



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

---

**PROJEKTLIGJI PËR ADMINISTRIMIN E NDËRTESAVE DHE LAGJEVE TË BANIMIT NË  
BASHKËPRONËSI<sup>1</sup>**

**DRAFT LAW ON ADMINISTRATION OF RESIDENTIAL BUILDINGS AND NEIGHBOURHOODS IN  
CONDOMINIUM<sup>2</sup>**

**NACRT ZAKONA O ADMINISTRACIJI STAMBENIH ZGRADA I NASELJA U SUVLASNIŠTVU<sup>3</sup>**

---

<sup>1</sup> Projektligjit për Administrimin e Ndërtesave dhe Lagjeve të Banimit në Bashkëpronësi është aprovuar në mbledhjen e 148 të Qeverisë së Kosovës, me Vendimin nr. 05/148, date 29.06.2023;

<sup>2</sup> Draft Law on Administration of Residential Buildings and Neighbourhoods in Condominium was approved on the 148th meeting of the Government of Kosovo, with the Decision No.05/148 dated 29.06.2023;

<sup>3</sup> Nacrt Zakon o Administraciji Stambenih Zgrada i Naselja u Suvlasništvu usvojen je na 148 sednicu Vlade Kosova, sa Odlukom Br.05/148, datum 29.06.2023.

<p><b>Kuvendi i Republikës së Kosovës,</b></p> <p>Në mbështetje të nenit 65 (1) të Kushtetutës së Republikës së Kosovës,</p> <p>Miraton:</p> <p><b>LIGJ PËR ADMINISTRIMIN E NDËRTESAVE DHE LAGJEVE TË BANIMIT NË BASHKËPRONËSI</b></p> <p><b>KAPITULLI I DISPOZITAT E PËRGJITHSHME</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 1 Qëllimi</b></p> <p>Ky ligj ka për qëllim të përcaktoj rregullat dhe procedurat e administrimit dhe mirëmbajtjes të ndërtesës, lagjes dhe parcelës së krijuar në bashkëpronësi, si dhe të drejtat, detyrimet dhe përgjegjësitë e autoriteteve kompetente dhe pronarëve të njëjësive të veçanta në administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës, lagjes dhe parcelës së krijuar në bashkëpronësi.</p>	<p><b>Assembly of the Republic of Kosovo,</b></p> <p>Pursuant to Article 65 (1) of the Constitution of the Republic of Kosovo,</p> <p>Approves:</p> <p><b>THE LAW ON ADMINISTRATION OF RESIDENTIAL BUILDINGS AND NEIGHBOURHOODS IN CONDOMINIUM</b></p> <p><b>CHAPTER I GENERAL PROVISIONS</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article 1 Purpose</b></p> <p>The purpose of this law is to define the rules and procedures for the administration and maintenance of the building, the neighbourhood and the plot created in condominium, as well as the rights, obligations and responsibilities of the competent authorities and owners of separate units in the administration and maintenance of the</p>	<p><b>Skupština Republike Kosovo,</b></p> <p>U prilog članu 65 (1) Ustava Republike Kosovo,</p> <p>Usvaja:</p> <p><b>ZAKON O ADMINISTRACIJI STAMBENIH ZGRADA I NASELJA U SUVLASNIŠTVU</b></p> <p><b>POGLAVLJE I OPŠTE ODREDBE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Član 1 Svrha</b></p> <p>Svrha ovog zakona je da se utvrde pravila i procedure za upravljanje i održavanje zgrade, naselja i parcele nastale u suvlasništvu, kao i prava, obaveze i odgovornosti nadležnih organa i vlasnika zasebnih jedinica u upravljanju i održavanju zgrade, naselja i parcele nastale u suvlasništvu.</p>
---	--	--

<p style="text-align: center;"><b>Neni 2 Fushëveprimi</b></p> <p>Ky ligj zbatohet për të gjitha ndërtesat dhe lagjet e banimit në bashkëpronësi të cilat kanë në pronësi të përbashkët një parcelë ndërtimore, si dhe për të gjitha autoritetet publike dhe private, veprimtaria e të cilëve ndërlidhen me administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesave dhe lagjeve të banimit në bashkëpronësi.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 3 Përkufizimet</b></p> <p>1. Shprehjet e përdorura në këtë ligj, kanë këtë kuptim:</p> <p>1.1. <b>Administrimi</b> - tërësia e shërbimeve për administrimin e bashkëpronësisë dhe mirëmbajtjen e ndërtesës, lagjes dhe parcelës të krijuar për bashkëpronësi me qëllim të arritjes të standardeve për të drejtën për banim të përshtatshëm, të qëndrueshëm, të shëndetshëm dhe të sigurt për të gjithë banorët e ndërtesave dhe lagjeve në bashkëpronësi;</p>	<p>building, the neighbourhood and the plot created in condominium.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 2 Scope</b></p> <p>This law applies to all residential buildings and neighbourhoods in condominium that have a building plot in common ownership, as well as to all public and private authorities whose activities are related to the administration and maintenance of residential buildings and neighbourhoods in condominium.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 3 Definitions</b></p> <p>1. The expressions used in this law have this meaning:</p> <p>1.1. <b>Administration</b> - the overall set of services for administering of the condominium and the maintenance of the building, neighbourhood and plot created for condominium with the aim of achieving the standards for the right to suitable, sustainable, healthy and safe housing for all residents of the buildings and neighbourhoods in condominium;</p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 2 Delokrug</b></p> <p>Ovaj zakon se odnosi na sve stambene zgrade i naselja u suvlasništvu koja imaju građevinsku parcelu u zajedničkom vlasništvu, kao i na sve organe javne i privatne svojine čija se delatnost odnosi na upravljanje i održavanje stambenih zgrada i naselja u suvlasništvu.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 3 Definicije</b></p> <p>1. Izrazi koji se koriste u ovom zakonu imaju sledeće značenje:</p> <p>1.1. <b>Administracija</b> - ukupnost usluga za administraciju suvlasništva i održavanja zgrade, naselja i parcele stvorene za suvlasništvo u cilju postizanja standarda za pravo na adekvatno, pristupačno, zdravo i bezbedno stanovanje za sve stanare zgrada i naselja u suvlasništvu;</p>
--	---	---

<p>1.2. <b>Banor</b> - çdo person me qëndrim të përhershëm apo të përkohshëm në ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi;</p> <p>1.3. <b>Hapësirat e bashkëpronësisë</b> – janë pjesët, hapësirat dhe pajisjet e përbashkëta të ndërtesës dhe lagjes të banimit në bashkëpronësi si dhe parcela ndërtimore e krijuar në të cilën është ndërtuar ndërtesa, zona e parkimit, objektet rekreative, pjesa gjelbëruese e të ngjashme të cilat i shërbejnë njësive të veçanta të ndërtesës apo lagjes në bashkëpronësi dhe ndërtesës si tërësi;</p> <p>1.4. <b>Kuotë e pjesëmarrjes në bashkëpronësi</b> – çdo njësi e veçantë në ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi në raport me ndërtesën e banimit në bashkëpronësi, e cila shërben për përcaktimin e masës së pjesëmarrjes në shpenzimet e përbashkëta dhe në votim për pronarët e çdo njësie të veçantë.</p> <p>1.5. <b>Krijuesi i bashkëpronësisë</b> – autoriteti përgjegjës, personi juridik, personi ose grup personash fizik që veprojnë së bashku për krijimin e bashkëpronësisë në emër të cilëve regjistrohet për herë të parë ndërtesa apo lagja e banimit në bashkëpronësi dhe parcela ndërtimore e krijuar;</p>	<p>1.2. <b>Resident</b> - any person with a permanent or temporary residence in the building or residential neighborhood in condominium;</p> <p>1.3. <b>Condominium spaces</b> – are the common parts, spaces and equipment of the residential building and the neighbourhood in condominium as well as the construction plot created on which the building, parking area, recreational facilities, green area and similar which serves to the separate units of the building or neighbourhood in condominium and the building as a whole;</p> <p>1.4. <b>Quota of participation in the condominium</b> - each separate unit of the residential building or neighbourhood in the condominium in relation to the residential building in the condominium, which serves to determine the amount of participation in the common expenses and in the voting for the owners of each separate unit;</p> <p>1.5. <b>Condominium creator</b> – the responsible authority, legal person, natural person or group of natural persons acting together for the creation of condominium in whose name the residential building or neighbourhood in condominium and the building plot created are registered for the first time;</p>	<p>1.2. <b>Stanar</b> - svako lice sa stalnim ili privremenim boravkom u zgradi ili naselju u suvlasništvu;</p> <p>1.3. <b>Prostori u suvlasništvu</b> – jesu zajednički delovi, prostorije i oprema stambene zgrade i naselja u suvlasništvu kao i građevinska parcela na kojoj je zgrada izgrađena, parking zona, rekreacioni objekti, površina sa zelenilom i slično koji opslužuju zasebne jedinice zgrade ili naselja u suvlasništvu i zgradu u celini;</p> <p>1.4. <b>Participativna kvota u suvlasništvu</b> – svaka zasebna jedinica stambene zgrade ili naselja u suvlasništvu u odnosu na stambenu zgradu u suvlasništvu, koja služi za utvrđivanje iznosa učešća u zajedničkim troškovima i glasanje za vlasnike svake zasebne jedinice;</p> <p>1.5. <b>Stvaralac suvlasništva</b> – nadležni organ, pravno lice, fizičko lice ili grupa fizičkih lica koja zajednički postupaju kako bi stvorili suvlasništvo na čije se ime prvi put upisuje stambena zgrada ili naselje u suvlasništvu i nastala građevinska parcela;</p>
---	--	---

<p>1.6. <b>Kufiri i njësisë së veçantë</b> – është kufiri vertikal i cili përfshinë hapësirën ndërmjet dy (2) pllakave konstruktive apo lartësinë e pastër dysHEME-tavan të njësisë dhe kufiri horizontal i cili përfshinë hapësirën e brendshme të mureve që e kufizojnë njësinë e veçantë në ndërtesë apo lagje të banimit në bashkëpronësi;</p> <p>1.7. <b>Lagje banimi në bashkëpronësi</b> – lagjja me shtëpi individuale me hyrje të veçantë, me pesë (5) apo më shumë njësi të veçanta për banim dhe apo njësi afariste, të cilat kanë në pronësi të përbashkët një parcelë ndërtimore dhe e cila është në funksion dhe në përdorim, të pronarëve të njësive të veçanta në lagjen e banimit në bashkëpronësi;</p> <p>1.8. <b>Ministria</b> – Ministria përkatëse për fushën e banimit;</p> <p>1.9. <b>Ministri</b> - Ministri i Ministrisë përkatëse për fushën e Banimit;</p> <p>1.10. <b>Ndërtesë banimi në bashkëpronësi</b> - ndërtesa e pavarur me hyrje të veçantë, me dy (2) apo më shumë njësi të veçanta për banim apo njësi afariste, të cilat kanë në pronësi të përbashkët një parcelë ndërtimore dhe e cila është në funksion dhe në përdorim, të pronarëve të njësive të veçanta në ndërtesën e banimit në bashkëpronësi;</p>	<p>1.6. <b>The boundary of the separate unit</b> – is the vertical boundary which includes the space between two (2) structural plates or the clear floor-ceiling height of the unit and the horizontal boundary which includes the internal space of the walls that limit the separate unit in the residence building or neighbourhood in condominium;</p> <p>1.7. <b>Residential neighbourhood in condominium</b> - neighbourhood with individual houses with a separate entrance, with five (5) or more separate residential units and or business units, which have a building plot in common ownership and which is in operation and in use, of the owners of separate units in the residential neighbourhood in condominiums;</p> <p>1.8. <b>Ministry</b> – the relevant Ministry of the field of housing;</p> <p>1.9. <b>Ministri</b> - Minister - Minister of the relevant ministry for the field of housing;</p> <p>1.10. <b>Residential building in condominium</b> - independent building with a separate entrance, with two (2) or more separate residential units or business units, which have a common ownership of a building plot and which is in operation and in use, of the owners of separate units in the condominium building;</p>	<p>1.6. <b>Granica zasebne jedinice</b> – jete vertikalna granica koja uključuje prostor između dve (2) građevinske ploče ili čistu visinu poda-plafona jedinice i horizontalna granica koja uključuje unutrašnji prostor zidova koji ograničavaju zasebnu jedinicu u stambenoj zgradi ili naselju u suvlasništvu;</p> <p>1.7. <b>Stambeno naselje u suvlasništvu</b> – naselje sa individualnim kućama sa posebnim ulazom, sa pet (5) ili više zasebnih stambenih i/ili poslovnih jedinica, koje ima građevinsko zemljište u zajedničkom vlasništvu i koje je u funkciji i upotrebi od strane vlasnika zasebnih jedinica u stambenom naselju u suvlasništvu;</p> <p>1.8. <b>Ministarstvo</b> – Odgovorna ministarstvo iz oblasti stanovanja;</p> <p>1.9. <b>Ministar</b> - ministar nadležnog ministarstva za oblast stanovanja;</p> <p>1.10. <b>Stambena zgrada u suvlasništvu</b> - samostalna zgrada sa posebnim ulazom, sa dve (2) ili više zasebnih stambenih ili poslovnih jedinica, koje imaju zajedničko vlasništvo nad građevinskom parcelom i koja je u funkciji i upotrebi od strane vlasnika zasebnih jedinica u stambenoj zgradi u suvlasništvu;</p>
--	---	--

<p>1.11. <b>Ndërtesë apo lagje e vjetër</b> - të gjitha ndërtesat dhe lagjet e banimit në bashkëpronësi me njësi të veçanta të banimit apo njësi afariste, të ndërtuara në një parcelë para vitit 1999;</p> <p>1.12. <b>Ndërtesë apo lagje e re</b> – të gjitha ndërtesat dhe lagjet e banimit në bashkëpronësi me njësi të veçanta të banimit apo njësi afariste, të ndërtuara në periudhën kohore pas vitit 1999;</p> <p>1.13. <b>Njësi e veçantë në ndërtesë apo lagje</b> - njësia e banimit/banesa apo shtëpia individuale, njësia afariste/lokali, depoja, garazha në pronësi individuale;</p> <p>1.14. <b>Organi komunal kompetent për banim</b> – sektori i banimit apo ndonjë sektor tjetër përgjegjës për banim në Komunë;</p> <p>1.15. <b>Pronar i njësisë të veçantë në ndërtesë apo lagje</b> - është personi fizik apo juridik që ka në pronësi së paku një (1) njësi të veçantë të banimit apo njësi afariste, në ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi, në bazë juridike të regjistruar, apo i pa regjistruar në Kadastër por që posedon bazën juridike për fitimin e pronësisë në paluajtshmëri;</p>	<p>1.11. <b>Old building or neighbourhood</b> - all residential buildings and neighbourhoods in condominiums with separate residential units or business units, built on a plot before 1999;</p> <p>1.12. <b>New building or neighbourhood</b> – all residential buildings and neighbourhoods in condominiums with separate housing units or business units, constructed in the period of time after 1999;</p> <p>1.13. <b>Separate unit in the building or neighbourhood</b> - residential unit/apartment or individual house, business unit/premises, warehouse, garage, individually owned;</p> <p>1.14. <b>The competent municipal body for housing</b> – the housing sector or any other sector responsible for housing in the Municipality;</p> <p>1.15. <b>Owner of a separate unit in a building or neighbourhood</b> - is a natural or legal person who owns at least one (1) separate housing unit or business unit, in a condominium residential building or neighbourhood, on a registered legal basis, or not registered in the cadastre, but which possesses the legal basis for the acquisition of property ownership;</p>	<p>1.11. <b>Stara zgrada ili naselje</b> - sve stambene zgrade i naselja u suvlasništvu sa zasebnim stambenim ili poslovnim jedinicama, izgrađene na parceli pre 1999. godine;</p> <p>1.12. <b>Nova zgrada ili naselje</b> – sve stambene zgrade i naselja u suvlasništvu sa zasebnim stambenim ili poslovnim jedinicama, izgrađene u vremenski period posle 1999. godine;</p> <p>1.13. <b>Zasebna jedinica u zgradi ili naselju</b> - stambena jedinica/stan ili individualna kuća, poslovna jedinica/prostor, magacin, garaža u privatnom vlasništvu;</p> <p>1.14. <b>Nadležni opštinski organ za stanovanje</b> – stambeni sektor ili bilo koji drugi sektor Opštine zadužen za stanovanje;</p> <p>1.15. <b>Vlasnik posebne jedinice u zgradi ili naselju</b> – je fizičko ili pravno lice koje poseduje najmanje jednu (1) zasebnu stambenu ili poslovnu jedinicu, u stambenoj zgradi ili naselju u suvlasništvu; po pravnom osnovu upisana, odnosno nije upisana u katastar, ali ima pravni osnov za sticanje svojine na nepokretnostima;</p>
---	---	--

<p>1.16. <b>Plani i lokacionit</b> - plani që përfshinë tërë ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi në dy (2) dimensione, që tregon parcelën ndërtimore mbi të cilën është e ndërtuar ndërtesa e banimit në bashkëpronësi apo njësit e veçanta në lagje dhe hapësirave, pjesëve dhe elementeve të përbashkëta;</p> <p>1.17. <b>Planimetria</b> - paraqitja grafike dhe tekstuale të gjitha njësive në ndërtesën dhe lagjen e banimit në bashkëpronësi;</p> <p>1.18. <b>Parcela ndërtimore e krijuar për bashkëpronësi</b> - është parcela nën ndërtesën në bashkëpronësi dhe hapësira e përbashkët në ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi e cila duhet krijuar dhe regjistruar nga organi kompetent komunal si bashkëpronësi për njësitë e veçanta;</p> <p>1.19. <b>Rendi shtëpiak</b> - rregullat e aprovuara nga Kuvendi i pronarëve për mënyrën e shfrytëzimit, administrimit dhe mirëmbajtjes të ndërtesës apo lagjes të banimit në bashkëpronësi dhe të parcelës ndërtimore të krijuar;</p> <p>1.20. <b>Sipërfaqe e shfrytëzueshme e njësisë së veçantë</b> - sipërfaqja e përgjithshme e dyshemesë së njësisë në ndërtesë, duke mos</p>	<p>1.16. <b>Site plan</b> - the plan that includes the entire residential building or neighbourhood in two (2) dimensions, showing the construction plot on which the residential building in condominium or separate units in the neighbourhood is built and the common spaces, parts and elements;</p> <p>1.17. <b>Planimetry</b> - graphic and textual representation of all units in the residential building and neighbourhood in condominium;</p> <p>1.18. <b>Building plot created for condominium</b> - is the plot under the building in condominium and the common space in the residential building or neighbourhood in condominium which must be created and registered by the competent municipal body as condominium for separate units;</p> <p>1.19. <b>House rules</b> - the rules approved by the Assembly of owners for the way of use, administration and maintenance of the residential building or neighbourhood in condominium and of the created construction plot;</p> <p>1.20. <b>Usable area of the separate unit</b> - the total floor area of the unit in the building,</p>	<p>1.16. <b>Plan lokacije</b> - plan koji obuhvata celu stambenu zgradu ili naselje u suvlasništvu u dve (2) dimenzije, sa prikazom građevinske parcele na kojoj je izgrađena stambena zgrada u suvlasništvu ili zasebne jedinice u naselju i zajedničkih prostora, delova i elemenata;</p> <p>1.17. <b>Planimetrija</b> - grafički i tekstualni prikaz svih jedinica u stambenoj zgradi i naselju u suvlasništvu;</p> <p>1.18. <b>Građevinsko zemljište nastalo za suvlasništvo</b> - predstavlja parcelu ispod zgrade u suvlasništvu i zajednički prostor u stambenoj zgradi ili naselju u suvlasništvu koju mora da stvori i registruje nadležni opštinski organ kao suvlasništvo za zasebne jedinice;</p> <p>1.19. <b>Kućni red</b> - usvojena pravila od Skupština vlasnika o načinu korišćenja, upravljanja i održavanja stambene zgrade ili naselja u suvlasništvu i nastalih građevinskih parcela;</p> <p>1.20. <b>Upotrebljiva površina zasebne jedinice</b> - opšta površina jedinice u zgradi,</p>
--	---	---

<p>përfshirë sipërfaqen që zënë nga muret e njësisë së veçantë në ndërtesë;</p> <p>1.21. <b>Tarifa e administrimit</b> - detyrimi financiar për secilën njësi të veçantë në ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi, për mbulimin e të gjitha llojeve të shpenzimeve mujore për administrim dhe mirëmbajtje;</p> <p>1.22. <b>ZKK</b> – Zyra Kadastrale Komunale.</p> <p>2. Në kuptim të këtij ligji emrat e gjinisë mashkullore nënkuptojnë edhe emrat e gjinisë femërore dhe anasjelltas pa diskriminim.</p> <p><b>KAPITULLI II BASHKËPRONËSIA NË NDËRTESE, LAGJE DHE PARCELËN E KRIJUAR</b></p> <p><b>Neni 4 Bashkëpronësia në ndërtesë apo lagje</b></p> <p>1. Bashkëpronësia në ndërtesë apo lagje të banimit është e drejta e pronarëve të njësive të veçanta në të gjitha pjesët e përbashkëta të ndërtesës apo lagjes dhe parcelën ndërtimore të krijuar për bashkëpronësi në përputhje me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi të cilat nuk janë në pronësi individuale.</p>	<p>not including the area occupied by the walls of the separate unit in the building;</p> <p>1.21. <b>Administration fee</b> - financial obligation for each separate unit in the residential building or neighbourhood in condominium, to cover the all sorts of monthly expenses for administration and maintenance;</p> <p>1.22. <b>MCO</b>– Municipal Cadastral Office.</p> <p>2. In the sense of this law, masculine gender names also mean feminine gender names and vice versa without discrimination.</p> <p><b>CHAPTER II CONDOMINIUM IN A BUILDING, NEIGHBOURHOOD AND CREATED CONSTRUCTION PLOT</b></p> <p><b>Article 4 Condominium in a building or neighbourhood</b></p> <p>1. Condominium in a residential building or neighbourhood is the right of the owners of separate units in all common parts of the building or neighbourhood and the construction plot created for condominium in accordance with the participation quota in the</p>	<p>ne uključujući površinu koju zauzimaju zidovi zasebne jedinice u zgradi;</p> <p>1.21. <b>Administrativna taksa</b> - finansijska obaveza za svaku zasebnu jedinicu u stambenoj zgradi ili naselju u suvlasništvu, za pokrivanje sve vrste mesečnih troškova upravljanja i održavanja;</p> <p>1.22. <b>OKK</b> – Opštinska katastarska kancelarija.</p> <p>2. U smislu ovog zakona, nazivi muškog roda označavaju i nazive ženskog roda i obrnuto bez diskriminacije.</p> <p><b>POGLAVLJE II SUVLASNIŠTVO U ZGRADI, NASELJU I STVORENOJ PARCELI</b></p> <p><b>Član 4 Suvlasništvo u zgradi ili naselju</b></p> <p>1. Suvlasništvo u stambenoj zgradi ili naselju je pravo vlasnika zasebnih jedinica u svim zajedničkim delovima zgrade ili naselja i građevinske parcele stvorene za suvlasništvo u skladu sa kvotom učešća u suvlasništvu koje nisu u individualnom vlasništvu.</p>
--	---	---



