stava 6. ovog člana, ne ulazi u troškove obavljanja poslova upravljanja.</p> <p style="text-align: center;">Član 35 Odgovornosti opštine prema upravljanju i održavanju zgrada u zajedničkom vlasništvu</p> <p>1. U slučajevima kad zgrade na zajedničkom vlasništvu grade se u javnom svojini, Opština planovima urbanog uređenja određuje zajedničko zemljište i javne površine u funkciji zgrada u zajedničkom vlasništvu, zajedničke električne instalacije, vodovod i kanalizaciju kao i centralno grejanje.</p> <p>2. Opština, odnosno nadležni opštinski organ vodi registar zgrada u zajedničkom</p>
---	--	--



<p>bashkëpronësi dhe administratorëve që ushtrojnë këtë veprimtari në territorin që ajo e administron.</p> <p>3. Komuna e informon Ministrinë lidhur me regjistrin e ndërtesave dhe të administratorëve çdo tre muaj.</p> <p>4. Forma, përmbajtja dhe mënyra e mbajtjes së regjistrit sipas paragrafit 2. të këtij neni përcaktohet me akt nënligjor nga Ministria.</p> <p>5. Komuna inicion krijimin e Bashkësive të Pronarëve me anë të projekteve varësisht prej mundësive buxhetore.</p> <p style="text-align: center;">Neni 36 Kryerja e Veprimtarive në kundërshtim me lejen apo pa lejen e Organit kompetent</p> <p>1. Nëse në banesë kanë filluar të kryhen veprimtari në kundërshtim me lejen e organit ose pa lejen e tij, atëherë organi kompetent i Komunës me urdhëresë ndalon kryerjen e veprimtarisë deri në marrjen e lejes për një veprim të tillë.</p> <p>2. Nëse sipas paragrafit 1. të këtij neni, këtë veprimtari e kryen qiramarrësi i banesës,</p>	<p>condominium and administrators that practice this activity in their management territory.</p> <p>3. Municipalities inform the Ministry regarding the register of buildings and administrators every three months.</p> <p>4. The form, content and manner of keeping the register under paragraph 2. of this article shall be determined by sub legal act from Ministry.</p> <p>5. The municipality initiates the creation of the Community of Owners through projects depending on budgetary possibilities.</p> <p style="text-align: center;">Article 36 Performing activities in contradiction with the permission or without permission of Competent Body</p> <p>1. If in the apartment were taken activities against the permission by the competent body or without his permission, then the Competent Municipal Authority by an order will halt that activity during obtaining the permission for such action.</p> <p>2. If under paragraph 1. of this article, this activity is performed by a Tenant, then the</p>	<p>vlasništvu i upravnika koji obavljaju ovu delatnost na teritoriji kojom upravljaju.</p> <p>3. Opština obavesti Ministarstva o registara objekata i upravnika svaka tri meseca.</p> <p>4. Forma, sadržaj i način vođenja registra prema stavu 2. ovog člana određuje s pod zakonskim aktom iz Ministarstva.</p> <p>5. Opština inicira stvaranje Zajednice Vlasnika kroz projekte u zavisnosti od budžetskih mogućnosti.</p> <p style="text-align: center;">Član 36 Obavljanje delatnosti u suprotnosti sa ili bez dozvole nadležnog organa</p> <p>1. Ako su u stanu počele aktivnosti u suprotnosti sa dozvolom organa ili bez njegove dozvole, tada nadležni opštinski organ naredbom zaustavlja obavljanje delatnosti do dobijanja dozvole za takvu aktivnost.</p> <p>2. Ako prema stavu 1. ovog člana, ovu delatnost obavlja zakupac stana, tada</p>
---	---	---



<p>atëherë administratori duhet ta njoftojë pronarin e banesës.</p>	<p>administrator shall notify the owner of the apartment.</p>	<p>upravnik treba obavestiti vlasnika stana.</p>
<p style="text-align: center;">KREU IV ADMINISTRIMI DHE MIRËMBAJTJA E BASHKËPRONËSISË NË NDËRTESE</p>	<p style="text-align: center;">CHAPTER IV ADMINISTRATION AND MAINTENANCE OF THE CONDOMINIUM</p>	<p style="text-align: center;">POGLAVLJE IV UPAVLJANJE I ODRŽAVANJE ZAJEDNIČKOG VLASNIŠTVA U ZGRADI</p>
<p style="text-align: center;">Neni 37 Bartja e shpenzimeve të Administrimit</p>	<p style="text-align: center;">Article 37 The transfer of management expenses</p>	<p style="text-align: center;">Član 37 Prenos troškova upravljanja</p>