<p>2. Pronari i njësisë të veçantë, të drejtën e bashkëpronësisë mbi pjesët e përbashkëta në ndërtesë apo lagjes të banimit në bashkëpronësi dhe parcelën ndërtimore të krijuar për bashkëpronësi si dhe regjistrimin e këtyre të drejtave në regjistrin publik kadastral, i realizon në bazë të këtij Ligji, Ligjit përkatës mbi Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore si dhe të Ligjit përkatës për Kadastër.</p> <p>3. Pronësia në njësinë e veçantë të ndërtesës nuk mund të tjetërsohet apo të regjistrohet pa pjesën përkatëse të bashkëpronësisë në ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi dhe në parcelën ndërtimore të krijuar për bashkëpronësi.</p> <p>4. Në momentin kur pronari bëhet pronar i njësisë së veçantë të ndërtesës, ai bëhet edhe bashkëpronar në pjesët e përbashkëta të ndërtesës dhe të parcelës ndërtimore me regjistrimin sipas kërkesës së pronarit individual pranë ZKK. Bashkëpronësia në ndërtesë apo lagje të banimit në bashkëpronësi si dhe në parcelën ndërtimore të krijuar do të regjistrohet vetëm me shënimin: "Pronësi e përbashkët e bashkëpronarëve të njësive të veçanta individuale të ndërtesës të regjistruar"</p>	<p>condominium which are not individually owned.</p> <p>2. The owner of the separate unit, the right of condominium over the common parts in the building or residential neighbourhood in condominium and the construction plot created for condominium, as well as the registration of these rights in the public cadastral register, will realize based on this Law, The relevant Law on Property and Other Property Rights as well as the relevant Law on Cadastre.</p> <p>3. The ownership in the separate unit of the building cannot be alienated or registered without the respective part of the condominium in the residential building or neighbourhood in condominium and in the construction plot created for condominium.</p> <p>4. At the moment when the owner becomes the owner of the separate unit of the building, he/she also becomes a co-owner in the common parts of the building and the construction plot with the registration according to the request of the individual owner at the MCO. Condominium in a residential building or neighbourhood in condominium as well as in the construction plot created will be registered only with the note: "Common ownership of the co-owners of separate individual units of the registered building".</p>	<p>2. Vlasnik zasebne jedinice, pravo suvlasništva na zajedničkim delovima u stambenoj zgradi ili naselju u suvlasništvu i građevinskoj parceli stvorenoj za suvlasništvo, kao i upis ovih prava u javni katastarski registar, vrši na osnovu ovog zakona, relevantnog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao i relevantnog Zakona o katastru.</p> <p>3. Vlasništvo u zasebnoj jedinici zgrade ne može se otuđiti ili upisati bez odgovarajućeg dela suvlasništva u stambenoj zgradi ili naselju u suvlasništvu i na građevinskoj parceli stvorenoj za suvlasništvo.</p> <p>4. U trenutku kada vlasnik postane vlasnik zasebne jedinice zgrade, on postaje i suvlasnik na zajedničkim delovima zgrade i građevinske parcele uz uknjižbu po zahtevu pojedinačnog vlasnika u OKK. Suvlasništvo u stambenoj zgradi ili naselju u suvlasništvu kao i na nastaloj građevinskoj parceli uknjižiće se samo sa naznakom: "Zajednička svojina suvlasnika zasebnih pojedinačnih jedinica uknjižene zgrade".</p>
---	---	--

<p style="text-align: center;"><b>Neni 5</b> <b>Bashkëpronësia në parcelën ndërtimore të krijuar</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 5</b> <b>Condominium in the created construction plot</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 5</b> <b>Suvlasništvo na nastaloj građevinskoj parceli</b></p>
<p>1. Parcela e cila shfrytëzohet për ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi të ndërtuara pas vitit 1999 krijohet dhe regjistrohet si parcelë ndërtimore e krijuar për bashkëpronësi bazuar në marrëveshjen paraprake mbi ndërtimin e përbashkët apo akti tjetër juridik ndërmjet investitorit dhe pronarit të tokës.</p> <p>2. Parcela e cila shfrytëzohet për ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi të ndërtuara në periudhën kohore para vitit 1999 krijohet dhe regjistrohet si parcelë ndërtimore e krijuar për bashkëpronësi, e përkufizuar me pronën komunale, bazuar në procedurat kadastrale në të cilën parashihen ndarja dhe regjistrimi i parcelës dhe ndërtesës, si dhe duke u bazuar në normat minimale teknike të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi dhe në gjendjen faktike në terren.</p> <p>3. Krijimi i parcelës ndërtimore në vendin ku ekziston ndërtesa e ndërtuara në periudhën kohore para vitit 1999 duhet të regjistrohet sipas kërkesës dhe të dhënave të prezantuara nga përfaqësuesi i përbashkët i pronarëve të njëjësive të veçantë në ndërtesë apo lagje,</p>	<p>1. The plot which is used for the building or residential neighbourhood in condominium built after 1999 is created and registered as a construction plot created for condominium based on the preliminary agreement on common construction or other legal act between the investor and the land owner.</p> <p>2. The plot which is used for the building or residential neighbourhood in condominium built in the time period before 1999, is created and registered as a construction plot, created for condominium, defined as municipal property, based on the cadastral procedures in which the division and registration of the plot and the building are foreseen, as well as based on the minimal technical norms of residential buildings in condominiums and in the actual condition on the field.</p> <p>3. The creation of the building plot in the place where the buildings built in the time period before 1999, must be registered according to the request and data presented by the common representative of the owners of separate units in the building or neighbourhood, the last</p>	<p>1. Parcela koja se koristi za stambenu zgradu ili naselje u suvlasništvu izgrađenom posle 1999. godine stvara se i upisuje kao građevinska parcela stvorena za suvlasništvo na osnovu prethodnog sporazuma o zajedničkoj izgradnji ili drugog pravnog akta između investitora i vlasnika zemljišta.</p> <p>2. Parcela koja se koristi za stambenu zgradu ili naselje u suvlasništvu izgrađenom u vremenskom periodu 1999. godine stvara se i upisuje kao građevinska parcela stvorena za suvlasništvo, definisano komunalnom svojinom, na osnovu katastarskih postupaka u kojima je predviđena deoba i uknjižba parcele i zgrade, kao i na osnovu minimalnih tehničkih standarda stambenih zgrada u suvlasništvu i činjeničnog stanja na terenu.</p> <p>3. Stvaranje građevinske parcele na mestu gde se nalazi zgrada izgrađena u vremenskom periodu 1999. godine mora biti uknjižena prema zahtevu i podacima koje dostavi zajednički zastupnik vlasnika zasebnih jedinica u zgradi ili naselju, poslednji upisani vlasnik katastarske parcele ili nadležni opštinski organ.</p>

<p>pronarit të fundit të regjistruar i parcelës kadastrale apo organi kompetent komunal.</p> <p>4. Për regjistrimin e parcelës ndërtimore të krijuar në bashkëpronësi organi kompetent komunal plotëson të dhënat kadastrale dhe njofton me Vendim pronarët e njësisve të veçanta të ndërtesës apo lagjes të banimit në bashkëpronësi dhe organin kompetent komunal për banim.</p> <p>5. Për sipërfaqen e cila shërben për shfrytëzimin e rregullt të ndërtesës apo lagjes të banimit në bashkëpronësi, e për të cilën sipërfaqe palët nuk kanë pajtueshmëri që të krijohet dhe regjistrohet si parcelë ndërtimore e krijuar për bashkëpronësi, pala e pa kënaqur mundë të parashtrijë ankesë në Ministri. Ankesa do të shqyrtohet nga Komisioni i emëruar nga Ministri.</p> <p>6. Fitimi i bashkëpronësisë në ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi dhe në parcelën ndërtimore të krijuar fitohet pavarësisht se kush është i regjistruar si pronar apo shfrytëzues i asaj parcele ndërtimore.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 6</b> <b>Pjesët e përbashkëta në ndërtesën e banimit në bashkëpronësi</b></p> <p>1. Pjesët e përbashkëta të ndërtesës të banimit në bashkëpronësi janë:</p>	<p>registered owner of the cadastral plot or the competent municipal body.</p> <p>4. For the registration of the construction plot created in condominium, the competent municipal body completes the cadastral data and will notify the owners of the separate units of the residential building or neighbourhood in condominium and the competent municipal body for housing with a decision.</p> <p>5. For the area which serves for the regular use of the building or residential neighbourhood in condominium, and for which the parties do not agree to be created and registered as a building plot created for condominium, the unsatisfied party can submit a complaint to the Ministry. The complaint will be examined by the Commission appointed by the Minister.</p> <p>6. The condominium in the residential building or neighbourhood in condominium and in the construction plot created is obtained regardless of who is registered as the owner or user of that construction plot.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 6</b> <b>Common parts in the condominium building</b></p> <p>1. The common parts of the condominium building are:</p>	<p>4. Za upis nastale građevinske parcele u suvlasništvu opštinski nadležni organ dopuni katastarske podatke i odlukom obavestiti vlasnike zasebnih jedinica stambene zgrade ili naselja u suvlasništvu i nadležni opštinski organ za stanovanje.</p> <p>5. Za površinu koja služi za redovnu upotrebu stambene zgrade ili naselja u suvlasništvu, a za koju stranke nisu saglasne da bude stvorena i upisana kao građevinska parcela stvorena za suvlasništvo, nezadovoljna strana može da podnese žalbu Ministarstvu. Žalbu će razmatrati Komisija koju imenuje ministar.</p> <p>6. Sticanje suvlasništva u stambenoj zgradi ili naselju u suvlasništvu i na nastaloj građevinskoj parceli stiče se bez obzira ko je upisan kao vlasnik ili korisnik te građevinske parcele.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 6</b> <b>Zajednički delovi stambene zgrade u suvlasništvu</b></p> <p>1. Zajednički delovi stambene zgrade u suvlasništvu su:</p>
--	---	--

<p>1.1.Konstruksioni mbajtës i ndërtesës si: themelet, muret, shtyllat, konstruksioni mes katesh, trajet, kulmit, kulmet e pjerrëta dhe të rrafshëta;</p> <p>1.2. Mbulesa e kulmit si izolimi, tjegullat, dhe të ngjashme;</p> <p>1.3. Kulmet e rrafshëta, të shfrytëzueshme dhe të pashfrytëzueshme;</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;</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>1.1. The supporting construction of the building such as: foundations, walls, pillars, the construction between floors, timbers, the roof, sloping and flat roofs;</p> <p>1.2. Roof covering such as insulation, tiles, and similar;</p> <p>1.3. Flat usable and non-usable roofs;</p> <p>1.4. Facades of the building, entrance door and windows of common spaces;</p> <p>1.5. Roof metal sheet works and other works;</p> <p>1.6. Chimneys, ventilation ducts, hydrant, fire extinguishing equipment, water pipes, waste duct and similar;</p> <p>1.7. Common stairs, corridors, fences, emergency exits, common balconies or loggias and similar;</p> <p>1.8. Elevators for transporting people and things, with their complete installations;</p> <p>1.9. Electrical installations from the main fuse to the distribution board of the building;</p>	<p>1.1. Noseće konstrukcije objekta kao što su: temelji, zidovi, stubovi, međuspratne konstrukcije, krov, kosi i ravni krovovi;</p> <p>1.2. Krovni pokrivači kao što su izolacija, pločice i slično;</p> <p>1.3. Ravni, upotrebljivi i neupotrebljivi krovovi;</p> <p>1.4. Fasade zgrade, ulazna vrata i prozori zajedničkih prostorija;</p> <p>1.5. Radovi na krovnim pločama i drugi radovi;</p> <p>1.6. Dimnjaci, ventilacijski kanali, hidrant, oprema za gašenje požara, vodovodne cevi, kanali za otpad i slično;</p> <p>1.7. Zajedničke stepenice, hodnici, ograde, izlazi u slučaju opasnosti, zajednički balkoni ili lođe i slično;</p> <p>1.8. Liftovi za prevoz ljudi i stvari, s njihovim kompletnim instalacijama;</p> <p>1.9. Električne instalacije od glavnog osigurača do razvodne ploče zgrade;</p>
--	---	---

<p>1.10. Instalimet e ujësjellësit prej matësit kryesor të përbashkët të ujit, linjat vërtikale deri te kyçjet dhe ujëmatësit individual të konsumatorëve si dhe sanimi i dëmeve në rast të defekteve dhe dëmeve të shkaktuara;</p> <p>1.11. Pajisjet sanitare të instalimit të ujësjellësit dhe kanalizimit në hapësirat e përbashkëta;</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. Instalimet e pajisjeve, kutive shpërndarëse dhe lidhjeve kablove për ofrim të shërbimeve të internetit dhe kanaleve televizive;</p> <p>1.15. Pjesët e përbashkëta të instalimeve të ngrohjes qendrore nga lidhja me kallkan dhe trupat ngrohës në hapësirat e përbashkëta;</p> <p>1.16. Instalimi i telefonit deri te shpërndarësi në njësi të ndërtesës, instalimi</p>	<p>1.10. Water supply installations from the main common water meter, vertical lines to the connections and individual water meters of consumers, as well as the repair of damages in case of defects and damages caused;</p> <p>1.11. Sanitary equipment for the installation of water supply and sewerage in common spaces;</p> <p>1.12. Vertical sewerage installations from the outlet pipes of the apartment to the main septic holes;</p> <p>1.13. Electrical installations of staircase lighting: automata, the place of lamps and armatures, distribution plates of the meter-clock and the mounted meter- clock;</p> <p>1.14. Installations of equipment, distribution boxes and cable connections for the provision of Internet services and television channels;</p> <p>1.15. The common parts of the central heating installations from the connection to the boiler and the heating bodies in the common spaces;</p> <p>1.16. Installation of the telephone to the distributor in the building unit, installation of doors with electric gloves, interphone</p>	<p>1.10. Instalacije vodosnabdevanja od glavnog zajedničkog vodomera, vertikalnih vodova do priključaka i pojedinačnih vodomera potrošača, kao i sanacija oštećenja u slučaju kvarova i nastalih oštećenja;</p> <p>1.11. Sanitarna oprema za instalaciju vodovoda i kanalizacije u zajedničkim prostorijama;</p> <p>1.12. Vertikalne kanalizacione instalacije od odvodnih cevi stana do glavnih bunara;</p> <p>1.13. Električne instalacije stepenišne rasvete: automati, mesta lampi i armature, razvodne ploče brojila i montirani sat;</p> <p>1.14. Instalacije opreme, razvodnih kutija i kablovskih priključaka za pružanje Internet usluga i televizijskih kanala;</p> <p>1.15. Zajednički delovi instalacija centralnog grejanja od priključka do kotla i grejnih tela u zajedničkim prostorijama;</p> <p>1.16. Ugradnja telefona do razvodnika u objektu, ugradnja vrata sa električnim</p>
--	--	--

<p>i dyerve me dorëza elektrike, interfon zilja, instalimet e rrufepritësit dhe të ngjashme;</p> <p>1.17. Pajisjet për furnizim me ujë si: hidrofori dhe hidroflekset;</p> <p>1.18. Hapësirat dhe instalimet për largimin e mbeturinave, hapësirat për larjen e rrobave, bodrumet, parkingjet nëntokësore dhe hapësirat e nën kulmit;</p> <p>1.19. Gropën septike të përbashkët;</p> <p>1.20. Çfarëdo pjese tjetër, hapësire, ose ndonjë ndërtesë dhe pajisje që nuk është pjesë e njësive individuale duke përfshirë tokën e parcelës në të cilën është ndërtuar ndërtesa.</p> <p>2. Pjesë të njësisë së veçanta konsiderohet edhe gjithë rrjeti përforcues, përforcuesit e murit, paneli i brendshëm, suvatimi, panelimi, pllakat, tapiceritë, ngjyra dhe dyshemeja e fundme dhe cilido material tjetër që përbën pjesë të sipërfaqes të fundme të njësisë, nëse muret, dyshemetë apo tavanet janë përcaktuar si kufijtë e një njësie.</p> <p>3. Cila do pjesë e pronësisë së përbashkët që destinohet të shërbej vetëm një njësie është element i pronësisë së përbashkët për përdorim të veçantë si: gypi, vrima, oxhaku, teli ose kanali që kalon përmes mureve, përmes</p>	<p>bells, lightning arrester installations and similar;</p> <p>1.17. Equipment for water supply such as: hydrophore and hydroflex;</p> <p>1.18. Spaces and installations for waste removal, spaces for washing clothes, basements, underground parking lots and spaces under the roof;</p> <p>1.19. Common septic tank;</p> <p>1.20. Any other part, space, or any building and equipment that is not part of the individual units including the land of the plot on which the building is constructed.</p> <p>2. The entire reinforcing mesh, wall reinforcements, interior panel, plastering, panelling, tiles, upholstery, paint and finished floor and any other material that forms part of the finished surface of the unit are also considered part of the separate unit, if the walls, floors or ceilings are defined as the boundaries of a unit.</p> <p>3. Any part of the common property that is destined to serve only one unit is an element of the common property for special use such as: pipe, hole, chimney, wire or channel that passes through walls, through pillars or</p>	<p>rukavicama, interfon zvona, gromobranske instalacije i slično;</p> <p>1.17. Oprema za vodosnabdevanje kao što su: hidrofor i hidrofleks;</p> <p>1.18. Prostorije i instalacije za odvoz otpada, prostorije za pranje veša, podrumi, podzemnih parkinga i prostorije ispod krova;</p> <p>1.19. Zajednička septička jama;</p> <p>1.20. Bilo koji drugi deo, prostor ili bilo koja zgrada i oprema koja nije deo pojedinačnih jedinica uključujući i zemljište parcele na kojoj je zgrada izgrađena.</p> <p>2. Celokupna armaturna mreža, zidna armatura, unutrašnje obloge, malterisanje, lamperije, pločice, presvlake, farba i završni pod i svaki drugi materijal koji čini deo završne površine jedinice takođe se smatra delom zasebne jedinice, ako su zidovi, podovi ili plafoni određeni kao granice jedinice.</p> <p>3. Svaki deo zajedničkog vlasništva koji je namenjen samo jednoj jedinici je element zajedničkog vlasništva za posebnu upotrebu, kao što su: cev, rupa, dimnjak, žica ili kanal koji prolazi kroz zidove, kroz stubove ili</p>
--	---	---

<p>shtyllave ose pjesërisht mbështetet jashtë kufijve të planifikuar të njësisë së veçantë, ndërsa çfarëdo pjese që i shërben më shumë se një njësie, është një element i pronësisë së përbashkët për përdorim të përgjithshëm.</p> <p>4. Pjesë të njësisë së veçantë konsiderohen të gjitha hapësirat e brendshme të ndërtesës si dhe renovimet dhe përmirësimet e realizuara përbrenda kufijve të njësisë së veçantë.</p> <p>5. Grilat, roletet, kutitë e dritareve, shkallët e hyrjes, shtyllat, verandat, ballkonet dhe terasat si dhe dyert e jashtme dhe dritaret ose ndonjë pjesë aksesore që i shërben njësisë së veçantë, por që ndodhet jashtë kufijve të asaj njësie, janë elemente të pronësisë së përbashkët për përdorim të veçantë që përdoren vetëm për atë njësi.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 7</b> <b>Pjesët e përbashkëta në parcelën ndërtimore të krijuar</b></p> <p>1. Pjesët e përbashkëta të parcelës ndërtimore të krijuar në bashkëpronësi janë:</p> <p>1.1. Pjesët, hapësirat dhe pajisjet e përbashkëta të ndërtesës në bashkëpronësi;</p> <p>1.2. Parcela ndërtimore në të cilën është ndërtuar ndërtesa;</p>	<p>partially supported outside the planned boundaries of separate unit, while any part serving more than one unit is an element of common property for general use.</p> <p>4. All interior spaces of the building as well as renovations and improvements realized within the boundaries of the separate unit are considered part of the separate unit.</p> <p>5. Shutters, blinders, window boxes, entrance stairs, pillars, verandas, balconies and terraces as well as external doors and windows or any accessory part serving the particular unit, but located outside the boundaries of that unit, are elements of common ownership for special use that are used only for that unit.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 7</b> <b>Common parts in the created construction plot</b></p> <p>1. The common parts of the construction plot created in condominium are:</p> <p>1.1. Common parts, spaces and equipment of the building in common ownership;</p> <p>1.2. The construction plot on which the building is built;</p>	<p>delomično oslonjene van planirane granice zasebne jedinice, dok je svaki deo koji opslužuje više jedinica element zajedničkog vlasništva za opštu upotrebu.</p> <p>4. Delovima zasebne jedinice smatraju se svi unutrašnji prostori zgrade kao i renoviranja i poboljšanja realizovane u granicama zasebne jedinice.</p> <p>5. Kapci, roletne, prozorske kutije, ulazne stepenice, stubovi, tremovi, balkoni i terase, kao i spoljna vrata i prozori ili bilo koji prateći deo koji služi određenoj jedinici, a koji se nalazi van granica te jedinice, predstavljaju elemente zajedničkog vlasništva za posebne namene koje se koriste samo za tu jedinicu.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 7</b> <b>Zajednički delovi u nastaloj građevinskoj parceli</b></p> <p>1. Zajednički delovi građevinske parcele stvorene za suvlasništvo su:</p> <p>1.1. Zajednički delovi, prostori i oprema zgrade u suvlasništvu;</p> <p>1.2. Građevinska parcela na kojoj je izgrađen objekat;</p>
---	--	--

<p>1.3. Zona e parkimit;</p> <p>1.4. Objektet rekreative;</p> <p>1.5. Hapësira gjelbëruese;</p> <p>1.6. Pjesë të ngjashme të cilat i shërbejnë njësive të veçanta të ndërtesës dhe ndërtesës si tërësi.</p> <p>1.7. Hapësira për takimet e Kuvendi i pronarëve dhe për aktivitetet e tjera të bashkëpronarëve, të lejuara me vendim të kryesisë se Kuvendit.</p>	<p>1.3. Parking area;</p> <p>1.4. Recreational facilities;</p> <p>1.5. The green space;</p> <p>1.6. Similar parts which serve the separate units of the building and the building as a whole.</p> <p>1.7. Space for meetings of the Assembly of owners and for other activities of co-owners, allowed by decision of the presidency of the Assembly;</p>	<p>1.3. Parking zona;</p> <p>1.4. Rekreacioni objekti;</p> <p>1.5. Zelene površine;</p> <p>1.6. Slični delovi koji služe zasebnim jedinicama zgrade i zgradi u celini.</p> <p>1.7. Prostor za sednice Skupštine vlasnika i za druge aktivnosti suvlasnika, dozvoljen odlukom Predsedništva Skupštine.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 8</b> <b>Krijimi i bashkëpronësisë në ndërtesë apo lagje</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 8</b> <b>Creation of condominium in the building or neighbourhood</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 8</b> <b>Stvaranje suvlasništva u zgradi ili naselju</b></p>
<p>1. Bashkëpronësia në ndërtesë apo lagje të banimit krijohet me rastin e regjistrimit të ndërtesës në ZKK në emër të krijuesit apo investitorit apo bashkëkrijuesit apo bashkëinvestitorit në emër të cilit është lëshuar leja ndërtimore.</p> <p>2. Pronësia e secilës njësi të veçantë të ndërtesës së bashku me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi krijohet në fillim në emër të krijuesit apo investitorit apo bashkëkrijuesit apo bashkëinvestitorit të bashkëpronësisë të definuar sipas këtij Ligjit dhe Marrëveshjes së bashkëpronësisë.</p>	<p>1. Condominium in a residential building or neighbourhood is created when the building is registered in the MCO in the name of the creator or investor or the co-creator or co-investor in whose name the construction permit was issued.</p> <p>2. The ownership of each separate unit of the building together with the participation quota in the condominium is created initially in the name of the creator or investor or co-creator or co-investor of the condominium defined according to this Law and the Agreement on Condominium.</p>	<p>1. Suvlasništvo u stambenoj zgradi ili naselju nastaje kada se zgrada upiše u OKK na ime stvaraoca ili investitora ili sustvaraoca ili suinvestitora na čije je ime izdata građevinska dozvola.</p> <p>2. Vlasništvo svake zasebne jedinice zgrade zajedno sa kvotom učešća u suvlasništvu prvobitno se stvara na ime stvaraoca ili investitora ili sustvaraoca ili suinvestitora suvlasništva utvrđenog ovim zakonom i Sporazumom o suvlasništvu.</p>



<p>3. Krijuesi apo investitori i bashkëpronësisë është përgjegjës për realizimin e plotë të marrëveshjes me pronarët e njësive të veçanta të ndërtesës të banimit në bashkëpronësi dhe hapësirave në funksion të tyre, si dhe për pasojat e veprimit ose mosveprimit në cilëndo pjesë të bashkëpronësisë.</p>	<p>3. The creator or investor of the condominium is responsible for the full realization of the agreement with the owners of the separate units of the condominium building and the spaces in their function, as well as for the consequences of action or inaction in any part of the condominium.</p>	<p>3. Stvaralac ili investitor suvlasništva odgovoran je za potpunu realizaciju sporazuma sa vlasnicima zasebnih jedinica stambene zgrade u suvlasništvu i prostora u njihovoj funkciji, kao i za posledice postupanja ili nepostupanja u bilo kom delu suvlasništva.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 9</b> <b>Marrëveshja e bashkëpronësisë</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 9</b> <b>Condominium agreement</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 9</b> <b>Sporazum o suvlasništvu</b></p>
<p>1. Marrëveshja e bashkëpronësisë është dokumenti që hartohet nga krijuesi i bashkëpronësisë me të cilën krijohet bashkëpronësia në ndërtesë apo lagje të banimit në bashkëpronësi dhe e cila duhet të jetë pjesë përbërëse e aktit juridik mbi bartjen e të drejtës së pronësisë për njësinë e veçantë në ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi.</p>	<p>1. The condominium agreement is the document drawn up by the creator of the condominium with which the condominium is created in the residential building or neighbourhood in the condominium and which must be an integral part of the legal act on the transfer of the right of ownership for the separate unit in the building or neighbourhood of housing in condominium.</p>	<p>1. Sporazum o suvlasništvu je dokument koji sačinjava stvaralac suvlasništva sa kojima se stvara suvlasništvo u stambenoj zgradi ili naselju u suvlasništvu koja treba da bude sastavni deo pravnog akta o prenosu prava vlasništva na zasebnu jedinicu u stambenoj zgradi ili naselju u suvlasništvu.</p>
<p>2. Marrëveshja e bashkëpronësisë, duhet të përmbajë:</p> <p>2.1. Dokumentacionin e nevojshëm për regjistrim, në përputhje me kërkesat e Ligjit përkatës për regjistrimin e të drejtave të pronës së paluajtshme;</p> <p>2.2. Përshkrimin fizik dhe statusin ligjor të paluajtshmërisë, të parcelës ndërtimore të</p>	<p>2. The condominium agreement must contain:</p> <p>2.1. The necessary documentation for registration, in accordance with the requirements of the relevant Law on the registration of immovable property rights;</p> <p>2.2. The physical description and legal status of the immovable property, of the construction plot created on which the</p>	<p>2. Sporazum o suvlasništvu mora da sadrži:</p> <p>2.1. Neophodnu dokumentaciju za upis, u skladu sa uslovima relevantnog Zakona o registru prava na nepokretnu svojину;</p> <p>2.2. Fizički opis i pravni status nepokretnosti, građevinske parcele na kojoj</p>

<p>krijuar mbi të cilën është ndërtuar ndërtesa apo lagja e banimit në bashkëpronësi;</p> <p>2.3. Përshkrimin fizik të ndërtesës së banimit, destinacionin e përdorimit të çdo njësie të veçantë të banimit;</p> <p>2.4. Planin e lokacionit, planimetritë ose vizatimet e mjaftueshme për identifikimin e vendndodhjes dhe të përcaktimit të sipërfaqes së çdo njësie të veçantë të banimit, brenda strukturës ndërtimore;</p> <p>2.5. Kuotat e pjesëmarrjes në bashkëpronësi për çdo njësi të veçantë të banimit;</p> <p>2.6. Përshkrimin e bashkëpronësisë në ndërtesë apo lagje të banimit në bashkëpronësi duke përfshi pjesët e përbashkëta;</p> <p>2.7. Të drejtat dhe përgjegjësitë që i takojnë të gjithë bashkëpronarëve;</p> <p>2.8. Çfarëdo kufizimi të përdorimit, posedimit dhe bartjes së pronësisë së njërive të veçantë;</p> <p>2.9. Procedurat e ndryshimit të Marrëveshjes së bashkëpronësisë.</p>	<p>residential building or neighbourhood in condominium is built;</p> <p>2.3. The physical description of the residential building, the destination of use of each separate residential unit;</p> <p>2.4. Site plan, drawings sufficient for identifying the location and determining the area of each separate housing unit, within the building structure;</p> <p>2.5. Condominium participation fees for each separate housing unit;</p> <p>2.6. Description of the condominium in the residential building or neighbourhood in the condominium including the common parts;</p> <p>2.7. Rights and responsibilities belonging to all co-owners;</p> <p>2.8. Any restrictions on the use, possession and transfer of ownership of particular units;</p> <p>2.9. Procedures for amending the Condominium Agreement.</p>	<p>je izgrađena stambena zgrada ili naselje u suvlasništvu;</p> <p>2.3. Fizički opis stambene zgrade, namena svake zasebne stambene jedinice;</p> <p>2.4. Plan lokacije planimetriju ili nacрте dovoljne za identifikaciju lokacije i određivanje površine svake zasebne stambene jedinice, unutar građevinske konstrukcije;</p> <p>2.5. Naknade za suvlasničko učešće za svaku zasebnu stambenu jedinicu;</p> <p>2.6. Opis suvlasništva u stambenoj zgradi ili naselju u suvlasništvu uključujući i zajedničke delove;</p> <p>2.7. Prava i odgovornosti svih suvlasnika;</p> <p>2.8. Svako ograničenje korištenja, posedovanja i prenosa vlasništva nad zasebnim jedinicama;</p> <p>2.9. Procedure za izmene Sporazuma o suvlasništvu.</p>
---	--	---

<p align="center"><b>Neni 10</b> <b>Regjistrimi i Marrëveshjes të bashkëpronësisë</b></p>	<p align="center"><b>Article 10</b> <b>Registration of the condominium agreement</b></p>	<p align="center"><b>Član 10</b> <b>Upis Sporazuma o suvlasništvu</b></p>
<p>1. Regjistrimi i Marrëveshjes së bashkëpronësisë bëhet në ZKK, në kuadër të Komunës në të cilën ndodhet ndërtesa apo lagjja e banimit në bashkëpronësi, në përputhje me ligjet dhe rregullat e regjistrimit të pronësisë së paluajtshme.</p> <p>2. Në kohën kur regjistrohet ndërtesa apo lagja e banimit në bashkëpronësi, çdo njësi e veçantë e banimit, së bashku me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, regjistrohen më vete dhe përbën një njësi të veçantë të ndërtesës.</p> <p>3. Për rastet kur prona e çdo njësie kalon nga krijuesi apo investitori te pronari i njësisë së veçantë, si dhe për çdo ndryshim tjetër të mëvonshëm të pronësisë së njësisë së veçantë, në regjistër shënohen data e ndryshimit të pronësisë, emri i pronarit të ri dhe çdo informacion shtesë, i nevojshëm për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme.</p> <p>4. Për ndërtesat dhe lagjet e banimit në bashkëpronësi, ku bashkëpronësia nuk është regjistruar në ZKK me hyrjen në fuqi të këtij Ligji, Kuvendi i pronarëve mund të autorizojë Kryesinë e Kuvendit të pronarëve të kryejë</p>	<p>1. The registration of the condominium agreement is done in the MCO, within the Municipality in which is the residential building or neighbourhood condominium, in accordance with the laws and rules of real estate registration.</p> <p>2. At the time when the residential building or neighbourhood is registered in the condominium, each separate housing unit, together with the participation quota in the condominium, are registered separately and constitute a separate unit of the building.</p> <p>3. For the cases when the ownership of each unit is transferred from the creator or investor to the owner of the particular unit, as well as for any other subsequent change of ownership of the particular unit, the date of the change of ownership, the name of the new owner shall be noted in the register and any additional information necessary for real estate registration.</p> <p>4. For residential buildings and neighbourhoods in condominiums, where condominiums have not been registered with the MCO upon the entry into force of this Law, the Assembly of owners, may authorize the</p>	<p>1. Upis Sporazuma o suvlasništvu vrši se u OKK, u okviru opštine u kojoj se nalazi stambena zgrada ili naselje u suvlasništvu, u skladu sa zakonima i pravilima o upisu nepokretne svojine.</p> <p>2. U trenutku kada je upisana stambena zgrada ili naselje u suvlasništvu, svaka zasebna stambena jedinica, zajedno sa kvotom učešća u suvlasništvu, upisuje se posebno i čini zasebnu jedinicu zgrade.</p> <p>3. Za slučajeve kada se vlasništvo nad svakom jedinicom prenosi sa stvaraoca ili investitora na vlasnika zasebne jedinice, kao i za svaku drugu naknadnu promenu vlasništva nad zasebnom jedinicom, u registar se upisuju datum promene vlasništva, ime novog vlasnika i svi dodatni podaci potrebni za upis nepokretne svojine.</p> <p>4. Za stambene zgrade i naselja u suvlasništvu, gde suvlasništvo nije registrovano u OKK stupanja na snagu ovog zakona, Skupština vlasnika može da ovlasti Predsedništvo</p>

<p>regjistrimin e Marrëveshjes të bashkëpronësisë.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 11</b> <b>Ndryshimi i Marrëveshjes të bashkëpronësisë</b></p> <p>1. Marrëveshja e bashkëpronësisë, ndryshohet me dhënien e pëlqimit të pesëdhjetë (50) % të pronarëve të njësive të veçanta.</p> <p>2. Ndryshimi i Marrëveshjes së bashkëpronësisë bëhet kur:</p> <p style="padding-left: 20px;">2.1. Ndryshohet numri i njësive të veçanta në ndërtesë apo lagje të banimit në bashkëpronësi, me rritjen, zvogëlimin e numrit të njësive të veçanta, ose me ndryshimin e hapësirave të përbashkëta;</p> <p style="padding-left: 20px;">2.2. Ndryshohet destinimi i njësisë së veçantë.</p> <p>3. Pëlqimi i pronarëve të njësive të veçanta sipas paragrafit 1, të këtij neni duhet të jetë i noterizuar.</p> <p>4. Ndryshimi i Marrëveshjes së bashkëpronësisë duhet të regjistrohet në ZKK dhe te organi kompetent komunal për banim.</p>	<p>Presidency of the Owner`s Assembly to register the condominium agreement.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 11</b> <b>Amendment of the Condominium Agreement</b></p> <p>1. The co-ownership agreement is amended with the consent of more than fifty (50) % of the owners of individual units;</p> <p>2. The condominium agreement is changed when:</p> <p style="padding-left: 20px;">2.1. The number of separate units in a residential building or neighbourhood in condominium is changed, by increasing or decreasing the number of separate units, or by changing the common spaces;</p> <p style="padding-left: 20px;">2.2. The destination of the particular unit is changed.</p> <p>3. The consent of the owners of separate units according to paragraph 1 of this Article must be notarized.</p> <p>4. The change of the condominium agreement must be registered with the MCO and the competent municipal body for housing.</p>	<p>Skupštine vlasnika da registruje Sporazum o suvlasništvu.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 11</b> <b>Izmena Sporazuma o suvlasništvu</b></p> <p>1. Sporazum o suvlasništvu menja se davanjem saglasnost više od pedeset (50) posto vlasnika zasebnih jedinica.</p> <p>2. Sporazum o suvlasništvu se menja kada se promeni:</p> <p style="padding-left: 20px;">2.1. Broj zasebnih jedinica u stambenoj zgradi ili naselju u suvlasništvu povećanjem ili smanjenjem broja zasebnih jedinica, ili promenom zajedničkih prostora;</p> <p style="padding-left: 20px;">2.2. Namena zasebne jedinice.</p> <p>3. Saglasnost vlasnika zasebnih jedinica iz stava 1. ovog člana mora da bude overena.</p> <p>4. Promena Sporazuma o suvlasništvu mora da bude upisana u OKK i kod nadležnog opštinskog organa za stanovanje.</p>
---	--	---

<b>KAPITULLI I III TË DREJTAT DHE DETYRIMET E PRONARËVE TË NJËSIVE TË VEÇANTA</b>	<b>CHAPTER I III RIGHTS AND OBLIGATIONS OF SEPARATE UNIT OWNERS</b>	<b>POGLAVLJE III PRAVA I OBAVEZE VLASNIKA ZASEBNIH JEDINICA</b>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 12</b> <b>Të drejtat e pronarit të njësisë të veçantë</b></p> <p>1. Pronari i njësisë të veçantë në ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi, ka të drejtë të:</p> <p>1.1. Kërkojë nga bashkëpronarët e tjerë, apo nga përdoruesit e këtyre njësive të veçanta të mos e cenojnë hapësirat e përbashkëta në bashkëpronësi;</p> <p>1.2. Kërkojë dëmshpërblim apo kompensim të dëmit, kur dëmi është shkaktuar nga veprimet e të tjerëve përmes Kuvendit të pronarëve;</p> <p>1.3. Marrë pjesë në vendimmarrje;</p> <p>1.4. Informohet nga Kuvendi i pronarëve ose Kryesuesi i Kuvendit të pronarëve për vendimet e marra në mungesë të tij;</p> <p>1.5. Informohet rregullisht nga Kryesia e Kuvendit të pronarëve dhe nga Kuvendi i pronarëve për përdorimin e tarifës së administrimit;</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 12</b> <b>Rights of the separate unit owner</b></p> <p>1. The separate unit owner in the residential building or neighbourhood in condominium, has the right to:</p> <p>1.1. To request from the other co-owners, or from the users of these separate units, not to violate the common spaces in condominium;</p> <p>1.2. Through the Owner`s Assembly to request indemnity or compensation for damage, when the damage is caused by the actions of others;</p> <p>1.3. Participate in decision-making;</p> <p>1.4. To be informed by the owners` assembly or the Chairman of the Owner`s assembly about the decisions taken in his/her absence;</p> <p>1.5. It is regularly informed by the Presidency of the Assembly of owners and by the Assembly of owners about the use of the administration fee;</p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 12</b> <b>Prava vlasnika zasebne jedinice</b></p> <p>1. Vlasnik zasebne jedinice u stambenoj zgradi ili naselju u suvlasništvu ima pravo da:</p> <p>1.1. Traži od ostalih suvlasnika, odnosno korisnika tih zasebnih jedinica, da ne ugrožavaju zajedničke prostore u suvlasništvu;</p> <p>1.2. Traži obeštećenje ili naknadu štete, kada je šteta prouzrokovana radnjama drugih putem Skupštine vlasnika;</p> <p>1.3. Učestvuje u donošenju odluka;</p> <p>1.4. Bude obavešten od strane Skupštine vlasnika ili predsedavajućeg Skupštine vlasnika o odlukama donetim u njegovom odsustvu;</p> <p>1.5. Bude redovno obavešten od strane Predsedništva Skupštine vlasnika i Skupštine vlasnika o korištenju administrativne takse;</p>

<p>1.6. Informohet nga Kryesia e Kuvendit të pronarëve për mos pagesën e tarifës së administrimit nga pronarët e tjerë;</p> <p>1.7. Parashtrojë Kuvendit të pronarëve propozime për administrimin e ndërtesës së banimit.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 13</b> <b>Detyrimet e pronarit të njësisë të veçantë</b></p> <p>1. Pronari i njësisë së veçantë në ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi, ka detyrim të:</p> <p>1.1. Respektojë normat e etikës dhe të bashkëjetesës, të përcaktuara në Rregulloren e administrimit të ndërtesave;</p> <p>1.2. Mos i pengojë bashkëpronarët e tjerë në shfrytëzimin e hapësirave, që janë në bashkëpronësi;</p> <p>1.3. Paguajë tarifën e administrimit edhe në rastet kur nuk banon nëse Kuvendi i pronarëve nuk vendos ndryshe;</p> <p>1.4. Paguajë tarifën e administrimit edhe në rastet kur e ka dhënë njësinë me qira nëse nuk ka ndonjë marrëveshje me qiramarrësin;</p>	<p>1.6. To be informed by the Presidency of the owners` assembly about the non-payment of the administration fee by the other owners;</p> <p>1.7. Submit to the Assembly of owner`s proposals for the administration of the residential building.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 13</b> <b>Obligations of the separate unit owner</b></p> <p>1. The owner of the separate unit in the building or residential neighbourhood in condominium, has the obligation to:</p> <p>1.1. To respect the norms of ethics and co-living, defined in the Regulation on Building Administration;</p> <p>1.2. To not prevent the other co-owners from using the spaces, which are co-owned;</p> <p>1.3. To pay the administration fee even in cases where he/she does not live there unless the owner`s assembly decides otherwise;</p> <p>1.4. To pay the administration fee even in cases where the unit has been rented out if there is no agreement with the tenant;</p>	<p>1.6. Bude obavješten od strane Predsedništva Skupštine vlasnika o neplaćanju administrativne takse od strane ostalih vlasnika;</p> <p>1.7. Podnese Skupštine vlasnika predloge za upravljanje stambenom zgradom.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 13</b> <b>Obaveze vlasnika zasebne jedinice</b></p> <p>1. Vlasnik zasebne jedinice u stambenoj zgradi ili naselju u suvlasništvu ima obavezu da:</p> <p>1.1. Poštuje norme etike i suživota, definisane Pravilnikom o upravljanju zgradama;</p> <p>1.2. Ne sprečava druge suvlasnike da koriste prostore koji su u suvlasništvu;</p> <p>1.3. Plaća administrativnu taksu i u slučajevima kada tamo ne stanuje osim ako Skupština vlasnika ne odluči drugačije;</p> <p>1.4. Plaća administrativnu taksu i u slučajevima kada je jedinicu iznajmio, ako nema neki sporazum sa zakupcem;</p>
--	--	--