<p>Pronarët detyrohen të paguajnë shërbimet e administrimit varësisht nga pjesa e tij/saj proporcionale në bashkëpronësi të ndërtesës, nëse pronarët me kontratën me shkrim nuk pajtohen ndryshe.</p>	<p>Owners are obliged to pay administration services depending on his/her proportional part in joint ownership, if a written contract with the owners does not agree otherwise.</p>	<p>Vlasnici su dužni da plaćaju administrativne usluge u zavisnosti od negovog ili njenog proporcijalnog dela u zajedničkom vlasništvu zgrade, ako se vlasnici pismenim ugovorom ne dogovore drugačije.</p>
<p style="text-align: center;">Neni 38 Parapagimi</p>	<p style="text-align: center;">Article 38 Prepay</p>	<p style="text-align: center;">Član 38 Pretplata</p>
<p>1. Pronarët në planin e mirëmbajtjes caktojnë shumën e parapagimit mujor për fondin rezervë, ku pjesëmarrja e secilit caktohet varësisht nga pjesa e tij/saj proporcionale në bashkëpronësinë e ndërtesës, nëse palët me marrëveshje nuk merren vesh ndryshe.</p> <p>2. Për mbulimin e shpenzimeve, që janë si pasojë e vendimeve të aprovuara, përgjigjen pronarët, pa marrë parasysh faktin se kanë votuar për ose kundër vendimeve të</p>	<p>1. Owners in the maintenance plan set the monthly fee amount for the reserve fund, wherein each part is assigned depending on his / her proportionate joint ownership of the building, if the parties not agree otherwise.</p> <p>2. To cover expenses, which are as consequences of decisions adopted, the owner's responds, in regardless of the fact that if they voted for or against the approved</p>	<p>1. Vlasnici na planu održavanja utvrđuju iznos mesečne pretplate za rezervni fond, gde se učešće svakog utvrđuje u zavisnosti od njegovog /njenog dela proporcionalno u zajedničkom vlasništvu zgrade, ako se stranke sporazumom ne dogovore drugačije.</p> <p>2. Za pokrivanje troškova, koji su posledica usvojenih odluka, odgovaraju vlasnici, bez obzira na činjenicu da su glasali za ili protiv usvojenih odluka.</p>



<p>aprovuara.</p> <p style="text-align: center;">Neni 39 Administrimi i mjeteve të fondit rezervë</p> <p>1. Administratori duhet të sigurojë që të gjitha parapagimet e pronarëve të administrohen në llogari të veçantë.</p> <p>2. Nëse administratori administron më shumë se një ndërtesë, mjetet e fondit rezervë për ndërtesa të ndryshme administrohen në llogari të veçanta.</p> <p>3. Me mjetet financiare të fondit rezervë administron administratori.</p> <p>4. Pronarët me kontratë i rregullojnë punët e administrimit.</p>	<p>decisions.</p> <p style="text-align: center;">Article 39 Management of reserve fund</p> <p>1. The administrator must ensure that all payments of the owners to be administered in separate account.</p> <p>2. If the administrator manages more than one building, the reserve funds must be managed in separate accounts.</p> <p>3. With financial reserve assets of the fund, manages the administrator.</p> <p>4. The owners by the contract regulate the management works.</p>	<p style="text-align: center;">Član 39 Upravljanje sredstvima rezervnog fonda</p> <p>1. Upravnik mora obezbediti da se sve pretplate vlasnika upravljaju na poseban račun.</p> <p>2. Ako upravnik upravlja sa više od jedne zgrade, sredstva rezervnog fonda za različite zgrade upravljaju se na poseban račun.</p> <p>3. Finansijskim sredstvima rezervnog fonda upravlja upravnik.</p> <p>4. Vlasnici ugovorom uređuju poslove upravljanja.</p>
<p style="text-align: center;">Neni 40 Përdorimi i mjeteve nga Fondi rezervë</p> <p>1. Mjetet e fondit rezervë lejohen të përdorën vetëm për mbulimin e shpenzimeve për:</p> <p style="padding-left: 20px;">1.1. Shlyerjen e kredisë për të financuar shpenzimet e mirëmbajtjes dhe riparimet e bashkëpronësisë;</p>	<p style="text-align: center;">Article 40 Use of the reserve fund</p> <p>1. The reserve fund may be used only to cover expenses for:</p> <p style="padding-left: 20px;">1.1. Repaying the loan to finance the costs of maintenance and repair of the condominium;</p>	<p style="text-align: center;">Član 40 Upotreba sredstava iz rezervnog fonda</p> <p>1. Sredstva rezervnog fonda dozvoljavaju da se koriste samo za pokriće troškova za:</p> <p style="padding-left: 20px;">1.1. Otplatu kredita za finansiranje troškova održavanja i popravku zajedničke imovine;</p>