<p>1.5. Lejojë kryerjen e inspektimeve dhe të riparimeve të pronës së përbashkët brenda njësisë në pronësi të tij;</p> <p>2. Pronari i njësisë së veçantë është i detyruar të shfrytëzoj bashkëpronësinë në pajtim me destinimin dhe në masën e cila i përgjigjet të drejtave të pronarëve të tjerë.</p> <p>3. Pronari merr pjese ne vendimmarrje për të gjitha punët në bashkëpronësi të cilat kanë për qëllim përmirësimin e kushteve për përdorimin e saj.</p>	<p>1.5. To allow inspections and repairs of common property within the unit owned by him/her;</p> <p>2. The owner of the separate unit is obliged to use the co-ownership in accordance with the destination and to the extent that corresponds to the rights of the other owners.</p> <p>3. The owner participates in decision-making for all the works in the condominium which aim to improve the conditions for its use.</p>	<p>1.5. Dozvoli inspekciju i popravke zajedničke imovine unutar jedinice u njegovom vlasništvu;</p> <p>2. Vlasnik zasebne jedinice dužan je da koristi suvlasništvo u skladu sa namenom i u obimu koji odgovara pravima ostalih vlasnika.</p> <p>3. Vlasnik učestvuje u odlučivanju o svim radovima u suvlasništvu koji imaju za cilj poboljšanje uslova za njeno korišćenje.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 14</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Të drejtat dhe detyrimet e krijuesit apo investitorit si pronar i njësisë së veçantë</b></p> <p>Krijuesi apo investitori si pronar i njësisë së veçantë në ndërtesën në bashkëpronësi është bashkëpronar me kuotë pjesëmarrje dhe të drejta e detyrime të njëjta si pronarët e njërive të veçanta në ndërtesën në bashkëpronësi.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 14</b></p> <p style="text-align: center;"><b>The rights and obligations of the creator or investor as the separate unit owner</b></p> <p>The creator or investor as the owner of the separate unit in the condominium building is a co-owner with a participation quota and the same rights and obligations as the owners of the separate units in the condominium building.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 14</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Prava i obaveze stvaraoca ili investitora kao vlasnika zasebne jedinice</b></p> <p>Stvaralac ili investitor kao vlasnik zasebne jedinice u zgradi u suvlasništvu je suvlasnik sa kvotom učešća i istim pravima i obavezama kao i vlasnici zasebnih jedinica u zgradi u suvlasništvu.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 15</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Të drejtat dhe detyrimet e pronarit të njësisë të veçanta që nuk përdoret</b></p> <p>1. Pronari i njësisë së veçantë që nuk e përdorë këtë njësi për banim si dhe njësitë e personave që jetojnë jashtë vendit është i detyruar të kontribuojë për administrimin dhe</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 15</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Rights and obligations of the owner of the separate unit that is not used</b></p> <p>1. The owner of the separate unit that does not use this unit for residence, as well as the units of persons living abroad, is obliged to contribute to the administration and</p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 15</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Prava i obaveze vlasnika zasebne jedinice koja se ne koristi</b></p> <p>1. Vlasnik zasebne jedinice koja ovu jedinicu ne koristi za stanovanje, kao i jedinice lica koja žive u inostranstvu, dužan je da doprinese upravljanju i održavanju imovine u</p>

<p>mirëmbajtjen e pronës në bashkëpronësi njejtë si bashkëpronarët e tjerë, përveç se kur vendoset ndryshe nga Kuvendi i pronarëve.</p> <p>2. Për mbajtjen e kontakteve me Kryesine e Kuvendit të pronarëve, personin zyrtar të caktuar apo administratorin dhe për kryerjen e pagesave mujore, pronari i njësisë së veçantë që nuk përdoret ka për detyrim që të:</p> <p>2.1. Njoftojë për adresën, ku dëshiron t'i dërgohen njoftimet dhe faturat;</p> <p>2.2. Autorizojë një person për të mbajtur kontaktet;</p> <p>2.3. Njoftojë numrin e llogarisë, ku do ta realizoj pagesën e tarifës, ose të autorizojë një person, që do të kryejë pagesën e tarifës në emër të tij.</p> <p>3. Në rast se për riparimin e ndërtesës të banimit në bashkëpronësi është e nevojshme të ndërhyhet në njësinë e veçantë që nuk përdoret, pronari i njësisë së veçantë, apo i autorizuari i tije, njoftohet dhjetë (10) ditë përpara, në mënyrë që ta hapë njësinë e vetë të veçantë.</p> <p>4. Nëse ndërhyrja është urgjente, me kërkesë të Kryesisë së Kuvendit të pronarëve, drejtuar</p>	<p>maintenance of the property in the condominium in the same way as the other co-owners, except when decided otherwise by the Owners Assembly.</p> <p>2. In order to keep in touch with the Presidency of the Owners Assembly, the designated official person or the administrator and to make monthly payments, the owner of the separate unit that is not being used has the obligation to:</p> <p>2.1. Notify on the address where he/she wants notifications and invoices to be sent;</p> <p>2.2. Authorize a person to maintain contacts;</p> <p>2.3. Notify on the account number, where he/she will pay the fee, or authorize a person who will pay the fee on his/her behalf.</p> <p>3. In case that for the repair of the condominium building it is necessary to intervene in the separate unit that is not in use, the owner of the separate unit, or his/her authorized representative, is notified ten (10) days in advance, in order to open the his/her own separate unit.</p> <p>4. If the intervention is urgent, at the request of the Presidency of the Owners Assembly</p>	<p>suvlasništvu na isti način kao i drugi suvlasnici, osim kada Skupština vlasnika odluči drugačije.</p> <p>2. U cilju održavanja kontakta sa Predsedništvom Skupštine vlasnika, određenim službenim licem ili administratorom i vršenja mesečnih plaćanja, vlasnik zasebne jedinice koja se ne koristi ima obavezu da:</p> <p>2.1. Obavesti o adresi na koju želi da se šalju obaveštenja i fakture;</p> <p>2.2. Ovlasti jedno lice koje će da održava kontakte;</p> <p>2.3. Obavesti o broju računa na koji će platiti naknadu ili ovlastiti lice koje će u njegovo ime platiti naknadu.</p> <p>3. U slučaju da je za popravku stambene zgrade u suvlasništvu potrebno intervenisati u zasebnoj jedinici koja nije u upotrebi, vlasnik zasebne jedinice, odnosno njegov ovlašteni predstavnik, obaveštava se deset (10) dana unapred da otvori svoju zasebnu jedinicu.</p> <p>4. Ukoliko je intervencija hitna, na zahtev Predsedništva Skupštine vlasnika upućen</p>
---	---	---



<p>policisë, bëhet hapja e njësisë së veçantë, në prani të Kryesisë së Kuvendit të pronarëve, personit zyrtar të caktuar, administratorit dhe policisë.</p> <p>5. Në rast se Kryesia e Kuvendit të pronarëve përbëhet nga një (1) person, në procesin e hapjes duhet të thirren të paktën dy (2) bashkëpronarë.</p> <p>6. Riparimi i dëmeve i shkaktuar njësisë së veçantë nga hapja me forcë, është obligim i pronarit të njësisë së veçantë.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 16</b> <b>Të drejtat dhe detyrimet e qiramarrësit</b></p> <p>1. Personat, që banojnë si qiramarrës në njësinë e veçantë, duhet të zbatojnë rregullat e caktuara nga Kuvendi i pronarëve për të gjithë banorët e bashkëpronësisë.</p> <p>2. Qiramarrësi mund të marrin pjesë në mbledhjet e Kuvendit të pronarëve, por pa të drejtë vote.</p> <p>3. Pronari që e lëshon me qira një njësi tek një palë e tretë duhet të ofroj menjëherë njoftimin për dhënie me qira tek Kryesia e Kuvendit të pronarëve.</p>	<p>addressed to the police, a separate unit is opened, in the presence of the Presidency of the Owner`s Assembly, the designated official, the administrator and the police.</p> <p>5. In case that the Presidency of the Owners Assembly consists of one (1) person, at least two (2) co-owners must be called in the opening process.</p> <p>6. The repair of damages caused to the separate unit by forceful opening is the obligation of the owner of the separate unit.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 16</b> <b>The rights and obligations of the tenants</b></p> <p>1. Persons living as tenants in the separate unit must follow the rules set by the Owners Assembly for all residents of the condominium.</p> <p>2. Tenants can participate in the meetings of the Owners Assembly, but without the right to vote.</p> <p>3. The owner who rents out a unit to a third party must immediately provide the notice of rental to the Presidency of the Owners` Assembly.</p>	<p>policiji, otvara se zasebna jedinica u prisustvu Predsedništva Skupštine vlasnika, određenog službenog lica, administratora i policije.</p> <p>5. U slučaju da se Predsedništvo Skupštine vlasnika sastoji od jedne (1) osobe, u postupku otvaranja moraju biti pozvana najmanje dva (2) suvlasnika.</p> <p>6. Otklanjanje oštećenja nastalih u zasebnoj jedinici nasilnim otvaranjem obaveza je vlasnika zasebne jedinice.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 16</b> <b>Prava i obaveze zakupca</b></p> <p>1. Osobe koje žive kao podstanari u zasebnoj jedinici moraju poštovati pravila koja je utvrdila Skupština vlasnika za sve stanare u suvlasništvu.</p> <p>2. Stanari mogu učestvovati na sednicama Skupštine vlasnika , ali bez prava na glasa.</p> <p>3. Vlasnik koji izdaje jedinicu trećoj strani mora odmah da dostavi obaveštenje o davanju u zakup Predsedništvu Skupštine vlasnika .</p>
--	--	---

<p>4. Njoftimi duhet të përfshijë informacionet kontaktuese për të dyja palët pronarin dhe qiramarrësin.</p> <p>5. Pronari duhet të siguroj Kuvendin e pronarëve se qiramarrësi i njësisë i respekton rregulloret, deklaratën dhe rendin shtëpiak të ndërtesës apo lagjes të banimit në bashkëpronësi.</p> <p>6. Për dëmin i cili është shkaktuar gjatë shfrytëzimit të njësisë së veçantë nga qiramarrësi dhe ky dëm ndikon në njësitë tjera të veçanta, ndërtesën apo lagjes të banimit në bashkëpronësinë në ndërtesë, përgjegjësia bie mbi pronarin e njësisë së veçantë apo qiramarrësin varësisht nga marrëveshja e tyre.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 17</b> <b>Të drejtat dhe detyrimet e Komunës si bashkëpronarë</b></p> <p>Në rast se Komuna është pronare e një (1) ose më shumë njësive të veçanta të banimit apo njësive afariste në një ndërtesë apo lagje të banimit në bashkëpronësi, ajo ka të njëjtat të drejta dhe detyrime si çdo pronar i një njësie të veçantë.</p>	<p>4. The notice must include contact information for both the landlord and tenant.</p> <p>5. The owner must assure the Owners Assembly that the tenant of the unit respects the regulations, the declaration and the house rules of the residential building or neighbourhood in the condominium.</p> <p>6. For the damage caused during the use of the separate unit by the tenant and when this damage affects other separate units, the residential building or the neighbourhood in the condominium in the building, the responsibility falls on the owner of the separate unit or the tenant, depending on their agreement.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 17</b> <b>Rights and obligations of the Municipality as the co-owner</b></p> <p>In case the Municipality is the owner of one (1) or more separate residential units or business units in a condominium building or neighbourhood, it has the same rights and obligations as any owner of a separate unit.</p>	<p>4. Obaveštenje mora da sadrži kontakt informacije za stanodavca i zakupca.</p> <p>5. Vlasnik mora da uveri Skupštinu vlasnika da stanar jedinice poštuje propise, deklaraciju i kućni red stambene zgrade ili naselja u suvlasništvu.</p> <p>6. Za štetu nastalu tokom korišćenja zasebne jedinice od strane zakupca i ukoliko ta šteta utiče na druge zasebne jedinice u stambenoj zgradi ili naselju u suvlasništvu ili na zgradu u suvlasništvu, odgovornost snosi vlasnik zasebne jedinice ili zakupac, u zavisnosti od njihovog sporazuma.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 17</b> <b>Prava i obaveze opštine kao suvlasnika</b></p> <p>U slučaju da je Opština vlasnik jedne (1) ili više zasebnih stambenih ili poslovnih jedinica u stambenoj zgradi ili naselju u suvlasništvu, ona ima ista prava i obaveze kao i svaki vlasnik zasebne jedinice.</p>
--	---	--

<p align="center"><b>Neni 18</b> <b>Përgjegjësitë për dëmet</b></p>	<p align="center"><b>Article 18</b> <b>Responsibility for damages</b></p>	<p align="center"><b>Član 18</b> <b>Odgovornost za štetu</b></p>
<p>1. Pronari është përgjegjës për dëmin i cili është shkaktuar gjatë shfrytëzimit të njësisë së veçantë të tij dhe i cili ndikon në njësitë tjera të ndërtesës apo lagjes të banimit në bashkëpronësi ose në ndërtesën në bashkëpronësinë, në pajtim me dispozitat e përgjithshme ligjore.</p> <p>2. Dispozitat e Ligjit përkatës mbi marrëdhëniet e detyrimeve dhe këtij Ligji do të zbatohen përshtatshmërisht me rastin e përgjegjësisë për shkak të shkaktimit të dëmit.</p> <p>3. Dëmet e shkaktuara dhe humbjet e ujit midis ujëmatësit kryesor (të përbashkët) dhe ujëmatësve individual mbulohen përmes tarifës së administrimit.</p>	<p>1. The owner is responsible for the damage that is caused during the use of his/her separate unit, and which one it affects other units of the residential building or neighbourhood in the condominium or in the building in the condominium, in accordance with the general legal provisions.</p> <p>2. The provisions of the relevant Law on the relationship of obligations and this Law shall be applied <i>mutatis mutandis</i> in the case of responsibility due to the infliction of damage.</p> <p>3. Damages caused and losses of water between the main (common) water meter and individual water meters are covered through the administration fee.</p>	<p>1. Vlasnik odgovara za štetu koja nastane tokom korištenja njegove jedinice, a koja utiče na druge jedinice stambene zgrade ili naselja u suvlasništvu ili na zgradu u suvlasništvu, u skladu sa opštim zakonskim odredbama.</p> <p>2. Odredbe relevantnog Zakona o obligacionim odnosima i ovog zakona shodno se primenjuju u slučaju odgovornosti zbog nanošenja štete.</p> <p>3. Nastale štete i gubici vode između glavnog (zajedničkog) vodomera i pojedinačnih vodomera pokrivaju se iz administrativne takse.</p>
<p><b>KAPITULLI IV</b> <b>ORGANET DREJTUESE TË</b> <b>NDËRTESAVE APO LAGJEVE NË</b> <b>BASHKËPRONËSI</b></p>	<p><b>CHAPTER IV</b> <b>MANAGING BODIES OF BUILDINGS</b> <b>OR NEIGHBOURHOODS IN</b> <b>CONDOMINIUM</b></p>	<p><b>POGLAVLJE IV</b> <b>UPRAVNI ORGANI ZGRADA ILI</b> <b>NASELJA U SUVLASNIŠTVU</b></p>
<p align="center"><b>Neni 19</b> <b>Organet drejtuese</b></p>	<p align="center"><b>Article 19</b> <b>Managing bodies</b></p>	<p align="center"><b>Član 19</b> <b>Upravni organi</b></p>
<p>1. Organet e obligueshme në ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi janë:</p>	<p>1. The mandatory bodies in the residential building or neighbourhood in condominium are:</p>	<p>1. Obavezni organi u stambenoj zgradi ili naselju u suvlasništvu su:</p>

<p>1.1. Kuvendi i pronarëve;</p> <p>1.2. Kryesia e Kuvendit të pronarëve;</p> <p>1.3. Shoqëria administruese apo Administratori; dhe</p> <p>1.4. Administratori i përkohshëm.</p>	<p>1.1. Owners` assembly;</p> <p>1.2. Presidency of the Owners Assembly;</p> <p>1.3. Administrative company or Administrator; and</p> <p>1.4. Temporary administrator.</p>	<p>1.1. Skupština vlasnika;</p> <p>1.2. Predsedništvo Skupštine vlasnika;</p> <p>1.3. Administrativno društvo ili administrator; i</p> <p>1.4. Privremeni administrator.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 20</b> <b>Kuvendi i pronarëve</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 20</b> <b>Owners` Assembly</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 20</b> <b>Skupština vlasnika</b></p>
<p>1. Kuvendi i pronarëve është organ vendimmarrës i përbërë nga të gjithë bashkëpronarët në një ndërtesë apo grup ndërtesash apo lagje të banimit, në cilën merren vendime që kanë të bëjë me administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës apo lagjes të banimit në bashkëpronësi.</p> <p>2. Menaxhimin e punëve në ndërtesat dhe lagjet e banimit në bashkëpronësi dhe mirëmbajtjen e tyre të cilat përbehen me më shumë se dy (2) njësi të veçanta me pronarë të ndryshëm e kryen Kuvendi i pronarëve përmes Shoqërisë administruese apo Administratorit të cilëve u besohen punët e administrimit dhe mirëmbajtjes.</p> <p>3. Kuvendi i pronarëve duhet të regjistrohet në Regjistrin të cilin e mban organi komunal kompetent për banim.</p>	<p>1. The owner`s assembly is a decision-making body made up of all the co-owners in a residential building or group of buildings or neighbourhood, in which decisions are made related to the administration and maintenance of the residential building or neighbourhood in condominium.</p> <p>2. The management of works in the residential buildings and neighbourhoods in condominiums and their maintenance, which consist of more than two (2) separate units with different owners, is carried out by the Aassembly through the management company or the Administrator entrusted with the work of administration and maintenance.</p> <p>3. The Owner`s Assembly must be registered in the Register which is maintained by the competent municipal body for housing.</p>	<p>1. Skupština vlasnika je organ koji donosi odluke i koji čine svi suvlasnici u stambenoj zgradi ili grupi zgrada ili naselju, na kojoj se donose odluke koje se odnose na upravljanje i održavanje stambene zgrade ili naselja u suvlasništvu.</p> <p>2. Upravljanje radovima u stambenim zgradama i naseljima u suvlasništvu i njihovo održavanje, a koje se sastoje od više od dve (2) zasebne jedinice sa različitim vlasnicima, vrši Skupština vlasnika preko administrativnog društva ili administratora kojem su povereni poslovi administracije i održavanja.</p> <p>3. Skupština vlasnika mora da bude upisana u registar koji vodi nadležni opštinski organ za stanovanje.</p>

<p>4. Kuvendi i pronarëve mund të vendos mbi statusin ligjor të tij. Ata mund të vendosin për regjistrimin e tyre si “Shoqatë e Pronarëve”, si “Organizatë Jofitimprurëse”, apo regjistrimin e tyre si Kuvend i pronarëve.</p> <p>5. Çdo ndryshim në anëtarësinë e Kuvendit të pronarëve duhet të përfshihet në Marrëveshjen e bashkëpronësisë dhe t’i përcillet organit kompetent komunal për regjistrim.</p> <p>6. Kuvendi i banoreve zgjedhë Kryesinë e Kuvendit të pronarëve dhe Kryesuesin si dhe mund të krijoj sipas nevojës edhe komisione të tjera.</p>	<p>4. The r Owner`s Assembly can decide on the its legal status. They can decide on their registration as “Owners` Association”, or as a “Non-Profit Organization”, or their registration as a Owner`s Assembly.</p> <p>5. Any change in the membership of the Owners Assembly must be included in the Condominium Agreement and forwarded to the competent municipal body for registration.</p> <p>6. The Owner`s Assembly elects the chairmanship of the owners' assembly and the Chairman, and calso can create other commissions as needed.</p>	<p>4. O njgovom pravnom statusu može da odluči Skupština vlasnika. Oni mogu da odluče o tome da li će je registrovati kao “Udruženje vlasnika”, “Neprofitna organizacija” ili njihovog upis kao “Skupština vlasnika”.</p> <p>5. Svaka promena u članstvu Skupštine vlasnika mora biti uključena u Sporazum o suvlasništvu i prosleđena nadležnom opštinskom organu za registraciju.</p> <p>6. Skupština vlasnika imenuje Predsedništvo Skupštine vlasnika i predsedavajućeg, a po potrebi može da oformi i druge komisije.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 21</b> <b>Konstituimi i Kuvendit të pronarëve</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 21</b> <b>Constitution of the Owners ‘Assembly</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 21</b> <b>Konstituisanje Skupštine vlasnika</b></p>
<p>1. Mbledhja për formimin e Kuvendit të pronarëve te ndërtesat e vjetra të ndërtuara para vitit 1999 ose edhe pas këtij viti ku është larguar krijuesi apo investitori dhe nuk janë themeluar organet qeverisëse në ndërtesë apo lagje të banimit në bashkëpronësi, thirret nga vetë pronarët e njësisive të veçanta brenda tridhjetë (30) ditëve nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.</p> <p>2. Mbledhja për formimin e Kuvendit të pronarëve te ndërtesat e reja të ndërtuara pas vitit 1999 thirret nga investitori apo krijuesi i bashkëpronësisë brenda tridhjetë (30) ditëve</p>	<p>1. The meeting for the constitution of the owner`s assembly in old buildings built before 1999 or even after this year, where the creator or investor has left and the managing bodies have not been established in the residential building or neighbourhood in condominium, is called by the owners of the separate units themselves within thirty (30) days from entering into force of this law.</p> <p>2. The meeting for the constitution of the owner`s assembly in new buildings built after 1999 is called by the investor or the creator of the condominium within thirty (30) days from</p>	<p>1. Sastanak o formiranju Skupštine vlasnika u starim zgradama izgrađenim pre 1999. godine ili čak i nakon te godine, koje je stvaralac ili investitor napustio, a u stambenoj zgradi ili naselju u suvlasništvu nisu uspostavljeni upravni organi, sazivaju sami vlasnici zasebnih jedinica u roku od trideset (30) dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.</p> <p>2. Sastanak o formiranju Skupštine vlasnika u novim zgradama izgrađenim nakon 1999. godine saziva investitor ili stvaralac suvlasništva u roku od trideset (30) dana od</p>