<p>1.2. Punët e Administrimit të rregullt të bashkëpronësisë;</p> <p>1.3. Punët e Administrimit të jashtëzakonshëm të bashkëpronësisë;</p> <p>1.4. Riparimet emergjente të bashkëpronësisë;</p> <p>1.5. Sigurimin e Ndërtesave nga një kompani e sigurimit;</p> <p>1.6. Mbrojtjen nga zjarri.</p> <p>2. Nëse pronari nuk paguan kontributin e vet në fondin rezervë, atëherë administratori fton me shkrim për pagimin e kontributit.</p> <p style="text-align: center;">Neni 41 Administrimi i Rregullt</p> <p>1. Punë të administrimit të rregullt, të cilat janë me interes të të gjithë pronarëve të një njësie të ndërtesës janë:</p> <p>1.1. Mbajtja e higjienës në sipërfaqen e hapësirës së përbashkët;</p> <p>1.2. Mirëmbajtja e rregullt e instalimeve elektrike në pjesët e përbashkëta të ndërtesës;</p>	<p>1.2. Regular management works of condominium;</p> <p>1.3. Extraordinary management works of condominium;</p> <p>1.4. Joint emergency repairs;</p> <p>1.5. Buildings insurance from an insurance company;</p> <p>1.6. Fire protection.</p> <p>2. If the owner fails to pay its contribution to the reserve fund, the director invites by written manner for payment.</p> <p style="text-align: center;">Article 41 Necessary repairs of condominium</p> <p>1. Regular management works, which are of interest to all unit owners of a building are as following:</p> <p>1.1. Maintaining hygiene in the surface of joint spaces;</p> <p>1.2. Regular maintenance of electrical installations in the common parts of the building;</p>	<p>1.2. Poslove redovnog upravljanja zajedničkog vlasništva;</p> <p>1.3. Vanredne poslove upravljanja zajedničkog vlasništva;</p> <p>1.4. Hitne popravke zajedničkog vlasništva;</p> <p>1.5. Osiguranje zgrada od strane osiguravajućeg društva;</p> <p>1.6. Zaštitu od požara.</p> <p>2. Ako vlasnik ne uplati svoj doprinos u rezervni fond, tada upravnik pismeno poziva za uplatu doprinosa.</p> <p style="text-align: center;">Član 41 Redovno upravljanje</p> <p>1. Posao redovnog upravljanja, koji su od interesa svih vlasnika stambene jedinice u zgradi su:</p> <p>1.1. Održavanje higijene u zajedničkim prostorima;</p> <p>1.2. Redovno održavanje električne instalacije u zajedničkim delovima zgrade;</p>
--	---	---



<p>1.3. Mirëmbajtja e ndriçimit dhe pajisjeve tjera elektrike brenda dhe jashtë ndërtesës;</p> <p>1.4. Pagesa e shpenzimeve të energjisë elektrike në pjesët e përbashkëta dhe pajisjet e ndërtesës;</p> <p>1.5. Ngjyrosja e mureve brenda dhe jashtë ndërtesës;</p> <p>1.6. Servisimi i rregullt i ashensorit;</p> <p>1.7. Servisimi i rregullt i instalimeve kundër zjarrit dhe aparatet kundër zjarrit në ndërtesë;</p> <p>1.8. Servisimi i rregullt i instalimit të ujësjellësit, kanalizimit, instalimeve elektrike dhe instalimeve të makinerisë;</p> <p>1.9. Dezinfektimi dhe deratizimi i hapësirës së përbashkët të ndërtesës dhe pjesëve të veçanta në tërë ndërtesën;</p> <p>1.10. Pastrimi i ulluqeve, horizontale dhe vertikale, të ujit, si dhe rrjetave ujëmbledhëse;</p> <p>1.11. Pastrimi i gropës septike;</p>	<p>1.3. Maintenance of lighting and other electrical devices within and outside the building;</p> <p>1.4. Payment of costs of electricity in the common parts of the building;</p> <p>1.5. Painting walls inside and outside the building;</p> <p>1.6. Regular servicing of elevators;</p> <p>1.7. Regular servicing of fire fighting installations and fire extinguishers in the building;</p> <p>1.8. Regular servicing of water supply, sewerage, electrical installations and installation of machinery;</p> <p>1.9. Disinfection of the common space of the building and special parts in the whole building;</p> <p>1.10. Cleaning of horizontal and vertical water gutters and water collector.</p> <p>1.11. Cleaning of the septic excavation;</p>	<p>1.3. Održavanje osvetljenja i drugih električnih uređaja unutar i van zgrade;</p> <p>1.4. Plaćanje troškova električne energije u zajedničkim delovima i opreme zgrade;</p> <p>1.5. Bojenje unutrašnjih i spoljašnjih zidova zgrade;</p> <p>1.6. Redovno servisiranje liftova;</p> <p>1.7. Redovno servisiranje protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata u izgradi;</p> <p>1.8. Redovno servisiranje vodovodnih instalacija, kanalizacije, električnih instalacija i instalacija mašina;</p> <p>1.9. Dezinfekcija i deratizacija zajedničkog prostora zgrade i posebnih delova u celoj zgadi;</p> <p>1.10. Čišćenje horizontalnih i vertikalnih vodenih oluka, akumulirajuće mreže;</p> <p>1.11. Čišćenje septičke jame;</p>
--	--	---



<p>1.12. Mirëmbajtja dhe pastrimi i oxhaqeve;</p> <p>1.13. Riparimet e nevojshme si:</p> <p>1.13.1. Riparimi i kulmeve, mureve mbajtëse, shtyllave, konstruksioneve mes-katshe dhe themeleve;</p> <p>1.13.2. Riparimi i oxhaqeve dhe kanaleve të ventilimit të dëmtuara;</p> <p>1.13.3. Riparimi i fasadës së ndërtesës së dëmtuar;</p> <p>1.13.4. Izolimi i mureve, dyshemeve dhe themelet të ndërtesave;</p> <p>1.14. Të gjitha punë tjera të nevojshme për të mbajtur ndërtesën në gjendje të rregullt dhe për të mbrojtur jetën dhe shëndetin e banorëve në ndërtesë për të cilat vendoset nga Bashkësia e Pronarëve.</p> <p style="text-align: center;">Neni 42 Administrimi i jashtëzakonshëm</p> <p>1. Pronarët caktojnë punët e Administrimit të jashtëzakonshëm- të cilat tejkalojnë kornizat e administrimit të rregullt të ndërtesave, me pëlqimin e të gjithë pronarëve.</p>	<p>1.12. Maintaining and cleaning of chimney;</p> <p>1.13. Necessary repairs as:</p> <p>1.13.1. Repair of roofs, abutments walls, piles, mid-floor constructions and foundations;</p> <p>1.13.2. Reparation of chimneys and damaged ventilation channels;</p> <p>1.13.3. Repairing the damaged facade of the building;</p> <p>1.13.4. Isolation of walls, floors and foundations of buildings;</p> <p>1.14. All other required works to keep the building in regular condition and to be protected the residents of that building, of which is decided by the Communion of owners.</p> <p style="text-align: center;">Article 42 Extraordinanry Management</p> <p>1. Owners determine the works of extraordinary management which exceed the frameworks of regular buildings, by the consent of all owners.</p>	<p>1.12. Održavanje i čišćenje dimnjaka;</p> <p>1.13. Potrebne popravke kao:</p> <p>1.13.1. Popravke krovova, džećih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija i temelja;</p> <p>1.13.2. Popravke dimnjaka kao i oštećenih ventilacionih kanala;</p> <p>1.13.3. Popravke oštećene fasade zgrade;</p> <p>1.13.4. Izolacija zidova, podova i temelja zgrada;</p> <p>1.14. Svi ostali poslovi neophodni za održavanje zgrade u dobrom stanju i radi zaštite života i zdravlja stanara zgrade za koje odlučuje Zajednica vlasnika.</p> <p style="text-align: center;">Član 42 Vanredno upravljanje</p> <p>1. Vlasnici utvrđuju poslove vanrednog upravljanja koji prevazilaze okvire redovnog upravljanja zgrade, uz saglasnost svih vlasnika.</p>
--	---	---



<p>2. Punët të cilat tejkalojnë kornizën e administrimit të rregullt, përfshijnë ndryshimet në bashkëpronësi të ndërtesës, ndryshimet e përdorimit të bashkëpronësisë në ndërtesë, përmirësimet dhe riparimet emergjente të bashkëpronësisë.</p> <p>3. Nëse pronarët nuk arrijnë marrëveshje lidhur me financimin e punëve nga paragrafi 2. i këtij neni, atëherë pronarët të cilët i propozojnë këto punë mund t'i financojnë të njëjtat më shpenzime të veta, nëse këto veprime nuk e cenojnë të drejtën e pronësisë së të tjerëve, respektivisht nuk cenojnë interesat e pronarëve tjerë.</p>	<p>2. Works that exceed the framework of regular management include changes in joint ownership, changes of use in the building and improvements that are not included in regular maintenance of buildings.</p> <p>3. If owners fail to reach agreement on the financing the activities in paragraph 2. of this article, the owner who proposed these works could finance the same on his own expense, if these actions do not violate the property rights of others respectively without violating the interests of other owners.</p>	<p>2. Poslovi koji prelaze okvir redovnog upravljanja, uključuju promene u zajedničkom vlasništvu zgrade, promene korišćenja zajedničkog vlasništva u zgradi, poboljšanje i hitne popravke zajedničkog vlasništva.</p> <p>3. Ako vlasnici ne postignu sporazum o finansiranju poslova iz stava 2. ovog člana, tada vlasnici koji predlažu ove poslove mogu finansirati iste na vlastiti trošak, ukoliko ove delatnosti ne krše imovinska prava drugih, odnosno ne krše interese drugih vlasnika.</p>