<p>nga data kur pronarët e njësive të veçanta, që përbëjnë të paktën 1/3 e kuotave pjesëmarrëse në bashkëpronësi, kanë fituar pronësinë mbi pjesët e veçanta. Anëtarësia në Kuvendin e pronarëve përbëhet nga pronarët e të gjitha njësive të veçanta, përfshirë krijuesin apo investitorin e bashkëpronësisë, për sa kohë që ka në pronësi një apo më shumë njësi të veçanta të banimit.</p> <p>3. Në rastet kur Kuvendi i pronarëve nuk është themeluar brenda afateve të përcaktuara në paragrafin 1 dhe 2 të këtij neni, organi komunal kompetent për banim, tridhjetë (30) ditë pas kalimit të këtij afatit do të thërras mbledhjen themeluese e cila do të njoftohet në mënyrë publike. Për mbajtjen e mbledhjes nevojitet pjesëmarrja e të paktën njëzet (20) % të bashkëpronarëve.</p> <p>4. Kur pronarët e njësive të veçanta nuk janë mbledhur asnjëherë, secili nga bashkëpronarët ka të drejtë të kërkojë mbledhjen themeluese dhe nëse bashkëpronarët refuzojnë të organizojnë Kuvendin e pronarëve, atëherë secili bashkëpronar i drejtohet organit kompetent komunal për banim, për të thirrur mbledhjen themeluese.</p> <p>5. Në mbledhjen e parë Kuvendi i pronarëve me vendim zgjedh Kryesinë dhe Kryesuesin e Kuvendit të pronarëve.</p>	<p>the date when the owners of separate units, which constitute at least 1/3 of the shares participating in the condominium, have acquired the ownership over separate parts. Membership in the Owner's Assembly consists of the owners of all separate units, including the creator or investor of the condominium, as long as he/she owns one or more separate housing units.</p> <p>3. In cases where the Owner's Assembly has not been established within the deadlines set in paragraphs 1 and 2 of this Article, the municipal body competent for housing, thirty (30) days after the expiration of this deadline, will call the constitution meeting which will be announced in public. To hold the meeting, the participation of at least twenty (20) % of the co-owners is required.</p> <p>4. When the owners of separate units have never met, each of the co-owners has the right to request the constitution meeting and if the co-owners refuse to organize the Owner's Assembly, then each co-owner applies to the competent municipal body for housing, to call the constitution meeting.</p> <p>5. In the first meeting, Owner's Assembly elects the Presidency and the Chairman of the Owner's Assembly by a decision.</p>	<p>dana kada su vlasnici zasebnih jedinica, koje čine najmanje 1/3 participativnih kvota u suvlasništvu, stekli vlasništvo nad zasebnim jedinicama. Članstvo u Skupštini vlasnika čine vlasnici svih zasebnih jedinica, uključujući stvaraoca ili investitora suvlasništva, dokle god poseduju jednu ili više zasebnih stambenih jedinica.</p> <p>3. U slučajevima kada Skupština vlasnika nije oformljena u rokovima iz stava 1. i 2. ovog člana, nadležan opštinski organ za stanovanje, trideset (30) dana po isteku ovog roka, saziva osnivački sastanak koji će biti javno objavljen. Za održavanje sastanka potrebno je učešće najmanje dvadeset (20) posto suvlasnika.</p> <p>4. Ako se vlasnici zasebnih jedinica nikada nisu sastali, svaki od suvlasnika ima pravo da zatraži osnivački sastanak, a ako suvlasnici odbiju da organizuju Skupštinu vlasnika, svaki suvlasnik se obraća nadležnom opštinskom organu za stanovanje, kako bi sazvao osnivački sastanak.</p> <p>5. Na prvom sastanku Skupština vlasnika odlukom bira predsedništvo i predsedavajućeg Skupštine vlasnika .</p>
---	--	--

<p align="center"><b>Neni 22</b> <b>Mënyra e thirrjes së Kuvendit të pronarëve</b></p>	<p align="center"><b>Article 22</b> <b>The method for calling the Owner's Assembly</b></p>	<p align="center"><b>Član 22</b> <b>Način sazivanja Skupštine vlasnika</b></p>
<p>1. Njoftimi për mbledhjen e radhës së Kuvendit të pronarëve shpallet nga Kryesia apo Kryesuesi në një vend të dukshëm në ndërtesë, të paktën dhjetë (10) ditë para mbledhjes, ku shënohen: vendi, ora dhe rendi i ditës.</p> <p>2. Në rast se me njoftimin e parë nuk arrihet pjesëmarrja e mbi pesëdhjetë përqind (50%) të pronarëve, atëherë përsëritet njoftimi për një mbledhje tjetër pas tri (3) ditësh. Këtë herë mbledhja zhvillohet me pronarët e pranishëm. Procesverbali i mbledhjeve mbahet nga njëri prej anëtarëve të Kuvendit të pronarëve dhe vendimet shënohen sipas një rendi kronologjik. Procesverbali i mbledhjeve dhe i vendimeve ruhet nga Kryesia e Kuvendit të pronarëve dhe mund të konsultohet nga secili prej pronarëve.</p> <p>3. Në raste të jashtëzakonshme mbledhja mund të bëhet brenda ditës, përveç shpalljes, përdoret edhe njoftimi me postë elektronike, me telefon apo ai verbal, pranë vendqëndrimit të bashkëpronarit.</p>	<p>1. The notice for the next meeting of the Owner's Assembly is announced by the Presidency or the Chairman in a visible place in the building, at least ten (10) days before the meeting, where the place, time and agenda are noted.</p> <p>2. In case when the participation of more than fifty percent (50%) of the owners is not achieved with the first notification, then the notification is repeated for another meeting after three (3) days. This time the meeting takes place with the owners present. The minutes of the meetings are kept by one of the members of the Owner's Assembly and the decisions are recorded in chronological order. The minutes of meetings and decisions are kept by the Presidency of the Owner's Assembly and can be consulted by each of the owners.</p> <p>3. In exceptional cases, the meeting can be held within the day, in addition to the announcement, the notification by e-mail, by phone or verbally, near the residence of the co-owner, is also used.</p>	<p>1. Obaveštenje o narednom sastanku Skupštine vlasnika objavljuje Predsedništvo ili predsedavajući na vidnom mestu u zgradi, najmanje deset (10) dana pre održavanja sastanka, gde se navodi mesto, vreme i dnevni red.</p> <p>2. U slučaju kada se u prvom obaveštenje učesće ne postigne prek opedeset odsto (50%) vlasnika, onda se obaveštenje ponavlja za drugi sastanak nakon tri (3) dana. Ovaj put sastanak se održava sa prisutnim vlasnicima. Zapisnike sa sastanaka vodi jedan od članova Skupštine vlasnika, a odluke se evidentiraju hronološkim redosledom. Zapisnike o sastancima i odlukama čuva Predsedništvo Skupštine vlasnika i uvid u njega može da ima svaki od vlasnika.</p> <p>3. U izuzetnim slučajevima, sastanak se može održati u toku dana, osim objave, koristi se i obaveštenje e-mailom, telefonom ili usmeno, u blizini boravišnog mesta suvlasnika.</p>

<p align="center"><b>Neni 23</b> <b>Kompetencat e Kuvendit të pronarëve</b></p>	<p align="center"><b>Article 23</b> <b>Powers of the Owner's Assembly</b></p>	<p align="center"><b>Član 23</b> <b>Nadležnosti Skupština vlasnika</b></p>
<p>1. Kompetencat e përgjithshme të Kuvendit të pronarëve janë:</p> <p>1.1. Miraton rregulloren për administrimin e ndërtesës, si dhe planin e administrimit dhe të mirëmbajtjes, kriteret dhe kostot e administrimit, tarifën e administrimit, si dhe mënyrën e kohën e pagesës së saj për secilin bashkëpronar;</p> <p>1.2. Miraton planin vjetor të administrimit për atë vit;</p> <p>1.3. Autorizon Kryesinë e Kuvendit të pronarëve të lidhë kontratë me njërin nga Shoqëritë Administruese apo Administratorin, bazuar në ofertën që e ka vlerësuar më të favorshme, si dhe miraton, në parim, kontratën që do të nënshkruajë;</p> <p>1.4. Miraton planin financiar, të paraqitur nga Shoqëria administruese apo Administratori;</p> <p>1.5. Miraton fondin rezervë, duke e depozituar në një llogari bankare, në emër dhe për llogari të Kuvendit të pronarëve dhe përcakton kriteret e përdorimit të tij;</p>	<p>1. The general powers of the Owner's Assembly are:</p> <p>1.1. Approves the regulation for the administration of the building, as well as the administration and maintenance plan, the criteria and costs of the administration, the administration fee, as well as the method and time of its payment for each co-owner;</p> <p>1.2. Approves the annual administration plan for that year;</p> <p>1.3. Authorizes the Presidency of the Owner's Assembly to enter into a contract with one of the Administrative Companies or the Administrator, based on the offer it has assessed as the most favourable, as well as approves in principle the contract it will sign;</p> <p>1.4. Approves the financial plan, presented by the management company or the Administrator;</p> <p>1.5. Approves the reserve fund, depositing it in a bank account, in the name and on behalf of the Owner's Assembly, and determines the criteria for its use;</p>	<p>1. Opšta ovlašćenja Skupštine vlasnika su sledeća:</p> <p>1.1. Usvaja pravilnik o upravljanju zgradom, kao i plan upravljanja i održavanja, kriterijume i troškove administracije, administrativnu taksu, kao i način i vreme njenog plaćanja za svakog suvlasnika;</p> <p>1.2. Usvaja godišnji plan administracije za tu godinu;</p> <p>1.3. Ovlašćuje Predsedništvo skupštine vlasnika da na osnovu ponude koju oceni najpovoljnijom zaključi ugovor sa jednim od administrativnih društava ili administratorom, i u principu odobrava ugovor koji će potpisati;</p> <p>1.4. Usvaja finansijski plan, predstavljen od strane administrativnog društva ili administratora;</p> <p>1.5. Usvaja rezervni fond, polažući ga na bankovni račun u ime i za račun Skupštine vlasnika i utvrđuje kriterijume za njegovu korišćenje;</p>



<p>1.67. Miraton propozimet për dëmshpërblim, kryesisht apo me kërkesë të dëmtuarit, kur i është shkaktuar dëm nga përdorimi i pakujdesshëm i një bashkëpronari tjetër, duke e detyruar këtë të fundit të rivendosë gjendjen e mëparshme dhe të dëmshpërblejë të dëmtuarin;</p> <p>1.7. Kur dëmtuesi, brenda tridhjetë (30) ditëve nga njoftimi i vendimit, nuk ka dëmshpërblyer të dëmtuarin, vendimi i Kuvendit të pronarëve për dëmshpërblim përbën titull ekzekutiv, dhe përmbahet nga përmbaruesi privat;</p> <p>1.8. Në raste emergjente merr vendim për hapjen e njësisë së veçantë në ndërtesë që nuk përdoret;</p> <p>1.9. Miraton llogaritjen e shpenzimeve që ka vendosur të kryhen gjatë vitit, si dhe ndarjen e shumës së tyre midis bashkëpronarëve;</p> <p>1.10. Shpërndan shpenzimet e përbashkëta për mirëmbajtjen, riparimet dhe përmirësimet e zakonshme dhe investime më të mëdha në hapësirat e përbashkëta të ndërtesës pas miratimit me shumicë të thjeshtë votash të pjesëmarrësve në takim;</p> <p>1.11. Miraton kërkesën për shfrytëzim të hapësirës së përbashkët për takimet e</p>	<p>1.6. Approves compensation proposals, mainly or at the request of the damaged party, when damage has been caused by the careless use of another co-owner, forcing the latter to restore the previous condition and compensate the damaged party;</p> <p>1.7. When the damaging party, within thirty (30) days from the notification of the decision, has not compensated the damaged party, the decision of the Owner's Assembly for compensation constitutes an executive title, and is executed by the private bailiff;</p> <p>1.8. In emergency cases, it makes a decision to open a separate unit in the building that is not in use;</p> <p>1.9. Approves the calculation of the expenses that it has decided to carry out during the year, as well as the division of their amount between the co-owners;</p> <p>1.10. Allocate common expenses for maintenance, repairs and common improvements and larger investments in the common areas of the building after approval by simple majority vote of the meeting participants;</p> <p>1.11. Approves the request for the use of the common space for meetings of the Owners</p>	<p>1.6. Usvaja predloge za obeštećenje, uopšte ili na zahtev oštećenog, kada je šteta prouzrokovana nepažljivim korišćenjem nekog drugog suvlasnika, obavezujući ga da povрати pređašnje stanje i nadoknadi štetu oštećenom;</p> <p>1.7. Ako oštećeni, u roku od trideset (30) dana od donošenja odluke, nije nadoknadio štetu oštećenom, odluku Skupštine vlasnika o obeštećenju sačinjava izvršni naslov, a izvršava je privatni izvršitelj;</p> <p>1.8. U hitnim slučajevima donosi odluku o otvaranju zasebne jedinice u zgradi koja nije u upotrebi;</p> <p>1.9. Odobrava obračun troškova koje je odlučio da izvrši u toku godine, kao i podelu njihovog iznosa između suvlasnika;</p> <p>1.10. Raspoređuje zajedničke troškove za uobičajeno održavanje, popravke i poboljšanja i veća ulaganja u zajedničke prostore zgrade nakon usvajanja prostom većinom glasova učesnika sastanka;</p> <p>1.11. Usvaja zahtev za korišćenje zajedničkog prostora za sednice Skupštine</p>
--	---	---

<p>Kuvendit të pronarëve dhe për aktivitetet e tjera të bashkëpronarëve, të lejuara me vendim të kryesisë.</p> <p>1.12. Deleton kompetencat sipas rasteve të Kryesia e Kuvendit të pronarëve; dhe</p> <p>1.13. Autorizon Kryesinë e Kuvendit të pronarëve që të mirëmbajë, brenda kufijve të arsyeshme, objektet që janë pronë e përbashkët, si dhe të lidhë kontrata të tjera të nevojshme për mirëmbajtjen, riparimet dhe përmirësimet e zakonshme, ose, sipas rastit, për përmirësimet të mëdha të këtyre objekteve.</p> <p>2. Kompetencat tjera të Kuvendit të pronarëve janë:</p> <p>2.1. Harton dhe miraton statutin, rendin shtëpiak dhe aktet tjera normative që kanë të bëjnë me detyrat dhe përgjegjësitë e Kuvendit të pronarëve;</p> <p>2.2. Vendos për të hyrat, shpenzimet, rezervat dhe pagesën e obligimeve financiare si pjesë e shpenzimeve të përbashkëta të pronarëve të njësisë të veçanta;</p> <p>2.3. Vendos për lidhjen apo ndërprerjen e kontratës për administrimin dhe</p>	<p>Assembly and for other activities of the co-owners, allowed by decision of the presidency..</p> <p>1.12. Delegates the powers according to the cases to the Presidency of the Owner`s Assembly; and</p> <p>1.13. Authorizes the Presidency of the Owner`s Assembly to maintain, within reasonable limits, the objects that are common property, as well as to enter into other necessary contracts for maintenance, repairs and ordinary improvements, or, as the case may be, for major improvements these objects.</p> <p>2. Other powers of the Owner`s Assembly are:</p> <p>2.1. Drafts and approves the statute, house rules and other normative acts related to the duties and responsibilities of the Owner`s Assembly;</p> <p>2.2. Decides on incomes, expenses, reserves and the payment of financial obligations as part of the common expenses of the owners of separate units;</p> <p>2.3. Decides on the conclusion or termination of the contract for</p>	<p>vlasnika i za druge aktivnosti suvlasnika, dozvoljene odlukom Predsedništva</p> <p>1.12. Delegira ovlašćenja prema slučajevima na Predsedništvo Skupštine vlasnika ; i</p> <p>1.13. Ovlašćuje Predsedništvo Skupštine vlasnika da održava, u razumnim granicama, objekte koji su zajednička svojina, kao i da sklapa ostale neophodne ugovore za uobičajeno održavanje, popravke i poboljšanja, ili, u zavisnosti od slučaja, za velika poboljšanja tih objekata.</p> <p>2. Ostala ovlašćenja Skupštine vlasnika su:</p> <p>2.1. Izrađuje i usvaja statut, kućni red i druge normative akte u vezi sa dužnostima i odgovornostima Skupštine vlasnika ;</p> <p>2.2. Odlučuje o prihodima, rashodima, rezervama i plaćanju novčanih obaveza u okviru zajedničkih rashoda vlasnika zasebnih jedinica;</p> <p>2.3. Odlučuje o sklapanju ili raskidu ugovora o upravljanju i održavanju sa</p>
---	--	--

<p>mirëmbajtjen me Shoqërinë administruese apo Administratorin;</p> <p>2.4. Cakton personin e autorizuar për përfaqësim në procedurat gjyqësore ose administrative për çështjet që ndërlidhet me bashkëpronësinë;</p> <p>2.5. Shpërndan shpenzimet e përbashkëta të krijuara, të hyrat nga qiraja në lidhje me elementet e përbashkëta të pronarët e njësisë të veçanta;</p> <p>2.6. Cakton shumën e pagesës së Kryesisë së Kuvendit të pronarëve;</p> <p>2.7. Mbanë librin e llogarive të Kuvendit të pronarëve dhe atyre bankare;</p> <p>2.8. Ushtrorë kompetenca të tjera konform Marrëveshjes së bashkëpronësisë ose statutit apo rregulloreve;</p> <p>2. Kuvendi i pronarëve i ushtron kompetencat e veta në mënyrë të drejtë, të arsyeshme dhe jo diskriminuese dhe në pajtim me Marrëveshjen e bashkëpronësisë.</p>	<p>administration and maintenance with the administration company or the Administrator;</p> <p>2.4. Designates the authorized person for representation in judicial or administrative proceedings for issues related to the condominium.</p> <p>2.5. Distributes common expenses incurred, rental income related to common elements to owners of separate units;</p> <p>2.6. Determines the amount of payment of the Presidency of the Owner`s Assembly;</p> <p>2.7. Keeps the book of accounts of the Owner`s Assembly and bank accounts;</p> <p>2.8. Exercise other powers in accordance with the Condominium Agreement or the statute or regulations;</p> <p>3. The Owner`s Assembly exercises its powers in a fair, reasonable and non-discriminatory manner and in accordance with the condominium agreement.</p>	<p>administrativnim društvom ili administratorom;</p> <p>2.4. Imenuje ovlašćeno lice za zastupanje u sudskim ili upravnim postupcima za pitanja koja se tiču suvlasništva;</p> <p>2.5. Raspoređuje zajedničke nastale troškove i prihode od zakupa koji se odnose na zajedničke elemente vlasnicima zasebnih jedinica;</p> <p>2.6. Određuje iznos plaćanja Predsedništva Skupštine vlasnika ;</p> <p>2.7. Vodi knjigu o računima Skupštine vlasnika i bankovnim računima;</p> <p>2.8. Vršī ostala ovlašćenja u skladu sa Sporazumom o suvlasništvu, statutom ili propisima;</p> <p>3. Skupština vlasnika vrši svoja ovlašćenja na pravilan, razuman i nediskriminatorski način i u skladu sa Sporazumom o suvlasništvu.</p>
--	--	---

<p align="center"><b>Neni 24</b> <b>Vendimet e Kuvendit të pronarëve dhe e drejta e ankesës</b></p>	<p align="center"><b>Article 24</b> <b>Decisions of the Owner`s Assembly and the right to complain</b></p>	<p align="center"><b>Član 24</b> <b>Odluke Skupštine vlasnika i pravo na žalbu</b></p>
<p>1. Vendimet e Kuvendit të pronarëve merren me shumicën e thjeshtë të votave të anëtarëve të Kuvendit prezent, përveç rasteve që kërkojnë një shumicë mbi pesëdhjetë (50) % të pronarëve.</p> <p>2. Me vendimet e Kuvendit të pronarëve njoftohen të gjithë banorët, si dhe shpallen në një vend të dukshëm, në ndërtesë.</p> <p>3. Kundër të gjitha vendimeve të Kuvendit të pronarëve, mund të bëhet ankesë për rishqyrtimin e tyre brenda tridhjetë (30) ditëve, nga data e pranimit të vendimit.</p> <p>4. Lidhur me ankesën për rishqyrtim do të vendos Komisioni për shqyrtimin e ankesave i Komunës i cili zgjidhet nga Kryetari i Komunës.</p> <p>5. Kundër vendimeve të Komisionit të Komunës, mund të parashtrahet padi në gjykatë administrative, brenda tridhjetë (30) ditëve nga data e marrjes së vendimit.</p>	<p>1. Decisions of the Owner`s Assembly are made by a simple majority of the votes of the members of the Assembly present, except in cases requiring a majority of over fifty (50) % of the owners.</p> <p>2. All residents are notified on the decisions of the Owner`s Assembly, as well as it is announced in a visible place, in the building.</p> <p>3. Against all decisions of the Owner`s Assembly, a complaint can be filed for their reconsideration within thirty (30) days, from the date of receiving of decision.</p> <p>4. The Commission for reviewing complaints of the Municipality, which is elected by the Mayor of the Municipality will decide regarding the complaint for reconsideration.</p> <p>5. Against the decisions of the Municipal Commission, a lawsuit can be filed in the administrative court, within thirty (30) days from the date of receiving the decision.</p>	<p>1. Odluke Skupštine vlasnika donose se prostom većinom glasova prisutnih članova Skupštine, osim u slučajevima kada je potrebna većina od preko pedeset (50) posto vlasnika.</p> <p>2. O odlukama Skupštine vlasnika obaveštavaju se svi stanari i one se oglašavaju na vidnom mestu u zgradi.</p> <p>3. Protiv svih odluka Skupštine vlasnika može se podneti žalba kako bi se ponovo razmotrile u roku od trideset (30) dana od dana prijema odluke.</p> <p>4. O žalbi koja se podnosi za ponovno razmatranje odlučivaće Opštinska komisija za razmatranje žalbi, koju bira predsednik Opštine.</p> <p>5. Protiv odluka Opštinske komisije može da se podnese tužba upravnom sudu, u roku od trideset (30) dana od dana donošenja odluke.</p>