<p style="text-align: center;">Neni 43 Riparimet emergjente të bashkëpronësisë</p> <p>1. Riparime emergjente konsiderohen punët e ndërmarra në bashkëpronësi me rastin e:</p> <p>1.1. Dëmtimit në sistemin e ngrohjes qendrore;</p> <p>1.2. Çarjeve, dëmtimeve dhe bllokimin në sistemin e ujsjellësit dhe kanalizimit, për të parandaluar efektet negative të mëtejshme;</p> <p>1.3. Problemeve të paraqitura në instalime</p>	<p style="text-align: center;">Article 43 Emergency repairs of condominium</p> <p>1. Emergency repairs are considered the undertaken works in association with the case of:</p> <p>1.1. Damage to the central heating system;</p> <p>1.2. Cracks, defects and bottlenecks in water supply and sewerage system, to prevent further negative effects;</p> <p>1.3. Problems presented in the electrical</p>	<p style="text-align: center;">Član 43 Hitne popravke u zajedničkom vlasništvu</p> <p>1. Hitne popravke smatraju se poslovi preduzeti u zajedničkom vlasništvu slučajem:</p> <p>1.1. Oštećenja u sistemu centralnog grejanja;</p> <p>1.2. Pukotina, oštećenja i blokiranja u vodovodnom sistemu i kanalizaciji, radi sprečavanja daljnih negativnih efekata;</p> <p>1.3. Nastankom problema u električnim</p>



<p>elektrike;</p> <p>1.4. Dëmeve të mëdha në oxhaqe dhe kanalet e ventilimit;</p> <p>1.5. Depërtimit të ujit të shiut në ndërtesë, rehabilitimit të pasojave dhe dëmtimeve të mëdha në çati;</p> <p>1.6. Kërcënimit të stabilitetit statik të ndërtesës ose të pjesëve të caktuara të ndërtesës;</p> <p>1.7. Dëmtimeve në ashensorë;</p> <p>1.8. Rënies së pjesëve të fasadës;</p> <p>1.9. Rehabilitimit të pasojave nga zjarri.</p> <p style="text-align: center;">Neni 44 Plani për mirëmbajtjen e rregullt të Ndërtesave</p> <p>1. Planin për sigurimin e mirëmbajtjes së rregullt të ndërtesave e përgatit administratori për një kohë të caktuar prej një (1), deri në pesë (5) vjet, të cilin e miratojnë pronarët.</p> <p>2. Në planin për mirëmbajtje, pronarët caktojnë aktivitetet që do të ndërmerren për</p>	<p>wiring;</p> <p>1.4. Major damage to chimneys and ventilation ducts;</p> <p>1.5. Rain water penetration into the building, rehabilitation of major consequences and damage to the roof;</p> <p>1.6. Threat of static stability of the building or certain parts of the building;</p> <p>1.7. Damage in elevators;</p> <p>1.8. Collapse of parts of the facade;</p> <p>1.9. Rehabilitation of the consequences from fire.</p> <p style="text-align: center;">Article 44 Plan for regular maintenance of buildings</p> <p>1. Plan for ensuring regular maintenance of buildings will be prepared by the administrator for a certain time of one (1) to five (5) years, approved by the owners.</p> <p>2. In the maintenance plan, the owners set the activities to be undertaken for building</p>	<p>instalacijama;</p> <p>1.4. Velikih oštećenja u dimnjacima i ventilacionim kanalima;</p> <p>1.5. Prodiranja kiše u zgrade, sanacije posledica i velikih oštećenja na krovu;</p> <p>1.6. Pretnji statičkog stabiliteta zgrade ili određenih delova zgrade;</p> <p>1.7. Oštećenja u liftovima;</p> <p>1.8. Padanja fasadnih delova;</p> <p>1.9. Sanacije posledica od požara.</p> <p style="text-align: center;">Član 44 Plan za redovno održavanje zgrada</p> <p>1. Plan za obezbeđenje redovnog održavanja zgrade priprema upravnik za određeno vreme od jedne (1), do pet (5) godina, koju odobrava vlasnik.</p> <p>2. U planu za održavanje, vlasnici utvrđuju aktivnosti koje će se preduzeti za održavanje</p>
--	---	--



<p>mirëmbajtje të ndërteses dhe për përmbushje të kërkesave themelore të ndërtimit dhe mënyren e sigurimit të mjeteve financiare që sigurohen me parapagim në fondin rezervë.</p> <p>3. Nëse cilido pronar mendon që plani i mirëmbajtjes nuk siguron ruajtjen e kushteve për banim, respektivisht shfrytëzimin e njësisë në ndërtesë ose të ndërtesës si tërësi, mund të kërkojë që komuna të ndihmoj në revidimin e përshtatshmërisë së planit të mirëmbajtjes.</p> <p>4. Në rastet kur ndonjë apo më shumë pronarë nuk respektojnë planin e mirëmbajtjes, secili pronar tjetër mund të lajmëroj inspektorin komunal që të marrë vendim ndaj tyre që të zbatojnë planin e mirëmbajtjes.</p> <p style="text-align: center;">Neni 45 Rendi Shtëpiak</p> <p>Pronarët, të cilët e kanë më shumë se gjysmën e pjesëve në bashkëpronësi në ndërtesë, aprovojnë rendin shtëpiak, në të cilin vendosen rregullat themelore të mirëkuptimit fqinjësor në ndërtesë.</p>	<p>maintenance and fulfillment of basic requirements of construction and the way of providing the financial funds which provided by subscription in the reserve fund.</p> <p>3. If any owner believes that the maintenance plan does not ensure preservation of housing, respectively, using the unit in the building or the building as a whole, may request that the municipality to help on the review of the adequacy of the maintenance plan.