<p align="center"><b>Neni 25</b> <b>Takimet e Kuvendi i pronarëve</b></p>	<p align="center"><b>Article 25</b> <b>Meetings of Owner`s Assembly</b></p>	<p align="center"><b>Član 25</b> <b>Sastanci Skupštine vlasnika</b></p>
<p>1. Takimet e pronarëve të njësisive të veçanta si anëtar të Kuvendit të pronarëve, duhet të mbahen së paku një (1) herë në vit.</p> <p>2. Pronarët mund të marrin pjesë personalisht apo të autorizojnë një përfaqësues të autorizuar apo edhe përmes platformave elektronike për takime virtuale/online në distancë.</p> <p>3. Takimet e jashtëzakonshme thirren nga Kryesuesi i Kryesisë së Kuvendit të pronarëve, shumica e anëtarëve të Kryesisë së Kuvendit të pronarëve, ose nga pronarët e njësisive që kanë një të pestën (1/5) e votave të Kuvendit të pronarëve apo administratori. Afati për takim përcaktohet në varësi të urgjencës së rastit.</p> <p>4. Kryesia e Kuvendit të pronarëve për takime të rregullta duhet të bëjë njoftimin së paku një (1) javë para mbajtjes së mbledhjes. Njoftimi publikohet në një vend të dukshëm në ndërtesë si dhe në faqen e krijuar për njoftime.</p> <p>5. Njoftimi përmbanë kohën dhe vendin e takimit dhe pikat e agjendës, duke i bashkangjitur materialin për takim.</p>	<p>1. Meetings of owners of separate units as members of the Owner`s Assembly must be held at least once a year.</p> <p>2. Owners can participate in person or authorize an authorized representative or even through electronic platforms for remote virtual/online meetings.</p> <p>3. Extraordinary meetings are called by the Chairman of the Presidency of the Owner`s Assembly, the majority of the members of the Presidency of the Owner`s Assembly, or by the unit owners who have one-fifth (1/5) of the votes of the Owner`s Assembly or the administrator. The deadline for the meeting is determined depending on the urgency of the case.</p> <p>4. The Presidency of the Owner`s Assembly or the Administration company or the Administrator, for regular meetings must make the announcement at least one (1) week before holding the meeting. The notice is published in a visible place in the building as well as on the website created for announcements.</p> <p>5. The notice must contain the time and place of the meeting and the items on the agenda, attaching the material for the meeting.</p>	<p>1. Sastanci vlasnika posebnih jedinica kao članovi Skupštine vlasnika , trebaju se održavati najmanje jednom (1) godišnje.</p> <p>2. Vlasnici mogu učestvovati lično ili ovlastiti ovlašćenog predstavnika ili i preko elektronskih platformi za virtuelne/online sastanke na daljini.</p> <p>3. Vanredni sastanci sazivaju se od Predsedavajućeg Predsedništva Skupštine vlnika , većina članova Predsedništva Skupštine vlasnika ili od vlasnike jedinica koji imaju jednu petinu (1/5) glasova Skupštine vlasnika ili administratora. Rok za sastanak utvrđuje se u zavisnosti od hitnosti slučaja.</p> <p>4. Predsedništvo Skupštine valsnika ili Administrativno društvo ili Administrator za redovne sastanke treba izvršiti obaveštenje najmanje jednu (1) nedelju pre održavanja sastanka. Obaveštenje se objaviti na vidnom mestu u zgradi kao i na stranici kreiranoj za obaveštenja.</p> <p>5. Obaveštenje sadrži vreme i mesto sastanka i tačke agende, priložeci materijal za sastanak.</p>

<p>6. Të gjitha takimet e rregullta dhe jashtëzakonshme të Kryesisë së Kuvendit të pronarëve janë të hapura për diskutim për anëtarët e Kuvendit të pronarëve ose përfaqësuesit e tyre. Agjenda e takimit duhet të jetë në dispozicion për ndryshime.</p> <p>7. Mbledhjet e Kuvendi i pronarëve udhëhiqen nga Kryesuesi i Kryesisë së Kuvendit të pronarëve .</p> <p>8. Kuorumi konsiderohet se është arritur për mbajtjen e mbledhjes së Kuvendit të pronarëve, nëse mbi pesëdhjetë (50%) për qind e pjesëmarrësve janë të pranishëm personalisht ose të përfaqësuar nga i autorizuari në fillim të takimit.</p> <p>9. Në rast se ka mungesë të kuoromit Kryesia e Kuvendit të pronarëve do të caktojë një mbledhje të re.</p> <p>10. Në takimin e Kuvendit të pronarëve, personi i autorizuar i Kryesisë së Kuvendit të pronarëve do të regjistrojnë dhe evidentojnë të gjitha vendimet e marra në mbledhje. Kopja e procesverbalit do t'u shpërndahet të gjithë banorëve.</p>	<p>6. All regular and extraordinary meetings of the Presidency of the Owner`s Assembly are open for discussion to members of the Owner`s Assembly or their representatives. The meeting agenda must be available for changes.</p> <p>7. The meetings of the Owner`s Assembly are led by the Chairman of the Presidency of the Assembly.</p> <p>8. The quorum is considered to have been reached for holding the meeting of the Owner`s Assembly, if more than fifty (50%) percent of the participants are present in person or represented by the authorized person at the beginning of the meeting.</p> <p>9. In case there is a lack of quorum, the Presidency of the Owner`s Assembly will schedule a new meeting.</p> <p>10. At the meeting of the Owner`s Assembly, the authorized person of the Presidency of the Owner`s Assembly will take minutes and record all the decisions taken at the meeting. A copy of the minutes will be distributed to all residents.</p>	<p>6. Sve redovne i vanredne sastanke Predsedništva Skupštine vlasnika otvorene su za diskusiju za članove Skupštine vlasnika ili njihove predstavnike. Agenda sastanka treba biti na raspolaganju za izmene.</p> <p>7. Sastanci Skupštine vlasnika rukovode se od Predsedavajućeg Predsedništva Skupštine vlasnika .</p> <p>8. Smatra se da je quorum postignut za održavanje sastanka Skupštine vlasnika , ako su preko pedeset (50%) posto učesnika prisutni ili predstavljeni od ovlašćenog na početkom sastanka .</p> <p>9. U slučaju nedostatka quoruma, Predsedništvo Skupštine vlasnika će odrediti novi sastanak.</p> <p>10. Na sastanku Skupštine vlasnika , ovlašćeno lice Predsedništva Skupštine vlasnika će upisati i evidentirati sve odluke donesene na sastanku. Kopija zapisnika biće podeljena svim stanarima.</p>
--	---	---

<p align="center"><b>Neni 26</b> <b>Votimi dhe delegimi i së drejtës së votës në Kuvendin e pronarëve</b></p>	<p align="center"><b>Article 26</b> <b>Voting and delegation of the right to vote in the Owner`s Assembly</b></p>	<p align="center"><b>Član 26</b> <b>Glaskanje i delegiranjje prava glasa u Skupštini vlasnika</b></p>
<p>1. Çdo pronar i njësisë së veçantë ka një votë në Kuvendin e pronarëve.</p> <p>2. Pronari i njësisë së veçantë mund të votojë në Kuvendin e pronarëve:</p> <p>    2.1. Personalisht;</p> <p>    2.2. Përmes përfaqësuesit të autorizuar; ose</p> <p>    2.3. Në mënyrë elektronike përmes takimeve virtuale/online.</p> <p>3. Nëse në një (1) njësi të veçantë ka disa pronar ata kanë vetëm një (1) votë në Kuvendin e pronarëve.</p> <p>4. Nëse pronari i njësisë së veçantë është bartës i së drejtës së pronësisë vetëm në garazhin, bodrumin ose ndonjë pjesë tjetër të veçantë të objektit të banimit që nuk është hapësirë banimi ose afariste, ai voton vetëm për vendimet që kanë të bëjnë me administrimin dhe mirëmbajtjen të asaj hapësire ndërtimi banimi.</p>	<p>1. Each owner of a separate unit has one vote in the Owner`s Assembly.</p> <p>2. The owner of the separate unit can vote in the Owner`s Assembly:</p> <p>    2.1. Personally;</p> <p>    2.2. Through the authorized representative; or</p> <p>    2.3. Electronically through virtual/online meetings.</p> <p>3. If there are several owners in one (1) separate unit, they have only one (1) vote in the Owner`s Assembly.</p> <p>4. If the owner of the separate unit is the bearer of the right of ownership only in the garage, the basement or any other separate part of the residential building that is not a residential or business space, he/she votes only for the decisions related to the administration and the maintenance of that residential construction space.</p>	<p>1. Svaki vlasnik posebne jedinice ima jedan glas u Skupštini vlasnika .</p> <p>2. Vlasnik posebne jedinice može glasati u Skupštini vlasnika:</p> <p>    2.1. Lično;</p> <p>    2.2. Preko ovlašćenog predstavnika; ili</p> <p>    2.3. Elektronskim putem kroz virtuelnih/online sastanaka.</p> <p>3. Ako u jednoj (1) posebnoj jedinici ima nekoliko vlasnika, oni imaju samo jedan (1) glas u Skupštini vlasnika.</p> <p>4. Ako je vlasnik posebne jedinice nosilac prava svojine samo na garaži, podrumu ili nekom drugom posebnom delu stambenog objekta koji nije stambeni ili poslovni prostor, on glasa samo za odluke koje se odnose na upravljanje i održavanje tog stambenog građevinskog prostora.</p>

<p align="center"><b>Neni 27</b> <b>Kryesia e Kuvendit të pronarëve</b></p>	<p align="center"><b>Article 27</b> <b>The presidency of Owner`s Assembly</b></p>	<p align="center"><b>Član 27</b> <b>Predsedništvo Skupštine vlasnika</b></p>
<p>1. Kryesia e Kuvendit të pronarëve është organ i cili zgjedhet dhe vepron në emër të Kuvendit të pronarëve të ndërtesës apo lagjes të banimit në bashkëpronësi.</p> <p>2. Kryesia e Kuvendit të pronarëve përbëhet nga tre (3) deri në pesë (5) anëtarë. Ndërtesat apo lagjet e banimit në bashkëpronësi me më pak se pesë (5) njësi të veçanta të banimit nuk zgjedhin Kryesinë e Kuvendit të pronarëve, por që të gjithë bashkëpronarët e përbejnë Kryesinë apo caktojnë një (1) Kryesues.</p> <p>3. Kryesia e Kuvendit të pronarëve e zgjedh Kryesuesin e Kryesisë së Kuvendit të pronarëve i cili është edhe Kryesues i Kuvendit të pronarëve.</p> <p>4. Kryesia e Kuvendit të pronarëve e administron ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi derisa shumica e pronarëve të njësisive të veçanta votojnë për të punësuar një (1) Administrator apo Shoqëri Administruese apo deri në caktimin e Administratorit të përkohshëm nga Komuna.</p> <p>5. Përveç siç parashihet në Marrëveshjen për bashkëpronësi apo rregullore, Kryesia e Kuvendit të pronarëve mund të veprojë në të</p>	<p>1. The Presidency of the Owner`s Assembly is a body which is elected and acts on behalf of the Owner`s Assembly of the building or neighbourhood in condominium.</p> <p>2. The Presidency of the Owner`s Assembly consists of three (3) to five (5) members. Residential buildings or neighbourhoods in condominium with less than five (5) separate housing units do not elect the Presidency of the Owner`s Assembly, but all co-owners make up the presidency or appoint one (1) Chairman.</p> <p>3. The Presidency of the Owner`s Assembly elects the Chairman of the Presidency of the Owner`s Assembly, who is also the Chairman of the Owner`s Assembly.</p> <p>4. The Presidency of the Owner`s Assembly administers the residential building or neighbourhood in condominium until the majority of the owners of the separate units vote to hire one (1) Administrator or Administration Company or until the temporary Administrator is appointed by the Municipality.</p> <p>5. Except as provided in the Condominium Agreement or regulations, the Presidency of</p>	<p>1. Predsedništvo Skupštine je organ koji se bira i deluje u ime Skupštine vlasnika stambene zgrade ili naselja u suvlasništvu.</p> <p>2. Predsedništvo Skupštine valsnika sastoji se od tri (3) do pet (5) članova. Zgrade ili stambena naselja u suvlasništvu sa manje od pet (5) posebnih stambenih jedinica ne biraju Predsedavajućeg Skupštine valsnika , već svi suvlasnici čine Predsedništvo ili određuju jednog (1) Predsedavajućeg.</p> <p>3. Predsedništvo Skupštine vlasnika bira Predsedavajućeg Predsedništva Skupštine vlasnika, koji je i Predsedavajući Skupštine vlasnika .</p> <p>4. Predsedništvo Skupštine vlasnika upravlja zgradom ili stambenim naseljem u suvlasništvu sve dok većina vlasnika posebnih jedinica ne glasa da zaposle jednog (1) Administratora ili Administrativnog društva ili do određivanje privremenog administratora od Opštine.</p> <p>5. Pored kako se predviđa u Sporazumu o suvlasništvu ili propisima, Predsedništvo</p>



<p>gjitha instancat në emër të Kuvendit të pronarëve.</p> <p>6. Harton planin vjetor të administrimit për atë vit, rregulloren për administrimin e ndërtesës, si dhe planin e administrimit dhe të mirëmbajtjes, kriteret dhe kostot e administrimit, tarifën e administrimit, si dhe mënyrën e kohën e pagesës së saj për secilin bashkëpronar dhe e propozon ne Kuvend per miratim.</p> <p>7. Kërkon nga Shoqëria administruese apo Administratori për të iniciuar procedurën përbarimore, sipas këtij Ligji dhe Ligjit përkatës për Procedurën Përbarimore për mos pagesën e faturës në emër të tarifës së administrimit nga ndonjëri prej bashkëpronarëve.</p>	<p>the Owner`s Assembly can act in all instances on behalf of the Owner`s Assembly.</p> <p>6. Draws up the annual administration plan for that year, the regulation for the administration of the building, as well as the administration and maintenance plan, the criteria and costs of the administration, the administration fee, as well as the manner and time of its payment for each co-owner and proposes to the Assembly for approval.</p> <p>7. Requests the management company or the Administrator to initiate the enforcement procedure, according to this Law and the relevant Law on Enforcement Procedure for non-payment of the invoice on behalf of the administration fee, by any of the co-owners.</p>	<p>Skupštine vlasnika može delovati u svim instancama u ime Skupštine vlasnika .</p> <p>6. Izrađuje godišnji plan uprave za tu godinu, uredbu za upravljanje zgradom, kao i plan uprave i održavanja, kriterijume i troškove uprave, administrativnu taksu, kao i način i vreme održavanja; njegovu isplatu za svakog suvlasnika i predlaže Skupštini na odobrenje.</p> <p>7. Zahteva od društva za upravljanje ili administratora da pokrene postupak izvršenja, u skladu sa ovim zakonom i odgovarajućim Zakonom o izvršnom postupku zbog neplaćanja računa na ime administrativne takse od strane bilo kog od suvlasnika.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 28</b> <b>Regjistrimi i Kryesisë së Kuvendit të pronarëve</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 28</b> <b>Registration of the Presidency of the Owner`s Assembly</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 28</b> <b>Registracija Predsedništva Skupštine vlasnika</b></p>
<p>1. Një kopje e vendimit për zgjedhjen e Kryesisë dhe Kryesuesit të Kuvendit të pronarëve i dërgohet organi kompetent komunal për banim për regjistrim në Regjistër, i cili duhet të përmbajë emrat e anëtarëve të Kryesisë së Kuvendit të pronarëve, Kryesuesin dhe adresën e ndërtesës apo lagjes së banimit në bashkëpronësi.</p>	<p>1. A copy of the decision on the election of the Presidency and the Chairman of the Owner`s Assembly is sent to the competent municipal body for housing for registration in the Register, which must contain the names of the members of the Presidency of Owner`s Assembly and the Chairman and the address of the housing building or neighbourhood in condominium.</p>	<p>1. Jedna kopija odluke o izboru Predsedništva i Predsedavajućeg Skupštine vlasnika dostavlja se nadležnom opštinskom organu za stanovanje za upis u Registar, koja treba sadržati imena članova Predsedništva Skupštine vlasnika Predsedavajućeg i adresu zgrade ili stambenog naselja u suvlasništvu.</p>

<p>2. Çdo e dhënë e regjistruar nga paragrafi 1, i këtij neni, në regjistrin e bashkëpronësisë, sipas dispozitave të këtij ligji, konsiderohet si e njohur dhe mund të publikohet dhe t'u komunikohet palëve të treta nga data e regjistrimit.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 29</b> <b>Shoqëria administruese apo Administratori</b></p> <p>1. Shoqëria administruese është personi juridik i regjistruar si biznes, ndërsa Administratori është personi fizik i regjistruar si biznes individual, për të ushtruar veprimtari në fushën e administrimit të ndërtesës apo lagjes të banimit në bashkëpronësi dhe mirëmbajtjen e tyre, e certifikuar nga autoriteti i autorizuar nga Ministria si dhe e regjistruar në regjistrin e administratorëve, të mbajtur nga Komuna dhe Ministria</p> <p>2. Shoqëria administruese apo Administratori kryen detyrat e përcaktuara në kontratë ose në marrëveshjen me Kryesinë e Kuvendit të pronarëve</p> <p>3. Çdo Shoqëri administruese dhe Administrator duhet të ofrojë:</p> <p>3.1. Garancionin bankar deri në shumën minimale jo më pak se vlera e inkasimeve nga të gjithë banoret për periudhe dy (2)</p>	<p>2. Any data registered from paragraph 1, of this Article, in the condominium register, according to the provisions of this law, is considered known and can be published and communicated to third parties from the date of registration.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 29</b> <b>Administration company or Administrator</b></p> <p>1. The administration company is a legal person registered as a business, while the Administrator is a natural person registered as an individual business, to exercise activity in the field of administration of the residential building or neighbourhood in condominium and their maintenance, certified by the authority authorized by the Ministry as well as registered in the register of administrators, kept by the Municipality and the Ministry</p> <p>2. The Administration company or the Administrator performs the tasks defined in the contract or in the agreement with the Presidency of the Owner`s Assembly.</p> <p>3. Every Administration Company and Administrator must provide:</p> <p>3.1. Bank guarantee up to the minimum amount not less than the value of collections from all residents for a period of two (2)</p>	<p>2. Svaki podatak upisan iz stava 1. ovog člana u registar suvlasništva, prema odredbama ovog zakona, smatra se poznatim i može se objaviti i saopštiti trećim stranama od dana registracije.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 29</b> <b>Administrativno društvo ili Administrator</b></p> <p>1. Administrativno društvo je pravno lice registrovano kao biznis, dok je Administrator fizičko lice registrovano kao individualni biznis, za vršenje delatnosti u oblasti upravljanja zgradom ili stambenim naseljem u suvlasništvu i njihovih održavanja, sertifikovano od ovlašćenog organa od Ministarstva kao i upisan u registar administratora, vođen od Opštine i Ministarstva.</p> <p>2. Administrativno društvo ili Administrator obavlja dužnosti utvrđene u ugovoru ili u sporazumu sa Predsedništvom Skupštine vlasnika .</p> <p>3. Svako Administrativno društvo i Administrator treba pružiti:</p> <p>3.1. Bankarsku garanciju do minimalnog iznosa ne manje od vrednosti naplate svih stanovnika za period od dva (2) meseca</p>
--	--	--

<p>mujore të përcaktuar në Kontratën e lidhur me Kryesinë e Kuvendit të pronarëve, për të mbrojtur dhe rimbursuar Kuvendin e pronarëve në rast të shkakimit të dëmit me veprim të paligjshëm të Shoqërisë administruese apo Administratorit;</p> <p>3.2. Licencën për kryerjen e punëve të administrimit dhe mirëmbajtjes së ndërtesave të banimit; dhe</p> <p>3.3. Certifikatën e biznesit nga ARBK.</p> <p>4. Përgjegjësitë e administrimit përfshijnë, ndër të tjera edhe:</p> <p>4.1. Zbatimin e vendimeve të marra nga Kuvendi i pronarëve;</p> <p>4.2. Ndërmarrjen e veprimeve të nevojshme për mirëmbajtjen e bashkëpronësisë, përfshirë edhe nën kontraktimin e subjekteve të treta, kur një gjë e tillë është miratuar nga Kuvendi i pronarëve;</p> <p>4.3. Ndërmarrjen e kontrolleve periodike, teknike dhe higjienë-shëndetësore për gjendjen e pronës të hapësirave në bashkëpronësi, si sistemi i mbrojtjes kundër zjarrit, sistemi i ngrohjes qendrore, ashensorëve, tarracave, sistemi i ndriçimit, prania e insekteve dhe e parazitëve etj. dhe i</p>	<p>months, defined in the Contract concluded with the Chairman of the Owner's Assembly, to protect and reimburse the Owner's Assembly in case of damage caused by illegal action of the Administrative Company or the Administrator;</p> <p>3.2. License for performing administration and maintenance works of residential buildings; and</p> <p>3.3. Business certificate from ARBK.</p> <p>4. Administration responsibilities include, among others:</p> <p>4.1. Implementation of the decisions made by the Owner's Assembly;</p> <p>4.2. Undertaking the necessary actions for the maintenance of the condominium, including sub-contracting of third parties, when such a thing has been approved by the Owner's Assembly;</p> <p>4.3. The undertaking of periodic, technical and hygiene-health checks for the condition of the property of the co-owned spaces, such as the fire protection system, the central heating system, elevators, terraces, the lighting system, the presence of insects and parasites, etc., and actions to eliminate</p>	<p>utvrđenog u ugovoru zaključenom sa Predsedavajućeg Skupštine vlasnika , za zaštitu i refundiranje Skupštini vlasnika u slučaju prouzrokovanja štete nezakonitim radnjom Administrativnog društva ili Administratora;</p> <p>3.2. Licencu za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambenih zgrada; i</p> <p>3.3. Sertifikat biznisa iz KARB.</p> <p>4. Odgovornosti upravljanja uključuju, između ostalog i:</p> <p>4.1. Sprovođenje odluka donetih od Skupštine vlasnika;</p> <p>4.2. Preduzimanje potrebnih radnji za održavanje suvlasništva, uključujući i pod ugovaranje trećih subjekata, kada je tako nešto usvojeno od Skupštine vlasnika;</p> <p>4.3. Preduzimanje periodičnih, tehničkih i higijensko-zdravstvenih kontrola o stanju imovine prostora u suvlasništvu, kao sistem zaštite protiv požara, sistem centralnog grejanja, liftova, terasa, sistem rasvete, prisutnost insekata i parazita itd., i radnje za otklanjanje (nestanka) imovinske štete ili</p>
---	---	--

<p>veprimeve për të zhdukur dëmtimet e pronës apo praninë e faktorëve, që mund të përbëjnë rrezik për epidemi sëmundje etj.;</p> <p>4.4. Mbledhjen, faturimin, pagesat dhe njoftimin nga Kuvendi i pronarëve për gjendjen financiare në llogari bankare të tarifave mujore;</p> <p>4.5. Mbajtjen e buxhetit për mirëmbajtje dhe riparime, në linja të veçantë, në emër të Kuvendit të pronarëve;</p> <p>4.6. Njoftimin e kostove dhe të pagesave dhe të gjitha faturave nga Kuvendi i pronarëve;</p> <p>4.7. Përgatitjen e raportit për gjendjen financiare vjetore dhe raportimin në mbledhjen vjetore të Kuvendit të pronarëve;</p> <p>4.8. Përgatitjen e planit të veprimeve vjetore të buxhetit përkatës, masës dhe kohës së kryerjes së pagesës së tarifave mujore dhe paraqitjen e tyre në mbledhjen vjetore të Kuvendit të pronarëve për vendimmarrje;</p> <p>4.9. Kontrollin e zbatimit të rregullave të rendit shtëpiak në ndërtesë;</p> <p>4.10. Regjistrimin e ashensorit pranë strukturave përgjegjëse të mbikëqyrjes së tregut;</p>	<p>property damage or the presence of factors that may pose a risk of disease epidemics, etc.;</p> <p>4.4. The collection, invoicing, payments and notification by the Owner`s Assembly about the financial situation in the bank account of the monthly fees;</p> <p>4.5. Keeping the budget for maintenance and repairs, in separate lines, on behalf of the Owner`s Assembly;</p> <p>4.6. Notification on the costs and payments and all invoices from the Owner`s Assembly;</p> <p>4.7. Preparation of the report on the annual financial situation and reporting to the annual meeting of the Owner`s Assembly;</p> <p>4.8. Preparation of the plan of annual actions of the relevant budget, the amount and time of payment of monthly fees and their presentation at the annual meeting of the Owner`s Assembly for decision-making;</p> <p>4.9. Control of the implementation of house rules in the building;</p> <p>4.10. Registration of the elevator in the responsible structures of market supervision;</p>	<p>prisustva faktora koji mogu predstavljati opasnost za epidemije bolesti itd.;</p> <p>4.4. Prikupljanje (naplata), fakturisanje, plaćanje i obaveštavanje od Skupštine vlasnika o finansijskom stanju na bankovnom računu mesečnih tarifa;</p> <p>4.5. Vođenje budžeta za održavanje i popravke, u posebnim linijama, u ime Skupštine vlasnika;</p> <p>4.6. Obaveštavanje o troškovima i plaćanjima i svim računima od Skupštine vlasnika;</p> <p>4.7. Priprema izveštaja o godišnjem finansijskom stanju i izveštavanje na godišnjem sastanku Skupštine vlasnika</p> <p>4.8. Priprema plana godišnjih radnji odgovarajućeg budžeta, masi i vremenu obavljanja plaćanja mesečnih tarifa i njihovo predstavljanje na godišnjem sastanku Skupštine vlasnika o odlučivanju;</p> <p>4.9. Kontrola sprovođenja pravila kućnog reda u zgradi;</p> <p>4.10. Registracija lifta pri odgovornih struktura nadzora tržišta;</p>
--	--	---

<p>4.11. Këshillimin nga Kuvendi i pronarëve ose Kryesia e Kuvendit të pronarëve, kur është e nevojshme.</p> <p>5. Shoqëria administruese dhe Administratori për punën e tyre mbikëqyren nga Kryesia e Kuvendi i pronarëve.</p>	<p>4.11. Advice from the Owner`s Assembly or the Presidency of the Owner`s Assembly, when necessary.</p> <p>5. The administrative company and the Administrator for their work are supervised by the Presidency of the Owner`s Assembly.</p>	<p>4.11. Savetovanje od Skupštine vlasnika ili Predsedništva Skupštine vlasnika , kada je potrebno.</p> <p>5. Administrativno društvo i Administrator za njihov rad nadzire se od Predsedništva Skupštine vlasnika.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 30</b> <b>Administratori i përkohshëm</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 30</b> <b>Temporary administrator</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 30</b> <b>Privremeni administrator</b></p>
<p>1. Organi kompetent komunal për banim, në rastet kur pronarët e ndërteses apo lagjes se banimit ne bashkepronesi nuk kanë formuar organe drejtuese në përputhje me ligjin, emëron një Administrator të përkohshëm nga lista e administratoreve, me kërkesën e një ose më shumë pronarëve të njëjësive të veçanta ose sipas detyrës zyrtare.</p> <p>2. Administratori i përkohshëm mund të jetë secili person fizik apo juridik i licencuar dhe i regjistruar për kryerjen e punëve të administrimit dhe mirëmbajtjes së ndërtesave të banimit.</p> <p>3. Administratori i përkohshëm emërohet me vendim nga organi përgjegjës komunal në afat kohorë për gjashtë (6) muajve, me të drejtë të vazhdimit të mandatit deri në konstituimin e organeve drejtuese të pronarëve të ndërtesës apo lagjes se banimit ne bashkepronesi.</p>	<p>1. The competent municipal body for housing, in cases where the owners of the building or residential neighborhood in condominium, have not established management bodies in accordance with the law, appoints a temporary Administrator from the list of administrators, at the request of one or more owners of separate units or according to official duty.</p> <p>2. The temporary administrator can be any natural or legal person licensed and registered to perform the administration and maintenance of residential buildings.</p> <p>3. The temporary administrator is appointed by the decision of the responsible municipal body within a period of six (6) months, with the right to continue the mandate until the constitution of the management bodies of owners of the</p>	<p>1. Nadležni opštinski organ za stanovanje, u slučajevima kada vlasnici stambene zgrade ili naselje u suvlašništvo nisu formirali organe upravljanja u skladu sa zakonom, imenuje Privremenog administratora iz spiska administratora, na zahtev jednog ili više vlasnika posebnih jedinica ili prema službenoj dužnosti.</p> <p>2. Privremeni administrator može biti svako fizičko ili pravno lice licencirano i registrovano za obavljanje poslova administracije i održavanja stambenih zgrada.</p> <p>3. Privremeni administrator se imenuje odlukom od nadležnog opštinskog organa u vremenski roku od šest (6) meseci, sa pravom nastavka do konstituisanja organa upravljanja vlasnika stambene zgrade i naselje u suvlašništvo.</p>

<p>4. Vendimi mbi emërimin e Administratorit të përkohshëm i dërgohet Inspektoratit komunal kompetent për banim në afatin prej shtatë (7) ditësh, nga dita e marrjes së vendimit për emërim.</p> <p>5. Administratori i përkohshëm, kompensimin për punën e tij do të ja faturoj secilit pronar të njësisë së veçanta shumë e shpenzimeve për administrimin dhe mirëmbajtjen e rregullt të ndërtesave sipas rregullave dhe procedurave të caktuara për kryerjen e punëve për administratorët të ndërtesave të banimit varësisht nga numri i njësive të veçanta.</p> <p>6. Fatura e lëshuar nga administratori është titull përmbarimor përmbarohet nga përmbaruesit privat, në ngarkim të pronarëve të njësive të veçanta që nuk kanë shlyer vullnetarisht detyrimin.</p>	<p>building or residential neighborhood in condominium.</p> <p>4. The decision on the appointment of the temporary administrator is sent to the competent municipal inspectorate for housing within seven (7) days, from the day of receiving the appointment decision.</p> <p>5. The temporary administrator, the compensation for his/her work will invoice each owner of the separate unit the amount of expenses for the administration and regular maintenance of the buildings according to the rules and procedures set for the performance of work for the administrators of residential buildings depending on the number of separate units.</p> <p>6. The invoice issued by the administrator is an enforceable title and is executed by private executors, charging the owners of the separate units who have not voluntarily paid the obligations.</p>	<p>4. Odluka o imenovanju Privremenog administratora dostavlja se nadležnom opštinskom Inspektoratu za stanovanje u roku od sedam (7) dana, od dana prijema odluke o imenovanju.</p> <p>5. Privremeni administrator, naknadu za svoj rad, će fakturisati svakom vlasniku posebne jedinice iznos troškova za administraciju i redovno održavanje zgrada prema pravilima i procedurama određenim za obavljanje poslova za administratore stambenih zgrada u zavisnosti od broja zasebnih jedinica.</p> <p>6. Račun izdat od administratora je izvršni naslov i izvršava se od privatnih izvršitelja, na teret vlasnika posebnih jedinica koji nisu dobrovoljno izmirili obavezu.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 31</b> <b>Përgjegjësitë e Administratorit të përkohshëm</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 31</b> <b>Responsibilities of the Temporary Administrator</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 31</b> <b>Odgovornosti privremenog administratora</b></p>
<p>1. Administratori i përkohshëm është i detyruar që ta thërras mbledhjen e Kuvendi i pronarëve, me qëllim të konstituimit të saj në afatin prej tridhjetë (30) ditësh, nga dita e emërimit.</p>	<p>1. The temporary administrator is obliged to call the meeting of the Owner's Assembly, for the purpose of its constitution, within thirty (30) days from the day of appointment.</p>	<p>1. Privremeni administrator je obavezan da sazove sastanak Skupštine vlasnika, sa ciljem njenog konstituisanja, u roku od trideset (30) dana od dana imenovanja.</p>

<p>2. Nëse bazuar në thirrjen e bërë sipas paragrafit 1 të këtij neni nuk mbahet mbledhja për shkak se nuk kanë marrë pjesë më shumë se gjysma e pronarëve të njësisë të veçanta të banimit, ose nuk arrihet të konstituohen organet drejtuese të ndërtesës së banimit, Administratori i përkohshëm është i detyruar ta thërras mbledhjen e dytë dhe në rastin e dërgimit të ftesave ti paralajmëroj me vërejtje pronarët e njësisë të veçanta të banimit mbi pasojat e mos prezencës së tyre në mbledhje.</p> <p>3. Nëse në mbledhjen e dytë konstituive të Kuvendit të pronarëve nuk ka kuorum sepse, nuk kanë marrë pjesë më shumë se gjysma e pronarëve të njësisë të veçanta të banimit të ndërtesës apo lagjes të banimit në bashkëpronësi, vendimet do të merren me votat e shumicës së pronarëve që janë prezent.</p> <p>4. Pas konstituimit të organe drejtuese, bëhet pranim dorëzimi i detyrës nga Administratori i përkohshëm te Kryesia e Kuvendit të pronarëve duke dorëzuar një raport për aktivitetet, vendimet dhe dokumentet tjera që i posedon.</p>	<p>2. If, based on the call made according to paragraph 1 of this Article, the meeting is not held because more than half of the owners of the individual residential units did not participate, or it is not possible to constitute the managing bodies of the residential building, the temporary administrator is obliged to call the second meeting and, in the case of sending the invitations, warn the owners of separate housing units about the consequences of their non-attendance at the meeting.</p> <p>3. If there is no quorum in the second constitutive meeting of the Owner`s Assembly because more than half of the owners of separate residential units of the building or residential neighbourhood in the condominium did not participate, the decisions will be made by the votes of the majority of the owners that are present.</p> <p>4. After the constitution of the managing bodies, the handing over of the duties by the temporary Administrator to the Presidency of the Owner`s Assembly is accepted by submitting a report on activity, decisions and other documents in possession.</p>	<p>2. Ako se, na osnovu poziva izvršenog prema stavu 1. ovog člana, sastanak ne održi jer nisu učestvovali više od polovine vlasnika posebnih stambenih jedinica, ili ne postignu da se konstituišu organi upravljanja stambene zgrade, privremeni administrator je obavezan sazvati drugi sastanak i u slučaju dostavljanja poziva, upozoriti sa opomenom vlasnike posebnih stambenih jedinica o posledicama njihovog ne prisustvovanja na sastanak.</p> <p>3. Ukoliko na drugom konstitutivnom sastanku Skupštine vlasnika nema kvoruma jer nisu učestvovali više od polovine vlasnika posebnih stambenih jedinica zgrade ili stambenog naselja u suvlasništvu, odluke će se donositi glasovima većine vlasnika koji su prisutni.</p> <p>4. Nakon konstituisanja organa upravljanja vrši se prihvatanje predaja dužnosti od privremenog administratora kod Predsedništva Skupštine vlasnika dostavljajući izveštaj o aktivnostima, odlukama i drugih dokumenata koje poseduje.</p>
--	--	--

<p align="center"><b>Neni 32</b> <b>Informatat e nevojshme për publikim</b></p>	<p align="center"><b>Article 32</b> <b>Information required for publication</b></p>	<p align="center"><b>Član 32</b> <b>Potrebne informacije za objavljivanje</b></p>
<p>1. Kryesia e Kuvendit të pronarëve duhet t'i bëjë publike pronarëve të njësive të veçanta informacionet në vijim:</p> <p>1.1. Emrin e Kuvendit të pronarëve nëse është e regjistruar si person juridik, OJQ ose si Kuvendi i pronarëve i regjistruar vetëm në regjistrin e ndërtesave në organin kompetent komunal për banim;</p> <p>1.2. Emrin e Administratorit apo Shoqërisë Administruese të caktuar nga Kuvendi i pronarëve;</p> <p>1.3. Kontaktin e Kryesisë së Kuvendit të pronarëve dhe Administratorit apo Shoqërisë administruese;</p> <p>1.4. Emrin dhe numrin e ndërtesës në bashkëpronësi;</p> <p>1.5. Datën dhe numrin e regjistrimit të Marrëveshjes së bashkëpronësisë.</p> <p>2. Brenda nëntëdhjetë (90) ditësh pas përfundimit të çdo viti, Kryesia e Kuvendit të pronarëve duhet t'i bëjë publike pronarëve të njësive të veçanta informacionet në vijim:</p> <p>2.1. Buxhetin për vitin fiskal;</p>	<p>1. The Presidency of the Owner`s Assembly must make the following information public to the owners of separate units:</p> <p>1.1. The name of the Owner`s Assembly if it is registered as a legal entity, NGO or as a Owner`s Assembly registered only in the register of buildings in the competent municipal body for housing;</p> <p>1.2. The name of the Administrator or the Administration Company appointed by the Owner`s Assembly;</p> <p>1.3. Contact of the Presidency of the Owner`s Assembly and the Administrator or the Administration Company;</p> <p>1.4. The name and number of the building in the condominium;</p> <p>1.5. The date and registration number of the Condominium Agreement.</p> <p>2. Within ninety (90) days after the end of each year, the Presidency of the Owner`s Assembly must make public the following information to the owners of separate units:</p> <p>2.1. The budget for the fiscal year;</p>	<p>1. Predsedništvo Skupštine vlasnika treba da učini javnim vlasnicima posebnih jedinica informacije u nastavku:</p> <p>1.1. Ime Skupštine vlasnika ako je registrovan kao pravno lice, NVO ili kao Skupština vlasnika registrovana samo u registar zgrada u nadležnom opštinskom organu za stanovanje;</p> <p>1.2. Ime administratora ili Administrativnog društva određenog od Skupštine vlasnika ;</p> <p>1.3. Kontakt Predsedništva Skupštine vlasnika i Administratora ili Administrativnog društva;</p> <p>1.4. Ime i broj zgrade u suvlasništvu;</p> <p>1.5. Datum i broj registracije Sporazuma o suvlasništvu.</p> <p>2. Unutar devedeset (90) dana nakon završetka svake godine, Predsedništvo Skupštine vlasnika treba da učini javnim vlasnicima posebnih jedinica informacije u nastavku:</p> <p>2.1. Budžet za fiskalnu godinu;</p>



<p>2.2. Listën e shpenzimeve sipas llojit duke përfshirë shpenzimet e rregullta dhe shpenzimet e jashtëzakonshme;</p> <p>2.3. Raportin e auditimit;</p> <p>2.4. Listën e të gjitha polisave të sigurimit të hapësirave të përbashkëta në bashkëpronësi, nëse ka;</p> <p>2.5. Marrëveshjen e bashkëpronësisë, të gjitha rregulloret dhe rendin shtëpiak.</p> <p>3. Kryesia e Kuvendit të pronarëve duhet të bëjë publike informacionet sipas paragrafit 1 dhe 2 të këtij neni duke:</p> <p>3.1. Postuar një njoftim në portalin e krijuar për këtë qëllim;</p> <p>3.2. Publikuar në zyrën e Kryesisë së Kuvendit të pronarëve.</p> <p>4. Nëse adresa e Kuvendit të pronarëve ose administratorit ndryshojnë, Kryesia e Kuvendit të pronarëve duhet të azhurnojë informacionet dhe të njëjtat t'i ri publikoj.</p>	<p>2.2. List of expenses by type including regular expenses and extraordinary expenses;</p> <p>2.3. Auditor's report;</p> <p>2.4. The list of all insurance policies for common spaces in the condominium, if any;</p> <p>2.5. The condominium agreement, all regulations and house rules.2.1.</p> <p>3. The Presidency of the Owner`s Assembly must make public the information according to paragraph 1 and 2 of this Article by:</p> <p>3.1. Posting a notice on the portal created for this purpose;</p> <p>3.2. Publishing in the office of the Presidency of the Owner`s Assembly.</p> <p>4. If the address of the Owner`s Assembly or the administrator changes, the Presidency of the Owner`s Assembly must update the information and republish the same.</p>	<p>2.2. Spisak troškova prema vrsti uključujući redovne i vanredne troškove;</p> <p>2.3. Izveštaj revizora</p> <p>2.4. Spisak svih polisa osiguranja zajedničkih prostora u suvlasništvu, ako ima;</p> <p>2.5. Sporazum suvlasništva, svi propisi i kućni red.</p> <p>3. Predsedništvo Skupštine vlasnika treba učiniti javnim informacije prema stavu 1. i 2. ovog člana:</p> <p>3.1. Postavljajući obaveštenje na kreiranom portalu za ovu svrhu;</p> <p>3.2. Objavljujući u kancelariji Predsedništva Skupštine vlasnika .</p> <p>4. Ako se promene adrese Skupštine vlasnika ili administratora, Predsedništvo Skupštine vlasnika treba ažurirati informacije i iste ponovo objaviti.</p>
--	--	---

<p><b>KAPITULLI V</b> <b>ADMINISTRIMI I NDËRTESESË APO</b> <b>LAGJES NË BASHKËPRONËSI</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 33</b> <b>Shërbimet e administrimit</b></p> <p>1. Shërbimi i administrimit është tërësia e shërbimeve për administrimin dhe mirëmbajtjen e pronës së përbashkët në ndërtesën apo lagjet e banimit në bashkëpronësi dhe parcelën e krijuar për bashkëpronësi dhe miratohet çdo vit nga Kuvendi i pronarëve, si pjesë e buxhetit vjetor.</p> <p>2. Kuvendi i pronarëve përcakton me vendim dhe në kontrate punët dhe shërbimet e administrimit, duke përcaktuar shërbimet dhe tarifën e shërbimeve për secilin shërbim.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 34</b> <b>Normat dhe standardet e administrimit</b></p> <p>1. Ministria me akt nënligjor përcakton standardet minimale për administrimin e ndërtesave apo lagjeve të banimit në bashkëpronësi dhe parcelën e krijuar për bashkëpronësi.</p> <p>2. Mbikëqyrja për respektimin e normave dhe standardeve minimale për ndërtesat apo lagjet</p>	<p><b>CHAPTER V</b> <b>ADMINISTRATION OF THE BUILDING</b> <b>OR NEIGHBORHOOD IN</b> <b>CONDOMINIUM</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article 33</b> <b>Administration services</b></p> <p>1. The administration service is the overall set of services for the administration and maintenance of the common property in the residential building or quarters in condominium and the plot created for condominium and is approved every year by the Owner`s Assembly, as part of the annual budget.</p> <p>2. The owner`s assembly determines by decision and in the contract, the administration works and services, determining services and service fees for each service.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 34</b> <b>Norms and standards of administration</b></p> <p>1. The Ministry, by sub-legal acts determines the standards for the administration of residential buildings or neighbourhoods in condominium and the plot created for condominium.</p> <p>2. The supervision of compliance with minimum norms and standards for residential</p>	<p><b>POGLAVLJE V</b> <b>UPRAVLJANJE ZGRADOM ILI</b> <b>NASELJA U SUVLASNIŠTVU</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Član 33</b> <b>Administrativne usluge</b></p> <p>1. Administrativna usluga je skup usluga za upravljanje i održavanje zajedničke imovine u zgradi li stambena naselja u suvlasništvu i parcela stvorena za suvlasništvo i usvaja se svake godine od Skupštine vlasnika, kao deo godišnjeg budžeta.</p> <p>2. Skupština vlasnika odlukom i u ugovoru utvrđuje administrativne radove i usluge, utvrdivši usluge i tarife usluga za svaku uslugu.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 34</b> <b>Norme i standardi upravljanja</b></p> <p>1. Ministarstvo podzakonskim aktom utvrđuje minimalne standarde za upravljanje zgradama ili stambenim naseljima u suvlasništvu i parcelom stvorenom za suvlasništvo.</p> <p>2. Nadzor za poštovanje minimalnih normi i standarda za zgrade ili stambena naselja u</p>
--	---	--