</p> <p>4. In cases where one or more owners do not respect the maintenance plan, each owner may notify the municipal inspector to take a decision against them to implement the maintenance plan.</p> <p style="text-align: center;">Article 45 House Orders</p> <p>Owners, who have more than half of the joint parts of the building, approve home rules, by which setting the order of rules the essential rules on neighboring understanding of the building.</p>	<p>zgrade i ispunjavanje osnovnih zahteva izgradnje i način obezbeđenja finansijskih sredstava koji se obezbeđuju u rezervnom fondu.</p> <p>3. Ako bilo koji vlasnik smatra da plan održavanja ne obezbeđuje očuvanje uslova stanovanja, posebno korišćenje stambene jedinice ili zgrade u celini, može zahtevati da opština pomogne u razmatranju adekvatnosti održavanja plana.</p> <p>4. U slučajevima kada neki ili više vlasnika ne poštuju plan održavanja, svaki drugi vlasnik može obavestiti opštinskom inspektorom da odluči prema njemu da primeni plan održavanja.</p> <p style="text-align: center;">Član 45 Kućni red</p> <p>Vlasnici, koji imaju više od polovine dela u zajedničkom vlasništvu u zgradi, usvajaju kućni red, u kojoj se usvajaju osnovna pravila dobrosusedskog razumevanja u zgradi.</p>
---	--	---



KREU V	CHAPTER V	POGLAVLJE V
MBIKËQYRJA	SUPERVISION	NADZOR
Neni 46 Mbikëqyrja administrative	Article 46 Administrative Supervision	Član 46 Administrativni nadzor
<p>1. Mbikëqyrjen e zbatimit të dispozitave të këtij ligji dhe dispozitave të miratuara në bazë të këtij Ligji e bënë Ministria përkatëse për mjedisin dhe planifikimin hapsionor.</p> <p>2. Mbikëqyrjen e ligjshmërisë së punës së administratës komunale rreth zbatimit të dispozitave të këtij ligji e bënë Ministria përkatëse për mjedisin dhe planifikimin hapsionor.</p>	<p>1. MESP supervise the implementation of the provisions of this law and approved provisions under this Law.</p> <p>2. MESP supervise the legality of work of municipal administration about implementing the provisions of this law.</p>	<p>1. Nadzor sprovođenja odredbi ovog zakona i usvojenih odredbi na osnovu ovog Zakona u okviru MSPP.</p> <p>2. Nadzor nad zakonitošću rada opštinske uprave o sprovođenju odredaba ovog zakona čini MSPP.</p>
Neni 47 Mbikëqyrja inspektuese	Article 47 The inspection supervision	Član 47 Inspekcijski nadzor
<p>1. Mbikëqyrjen inspektuese mbi zbatimin e këtij ligji dhe dispozitave të miratuara në bazë të këtij ligji, e kryen inspektori komunal i autorizuar për banim në kuadër të organit kompetent për inspektim.</p> <p>2. Nëse Komunat nuk kanë autorizuar inspektor për banim, mbikëqyrjen inspektive e kryen inspektorati i Ministrisë.</p>	<p>1. The inspection supervision on the implementation of this law and provisions approved based on this law, performs the municipal inspector authorized for housing within the settings of competent authority for inspection.</p> <p>2. If the municipalities didn't authorized the housing inspector, the inspection performs the Inspectorate of Ministry.</p>	<p>1. Inspekcijski nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i odredbi odobrenih na osnovu ovog zakona, vrši opštinski inspektor ovlašćen za stanovanje u okviru nadležnog organa za inspekciju.</p> <p>2. Ukoliko opštine nisu ovlastili inspektora za stanovanje, inspekcijski nadzor vrši inspektor Ministarstva.</p>



<p>3. Gjatë kryerjes së punës inspektuese, inspektorët nga paragrafi 1. i këtij neni kanë të drejtë të kryejnë mbikëqyrje në të gjitha ndërtesat për banim dhe ndërtesat për banim që kanë njësi afariste që janë në pronësi të më shumë së një pronari, si dhe, në komplekse të njësive individuale të banimit dhe afariste të cilat kanë në pronësi të përbashkët një territor, në funksion dhe në përdorim, ekskluzivisht, të pronarëve të njësive nëse administrimi i të njëjtave kryhet në përputhje me dispozitat e këtij ligji dhe dispozitave të miratuara në bazë të këtij ligji.</p> <p>4. Administratori si dhe pronarët e njësive individuale në ndërtesën në bashkëpronësi ose përfaqësuesve të tyre janë të detyruar t'i mundësojnë inspektorëve qasje në dokumentet e nevojshme lidhur me administrimin e ndërtesës në bashkëpronësi.</p> <p>5. Për gjendjen e konstatuar inspektori mban procesverbal në bazë të cilit nxjerr aktvendim dhe në bazë të cilit konkluzion lejohet ekzekutimi.</p> <p>6. Kundër aktvendimit të inspektorit të autorizuar për banim mund të bëhet ankesë në Ministri.</p> <p>7. Ankesa kundër aktvendimit nuk e shtyen e ekzekutimin.</p>	<p>3. During the inspection performing, inspectors of paragraph 1. of this article have right to perform inspection in all housing buildings and housing buildings that have a unit of commercial business and that are in ownership of more than one owner, and also as complex of individual housings and business units that have in joint ownership- condominium a territory, in function and in use exclusively for the owners of units if the administration committed in compliance with the provisions of law and the provisions approved under this law.</p> <p>4. The Manager and owners of individual ownership units in the condominium building are obliged to enable the inspector having approach on necessary documents relating to the administration of the condominium building.</p> <p>5. For the ascertained state on the building, the inspector keeps the record based on which will issue a decision and based on which will be allowed the execution.</p> <p>6. Against the decision of the authorized Inspector for housing can be initiated appeal to the Ministry.</p> <p>7. The Complaints against the decision will not postpone its execution.</p>	<p>3. Tokom vršenja inspeksijskog rada, inspektori iz stava 1. ovog člana imaju pravo da vrše nadzor nad svim stambenim zgradama i stambenim zgradama koje imaju poslovne jedinice koje su u vlasništvu više od jednog vlasnika, kao i, u komplekse pojedinačnih i poslovnih jedinica u zajedničkom vlasništvu stanovanja koje imaju u zajedničkom vlasništvu i teritoriju u funkciji i upotrebi, posebno vlasnika jedinica ukoliko se upravljanje istih vrši u skladu sa odredbama ovog zakona i odredbi odobrenih na osnovu ovog zakona.</p> <p>4. Upravnik kao i vlasnici pojedinačnih jedinica zgrade u zajedničkom vlasništvu ili njihovih predstavnika dužni su omogućiti inspektorima pristup potrebnoj dokumentaciji u vezi sa upravljanjem zgrade u zajedničkom vlasništvu.</p> <p>5. Za utvrđeno stanje inspektor vodi zapisnik na osnovu kojeg donosi odluku, i na osnovu kojeg zaključka je dozvoljeno izvršenje.</p> <p>6. Protiv rešenja ovlašćenog inspektora za stanovanje može se pokrenuti žalba u Ministarstvo.</p> <p>7. Žalba protiv rešenja ne odlaže sprovođenje.</p>
---	---	--



KREU VI DISPOZITAT NDËSHKIMORE	CHAPTER VI PENALTY PROVISIONS	POGLAVLJE VI KAZNENE ODREDBE
<p style="text-align: center;">Neni 48</p> <p>1. Me gjobë prej treqind (300) Euro dënohet për kundërvajtje pronari nëse:</p> <p>1.1. Vepron në kundërshtim me dispozitat e paragrafëve 2 dhe 3. të nenit 11 të këtij ligji;</p> <p>1.2. Nëse nuk kryen detyrimet e parapagimit të përcaktuara me dispozitat e nenit 37 të këtij ligji;</p> <p>1.3. Nëse nuk zbaton planin për mirëmbajtje të rregullt të ndërtesave të përcaktuar me paragrafin 4. të nenit 44 të këtij ligji;</p> <p>1.4. Nëse nuk respekton dispozitat e nenit 45 të këtij ligji.</p> <p>2. Me gjobë prej shtatëqind (700) Euro dënohet për kundërvajtje Administratori, nëse:</p> <p>2.1. Nuk i kryen detyrimet e përcaktuara me nenin 28 të këtij ligji;</p>	<p style="text-align: center;">Article 48</p> <p>1. With fine of three hundred (300) Euro will be punished for delinquency the owner if:</p> <p>1.1. Acts in contradiction to the provisions of paragraphs 2 and 3. of article 11 of this law;</p> <p>1.2. If doesn't perform the prepayment obligations defined by the provisions of article 37 of this law;</p> <p>1.3. Does not implement the plan for regular maintenance of the buildings defined by paragraph 4. of article 44 of this law;</p> <p>1.4. Does not respect provisions of article 45 of this law.</p> <p>2. With fine of seven hundred (700) will be punished the Administrator if:</p> <p>2.1. Not perform obligation pursuant article 28, of this law;</p>	<p style="text-align: center;">Član 48</p> <p>1. Novčanom kaznom u iznosu od trista (300) evra kaznit će se vlasnik ako:</p> <p>1.1. Postupa u suprotnosti sa odredbama stavova 2 i 3. člana 11 ovog zakona;</p> <p>1.2. Ako ne izvršava obaveze pretplate određenim odredbama člana 37 ovog zakona;</p> <p>1.3. Ako ne spovodi plan za redovno održavanje zgrada određenim stava 4. članom 44 ovog zakona;</p> <p>1.4. Ako ne poštuje odredbe određen člana 45 ovog zakona.</p> <p>2. Novčanom kaznom u iznosu od sedamsto (700) evra kažnjava se za prekršaj Upravnik, ako:</p> <p>2.1. Ne izvršava obaveze određene članom 28 ovog zakona;</p>



<p>2.2. Vepron në kundërshtim me dispozitat e nenit 30 të këtij ligji;</p> <p>2.3. Nuk i kryen detyrimet e përcaktuara me paragrafin 1. të nenit 32 të këtij ligji;</p> <p>2.4. Nuk i përmbush detyrimet ndaj personave të tretë të përcaktuara me paragrafin 1. të nenit 33 të këtij ligji;</p> <p>2.5. Vepron në kundërshtim me dispozitat e nenit 34 të këtij ligji;</p> <p>2.6. Vepron në kundërshtim me dispozitat paragrafit 3. të nenit 39 të këtij ligji;</p> <p>2.7. Nuk i kryen detyrimet e përcaktuara me nenin 41 të këtij ligji.</p> <p>3. Me gjobë prej një mijë (1000) Euro, dënohet për kundërvajtje Administratori, nëse përdorë mjetet e fondit rezervë në kundërshtim me dispozitat e paragrafit 1. të nenit 40 të këtij Ligji.</p> <p style="text-align: center;">KREU VII</p> <p style="text-align: center;">Neni 49</p> <p style="text-align: center;">DISPOZITAT KALIMTARE DHE PËRFUNDIMTARE</p>	<p>2.2. Acts opposite to the provisions of article 30 of this law;</p> <p>2.3. Does not perform the obligations defined in paragraph 1. of article 32 of this law;</p> <p>2.4. does not fill its obligations to the third people defined in paragraph 1. of article 33 of this law;</p> <p>2.5. Acts in contrary to the provisions under article 34 of this law;</p> <p>2.6. Acts in contrary to the provisions under paragraph 3. of article 39 of this law;</p> <p>2.7. Does not perform the obligations defined by article 41 of this law.</p> <p>3. With fine of one thousand (1000) Euro, will be punished the Administrator if use the reserve fund in contrary with provisions of paragraph 1. of article 40 of this Law.</p> <p style="text-align: center;">CHAPTER VII</p> <p style="text-align: center;">Article 49</p> <p style="text-align: center;">TRANSITIONAL AND FINAL PROVISIONS</p>	<p>2.2. Postupa u suprotnosti sa odredbama člana 30 ovog zakona;</p> <p>2.3. Ne izvršava obaveze određene u stavu 1. člana 32 ovog zakona;</p> <p>2.4. Ne ispunjava dužnosti prema trećim licima određenim u stavu 1. člana 33 ovog zakona;</p> <p>2.5. Postupa u suprotnosti sa odredbama člana 34 ovog zakona;</p> <p>2.6. Postupa u suprotnosti sa odredbama stava 3. člana 39 ovog zakona;</p> <p>2.7. Ne izvršava obaveze određene članom 41 ovog zakona.</p> <p>3. Novčanom kaznom u iznosu od hiljadu (1000) evra kažnjava se za prekršaj Upravnik, ako koristi sredstva rezervnog fonda u suprotnosti sa odredbama stava 1. člana 40 ovog zakona.</p> <p style="text-align: center;">POGLAVLJE VII</p> <p style="text-align: center;">Član 49</p> <p style="text-align: center;">PROLAZNE I ZAVRŠENE ODREDBE</p>
--	---	---



<p>1. Udhëzimet Administrative të përcaktuara me këtë ligj i nxjerr Ministria në afat prej tre (3) muajsh nga hyrja në fuqi e këtij ligji.</p> <p>2. Me hyrjen në fuqi të këtij Ligji, shfuqizohet Ligji Nr. 03/L 091 për Shfrytëzimin, Administrimin, Mirëmbajtjen e Ndërtesës në Bashkëpronësi.</p> <p style="text-align: center;">Neni 50 Hyrja në fuqi</p> <p>Ky Ligj hyn në fuqi pesëmbëdhjetë (15) ditë pas publikimit në Gazetën Zyrtare të Republikës së Kosovës.</p> <p>Jakup Krasniqi</p> <hr/> <p>Kryetar i Kuvendit të Republikës së Kosovës</p>	<p>1. The Administrative Instructions defined by this law will issue Ministry, within three (3) months since entry into force of this law.</p> <p>2. With the entry into force of this Law, will repeal the Law No.03/L091, on Utilization, Management and Maintenance of the building in Condominium.</p> <p style="text-align: center;">Article 50 Entry into force</p> <p>This law enters into force fifteen (15) days after publication in the Official Gazette of the Republic of Kosovo.</p> <p>Jakup Krasniqi</p> <hr/> <p>President of the Assembly of the Republic of Kosovo</p>	<p>1. Administrativna uputstva određenim ovim zakonom donosi Ministarstvo u roku od tri (3) meseca od stupanja na snagu ovog zakona.</p> <p>2. Stupanjem na snagu ovog Zakona, prestaje važiti Zakon Br. 03/L 091 o Korišćenju, Upravljanju i Održavaju Zgrade u Zajedničkom Vlasništvu.</p> <p style="text-align: center;">Član 50 Stupanje na snagu</p> <p>Ovaj zakon stupa na snagu petnaest (15) dana nakon objavljivanja u Službenom glasniku Republike Kosova.</p> <p>Jakup Krasniqi</p> <hr/> <p>Predsednik Skupštine Republike Kosovo</p>
--	---	---