<p>e banimit në bashkëpronësi dhe parcelën e krijuar për bashkëpronësi bëhet nga organet e kompetente komunal.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 35</b> <b>Parimet e përgjithshme të administrimit të ndërtesave apo lagjes në bashkëpronësi</b></p> <p>1. Pjesët përbashkëta në ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi dhe parcelën e krijuar do të përdoren dhe ruhen nga të gjithë bashkëpronarët dhe ato nuk duhet të pengohen apo bllokohen.</p> <p>2. Asnjë shërbim apo aktivitet i ndonjë veprimtarie të dëmshme ose fyese nuk do të kryhet brenda ndërtesës në bashkëpronësi zonave të përbashkëta, dhe nuk do të kryhet asnjë veprim që mund të përbejë shqetësim, bezdisje për fqinjësinë ose bashkëpronarët e tjerë.</p> <p>3. Komuna në bashkëpunim me Kuvendin e pronarëve sigurojnë, promovojnë dhe financojnë realizimin e të drejtave dhe lirive themelore të njeriut, për të gjithë personat me aftësi të kufizuar, pa diskriminim në shfrytëzimin e papenguar të pjesëve të përbashkëta të ndërtesës në bashkëpronësi.</p> <p>4. Bashkëpronarët duhet t'i zgjidhin konfliktet me mirëkuptim apo përmes Kuvendit të</p>	<p>buildings or neighbourhoods in condominium and the plot created for condominium is done by the competent municipal bodies.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 35</b> <b>General principles for administration of building or neighbourhood in condominium</b></p> <p>1. The common parts in the residential buildings or neighbourhood in condominium and the plot created shall be used and maintained by all co-owners and they must not be obstructed or blocked.</p> <p>2. No service or activity of any harmful or offensive activity shall be carried out inside the building in the condominium of the common areas, and no action will be carried out that may constitute a disturbance, nuisance for the neighbourhood or other co-owners.</p> <p>3. The Municipality, in cooperation with the Owner`s Assembly, ensures, promotes and finances the realization of basic human rights and freedoms, for all persons with disabilities, without discrimination in the unhindered use of common parts of the building in condominium.</p> <p>4. The co-owners must resolve the conflicts with understanding or through the Owner`s</p>	<p>suvlasništvu i parceli stvorenoj za suvlasništvu vrši se od nadležnih opštinskih organa.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 35</b> <b>Opšti principi upravljanja zgradama ili naseljem u suvlasništvu</b></p> <p>1. Zajedničke delove u zgradi ili stambeno naselje u suvlasništvu i stvorena parcela će se koristiti i održavati od sve suvlasnike i ne trebaju se ometati ili blokirati.</p> <p>2. Nikakva usluga ili aktivnost neke štetne ili uvredljive delatnosti neće se obavljati unutar zgrade u suvlasništvu zajedničkih područja, i neće se obavljati nijedna radnja koja može predstavljati uznemiravanje, razdraženost za susedstvo ili druge suvlasnike.</p> <p>3. Opština, u saradnji Skupštine vlasnika obezbeđuju, promovišu i finansiraju realizaciju osnovnih ljudskih prava i sloboda, za sva lica sa ograničenim sposobnostima, bez diskriminacije u nesmetanom korišćenju zajedničkih delova zgrade u suvlasništvu.</p> <p>4. Suvlasnici trebaju rešavati sukobe sa razumevanjem ili preko Skupštine vlasnika , a</p>
--	---	--

<p>pronarëve e nëse kjo nuk arrihet ata mund t'i drejtohet Kuvendit të pronarëve për shqyrtimin e ankesës.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 36</b> <b>Format e administrimit të bashkëpronësisë</b></p> <p>1. Kryesia e Kuvendit të pronarëve, në emër dhe për llogari të Kuvendit të pronarëve, lidhin kontratë për administrimin e bashkëpronësisë me:</p> <p>1.1. Një Shoqëri administruese e regjistruar në përputhje me Ligjin përkatës për shoqëri tregtare e cila ka ndër të tjera si aktivitet të regjistruar administrimin e ndërtesave në bashkëpronësi, dhe të paktën një (1) të punësuar i cili është i licencuar për të ushtruar veprimtarinë e administrimit sipas përcaktimeve të dhëna në këtë ligj; ose</p> <p>1.2. Një administrator i regjistruar si biznes individual, i cili mund të jetë njëri prej bashkëpronarëve i licencuar ose një person i jashtëm i licencuar të regjistruar në Regjistër të cilin e mbanë organi kompetent komunal për banim.</p> <p>2. Shoqëria administruese dhe administratori që ushtron veprimtari për administrimin e ndërtesave, regjistrohet në Regjistër, pranë organit kompetent komunal për banim në</p>	<p>Assembly, and if this is not achieved, they can address it to the Owner`s Assembly for consideration of the complaint.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 36</b> <b>Forms of condominium administration</b></p> <p>1. The Presidency of the Owner`s Assembly, in the name and on behalf of the Owner`s Assembly, conclude a contract for the administration of the condominium with:</p> <p>1.1. An administration company registered in accordance with the relevant Law on commercial companies which has, among other things, as a registered activity the administration of buildings in condominiums, and at least one (1) employee who is licensed to exercise the activity of administration according to the definitions given in this law; or</p> <p>1.2. An administrator registered as an individual business, who may be one of the licensed co-owners or an external licensed person registered in the Register maintained by the competent municipal body for housing.</p> <p>2. The administrative company and the administrator that exercise activity for the administration of buildings, is registered in the Register, with the competent municipal body</p>	<p>ako se to ne postigne mogu se obratiti Skupštini vlasnika za razmatranje žalbe.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 36</b> <b>Oblici upravljanja suvlasništva</b></p> <p>1. Predsedništvo Skupštine vlasnika, u ime i za račun Skupštine vlasnika, zaključuju ugovor o upravljanju suvlasništva sa:</p> <p>1.1. Administrativno društvo registrovano u skladu sa odgovarajućim Zakonom o poslovnim društvima koje između ostalog, kao registrovanu aktivnost ima upravljanje zgrade u suvlasništvu, i najmanje jednog (1) zaposlenog koji je licenciran da vrši delatnost upravljanja prema utvrđenjima datim u ovom zakonu; ili</p> <p>1.2. Jedan administrator registrovan kao individualni biznis, koji može biti jedan od suvlasnika licenciran ili spoljno lice licencirano registrovano u Registar koji vodi nadležni opštinski organ za stanovanje.</p> <p>2. Administrativno društvo i administrator koji vrši delatnost za upravljanje zgradama, registruje se u Registar, pri nadležnog</p>
---	--	---

<p>komunë, në juridiksionin e së cilës do ta ushtrojë këtë veprimtari.</p> <p>3. Shoqëria administruese apo administratori kryen të gjitha veprimet e nevojshme për administrimin dhe mirëmbajtjen e zakonshme të hapësirave të përbashkëta në ndërtesa dhe në parcelën ndërtimore mbi të cilën ekziston ndërtesa, në emër dhe për llogari të Kuvendit të pronarëve.</p>	<p>for housing in the municipality, in whose jurisdiction it will exercise this activity.</p> <p>3. The administration company or the administrator performs all the necessary actions for the administration and usual maintenance of the common spaces in the buildings and on the construction plot on which the building exists, in the name and on behalf of the Owner`s Assembly.</p>	<p>opštinskog organa za stanovanje u opštini u čijoj jurisdikciji će vršiti ovu delatnost.</p> <p>3. Administrativno društvo ili administrator obavlja sve potrebne radnje za upravljanje i uobičajeno održavanje zajedničkih prostora u zgradama i na građevinskoj parceli na kojoj se zgrada nalazi, u ime i za račun Skupštine vlasnika.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 37</b> <b>Kontraktimi i një subjekti administrues</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 37</b> <b>Contracting of an administration entity</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 37</b> <b>Ugovaranje administrativnog subjekta</b></p>
<p>1. Lista e Shoqërive administruese dhe Administratorëve të regjistruar brenda juridiksionit të komunës, shpallet në vendin e njoftimeve të komunës, si dhe njoftohen Kuvendet e pronarëve të ndërtesave apo lagjeve të banimit në bashkëpunim.</p> <p>2. Procedurat e regjistrimit në listë, heqjes nga lista, si dhe mbikëqyrja e veprimtarisë së tyre përcaktohen me Udhëzim Administrativ i cili aprovohet nga Ministri i Ministrisë.</p> <p>3. Shoqëria administruese apo Administratori ofrojnë Kryesisë së Kuvendit të pronarëve llojin e shërbimeve që kryen, kohën e realizimit dhe cilësinë e shërbimit me çmimet përkatëse sipas çmimit të tregut të lire. Kryesia e</p>	<p>1. The list of administrative companies and Administrators registered within the municipality's jurisdiction is published in the place of the municipality's notices, as well as to notify the Assemblies of the owners of the of the buildings or residential neighborhoods in the co-ownership.</p> <p>2. The procedures of registration in the list, removal from the list, as well as the supervision of their activity are determined by an Administrative Instruction which is approved by the Minister of the Ministry.</p> <p>3. The administration company or the Administrator provide the Presidency of the Assemblies of the owners with the type of services they perform, the time of implementation and the quality of the service</p>	<p>1. Spisak administrativnih društva i administratora registrovanih unutar jurisdikcije opštine, objavljuje se na mestu obaveštenja opštine, kao i obaveštavaju se i Skupštine vlasnika zgrade. ili stambenih naselja u suvlasništvu.</p> <p>2. Procedure registracije u spisak, brisanja sa spiska, kao i nadzor njihove delatnosti utvrđuju se Administrativnim uputstvom koje se odobrava od ministra Ministarstva.</p> <p>3. Administrativno društvo ili administrator pružaju Predsedništvu Skupštine vlasnika vrstu usluga koje obavljaju, vreme realizacije i kvalitet usluge sa odgovarajućim cenama prema slobodnoj tržišnoj ceni. Predsedništvo</p>

<p>Kuvendit të pronarëve vendos për subjektin që dëshiron të kontrakttojë, bazuar në shqyrtimin e ofertave, në sasinë e shërbimeve që ofrohen, cilësinë, kohën dhe vlerën e ofertës.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 38</b> <b>Kontrata për administrimin e bashkëpronësisë</b></p> <p>1. Kontrata për administrimin e bashkëpronësisë do të përfshijë:</p> <p>1.1. Emrin dhe shënimet e ndërtesës apo lagjes se banimit në bashkëpronësi;</p> <p>1.2. Emrat dhe informatat kontaktuese të dy palëve dhe pikave kryesore të kontaktit të tyre, përfshirë edhe jashtë orarit në rast të ndonjë emergjence në ndërtesën në bashkëpronësi;</p> <p>1.3. Kompetencat dhe përgjegjësitë specifike të administratorit;</p> <p>1.4. Shumën dhe kushtet e kompensimit;</p> <p>1.5. Sigurimin bankar;</p> <p>1.6. Periudhën e kontratës.</p>	<p>with the corresponding prices according to the free market price. The Presidency of the Owners' Assembly decides on the entity that wants to contract, based on the consideration of the offers, the quantity of services offered, the quality, time and value of the offer.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 38</b> <b>Contract for the administration of the condominium</b></p> <p>1. The contract for the administration of the condominium will include:</p> <p>1.1. The name and data of the building or the neighborhood of residence in the condominium;</p> <p>1.2. The names and contact information of the two parties and their main points of contact, including additional hours in case of any emergency in the condominium building;</p> <p>1.3. Specific powers and responsibilities of the administrator;</p> <p>1.4. Amount and terms of compensation;</p> <p>1.5. Bank insurance;</p> <p>1.6. The contract period.</p>	<p>Skupštine vlasnika odlučuje o subjektu koji želi ugovoriti, na osnovu razmatranja ponuda, na količini usluga koje se pružaju, kvalitetu, vremenu i vrednosti ponude.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 38</b> <b>Ugovor o upravljanju suvlasništva</b></p> <p>1. Ugovor o upravljanju suvlasništva će uključiti:</p> <p>1.1. Ime i napomene o zgradi ili stambene naselje u suvlasništvu;</p> <p>1.2. Imena i kontakt informacije dve strane i njihove glavne kontaktne tačke, uključujući i van radnog vremena u slučaju nekog hitnog slučaja u zgradi u suvlasništvu;</p> <p>1.3. Specifične nadležnosti i odgovornosti administratora;</p> <p>1.4. Iznos i uslovi naknade;</p> <p>1.5. Bankarsko osiguranje;</p> <p>1.6. Period ugovora.</p>
---	--	---

<p>1.7. Shërbimet për mirëmbajtjen dhe administrimin e ndërtesës apo lagjes së banimit në bashkëpronësi sipas standardeve administruese;</p> <p>1.8. Kontrata duhet të lidhet nga Kryesuesi i Kryesisë së Kuvendit të pronarëve pas miratimit me shumicë votash nga Kuvendi i pronarëve, të noterizohet si dhe duhet të njoftohet me shkrim organi komunal kompetent për banim;</p> <p>1.9. Kontrata mund të ndërpritet edhe para afatit me paralajmërim prej tridhjetë (30) ditësh, me marrëveshjen e të dyja palëve apo në rastet e parashikuara sipas kontratës apo ligjit në fuqi;</p> <p>1.10. Pas përfundimit të kontratës me skadim apo me ndërprerje, Shoqëria administruese apo Administratori do të kthejë menjëherë Kryesisë së Kuvendit të pronarëve të gjithë dokumentacionin në lidhje me ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi.</p>	<p>1.7. Services for the maintenance and administration of the building and the neighborhood of residence in condominium building according to administrative standards;</p> <p>1.8. The contract must be concluded by the Chairman of the Presidency of the Owners' Assembly after approval by a majority of votes by the Owner`s Assembly, notarized, and the competent municipal body for housing must be notified in writing;</p> <p>1.9. The contract can be terminated even before the deadline with a warning of thirty (30) days, with the agreement of both parties or in the cases provided for by the contract or the law in force;</p> <p>1.10. After the end of the contract in case of expiration or termination, the administration company or the Administrator will immediately return to the Presidency of the Owners' Assembly all the documentation related to the residential buildings or neighbourhood in the condominium.</p>	<p>1.7. Usluge za održavanje i upravljanje zgrade ili stambene naselje u suvlasništvu; u suvlasništvu prema administrativnim standardima;</p> <p>1.8. Ugovor se treba zaključiti od Predsedavajućeg Predsedništva Skupštine vlasnika nakon usvajanja većinom glasova od Skupštine vlasnika, da se overi kao i pismeno treba obavestiti nadležni opštinski organ za stanovanje;</p> <p>1.9. Ugovor se može prekinuti i pre roka sa opomenom od trideset (30) dana, uz sporazum obe strane ili u slučajevima predviđenim prema ugovoru ili zakonu na snazi;</p> <p>1.10. Nakon završetka ugovora sa istekom ili prekidom, Administrativno društvo ili Administrator vratiće odmah Predsedništvu Skupštine vlasnika svu dokumentaciju u vezi sa zgradom ili stambeno naselje u suvlasništvu.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 39</b> <b>Mos kontraktimi i një subjekti administrues</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 39</b> <b>Non-contracting of an administrative entity</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 39</b> <b>Neugovaranje administrativnog subjekta</b></p>
<p>1. Organi kompetent komunal për banim, merr vendim administrativ për obligimin e</p>	<p>1. The competent municipal body for housing makes an administrative decision on the</p>	<p>1. Nadležni opštinski organ za stanovanje donosi administrativnu odluku o obavezi</p>

<p>kontraktimit të Administratorit ose Shoqërinë administruese nëse:</p> <p>1.1. Kuvendi i pronarëve nuk konstituohet në afat prej gjashtë (6) muajve pas vendosjes së pronarëve në ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi;</p> <p>1.2. Kuvendi i pronarëve nuk merr vendim për formën e administrimit brenda gjashtë (6) muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.</p> <p>2. Organi kompetent komunal për banim ushtron këtë kompetencë për gjashtë (6) muaj, me të drejtë ri zgjatjeje të afatit, derisa Kuvendi i pronarëve të konstituohet ose Kryesia e Kuvendit të pronarëve të kontraktotë një Shoqëri administruese apo një Administrator.</p>	<p>contracting obligation of the Administrator or the Administration Company if:</p> <p>1.1. The Owners' Assembly is not constituted within a period of six (6) months after the placement of the residents in the condominium building or neighbourhood;</p> <p>1.2. The Owners' Assembly does not make a decision on the form of administration within six (6) months from the entry into force of this law.</p> <p>2. The competent municipal body for housing exercises this power for six (6) months, with the right to extend the term again, until the Owner`s Assembly is constituted or the Presidency of the Owners' Assembly contracts an administration company or an Administrator.</p>	<p>ugovaranja Administratora ili Administrativnog društva ako:</p> <p>1.1. Skupština vlasnike se ne konstituise u periodu od šest (6) meseci nakon smeštanja stanara u zgradi ili stambenom naselju u suvlasništvu;</p> <p>1.2. Skupština vlasnika ne donosi odluku o obliku upravljanja unutar šest (6) meseci od stupanja na snagu ovog zakona.</p> <p>2. Nadležni opštinski organ za stanovanje vrši ovu nadležnost za šest (6) meseci, sa pravom ponovnog produženja roka, dok se ne konstituise Skupština vlasnika ili Predsedništvo Skupštine vlasnike ne ugovori Administrativno društvo ili administratora.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 40</b> <b>Regjistri për ndërtesat në bashkëpronësi</b></p> <p>1. Organi kompetent komunal për banim mban Regjistrin e ndërtesave apo lagjeve të banimit në bashkëpronësi dhe parcelave ndërtimore të krijuara për bashkëpronësi.</p> <p>2. Ministria me akt nënligjor përcakton përmbajtjen e Regjistrit për ndërtesat apo lagjet e banimit në bashkëpronësi.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 40</b> <b>Register for buildings in condominium</b></p> <p>1. The competent municipal body for housing keeps the Register of residential buildings or neighbourhoods in condominium and construction plots created for condominium.</p> <p>2. The Ministry, by means of a by-law, determines the content of the Register for residential buildings or neighbourhoods in condominium</p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 40</b> <b>Registar za zgrade u suvlasništvu</b></p> <p>1. Nadležni opštinski organ za stanovanje vodi Registar zgrada, ili stambenih naselja u suvlasništvu i građevinskih parcela stvorenih za suvlasništvo.</p> <p>2. Ministarstvo podzakonskim aktom utvrđuje sadržaj Registra za zgrade ili stambenih naselja u suvlasništvu.</p>



<p>3. Organi kompetent komunal për banim i cili mban Regjistrin e ndërtesave apo lagjeve të banimit në bashkëpronësi është i detyruar që për çdo vit të harmonizoj me organin kompetent komunal për kadastër, shënimet për:</p> <p>3.1. Parcelën ndërtimore krijuara për bashkëpronësi mbi të cilën është ndërtuar ndërtesa apo lagja në bashkëpronësi;</p> <p>3.2. Të dhënat për ndërtesën apo lagjen e banimi në bashkëpronësi të cilat duhet të përfshijnë:</p> <p>3.2.1. forma dhe pozita e saj;</p> <p>3.2.2. sipërfaqja bruto e ndërtesës sipas standardeve;</p> <p>3.2.3. mënyra e shfrytëzimit;</p> <p>3.2.4. emërtimi i ndërtesës;</p> <p>3.2.5. adresa;</p> <p>3.2.6. katshmëria;</p> <p>3.2.7. numri i njërive të veçanta;</p> <p>3.2.8. viti i ndërtimit; dhe</p> <p>3.2.9. statusi juridik i ndërtimit p.sh. i vjetër apo i ri me leje, i legalizuar.</p>	<p>3. The competent municipal body for housing, which maintains the Register of residential buildings or residential neighborhoods in condominium, is obliged to send to the competent municipal body for cadastre each year the records for:</p> <p>3.1. The building plot created for condominium on which the building or neighbourhood in condominium is built;</p> <p>3.2. The data for the residential buildings or neighbourhood in condominium, which must include:</p> <p>3.2.1. its shape and position;</p> <p>3.2.2. the gross area of the building according to the standards;</p> <p>3.3.3. way of use;</p> <p>3.3.4. name of the building;</p> <p>3.3.5. address;</p> <p>3.3.6. floor capacity;</p> <p>3.3.7. the number of separate units;</p> <p>3.3.8. year of construction; and</p> <p>3.3.9. legal status of construction eg. old or new with a permit, legalized.</p>	<p>3. Nadležni opštinski organ za stanovanje, koji vodi Registar stambenih zgrada ili naselje u suvlasništvu, obavezan je da za svaku godinu uskladi sa nadležnom opštinskom organu za katastar beleške o:</p> <p>3.1. Građevinsku parcelu stvorenu za suvlasništvo na kojoj je izgrađena zgrada, ili naselje u suvlasništvu;</p> <p>3.2. Podaci za zgradu ili stambeno naselje u suvlasništvu koji trebaju uključiti:</p> <p>3.2.1. njen oblik i poziciju;</p> <p>3.2.2. bruto površina zgrade prema standardima;</p> <p>3.3.3. način korišćenja;</p> <p>3.3.4. naziv zgrade;</p> <p>3.3.5. adresa;</p> <p>3.3.6. spratnost;</p> <p>3.3.7. broj posebnih jedinica;</p> <p>3.3.8. godina izgradnje; i</p> <p>3.3.9. pravni status izgradnje npr. staro ili novo sa dozvolom, legalizovano.</p>
--	---	--

<p><b>KREU VI BUXHETI PËR ADMINISTRIMIN E NDËRTESES APO LAGJES NË BASHKËPRONËSI</b></p>	<p><b>CHAPTER VI THE BUDGET FOR THE ADMINISTRATION OF THE BUILDING OR NEIGHBORHOOD IN CONDOMINIUM</b></p>	<p><b>POGLAVLJE VI BUDŽET ZA UPRAVLJANJE ZGRADE ILI NASELJA U SUVLASNIŠTVU</b></p>
<p><b>Neni 41 Përcaktimi i tarifës</b></p>	<p><b>Article 41 Fee determination</b></p>	<p><b>Član 41 Utvrđivanje tarife</b></p>
<p>1. Tarifa e administrimit për ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi dhe parcelën e krijuar për bashkëpronësi përcaktohet bazuar në shpenzimet e administrimit.</p> <p>2. Përcaktimi dhe llogaritja e tarifave për administrimin e ndërtesës apo lagjes së banimit në bashkëpronësi dhe parcelën e krijuar për bashkëpronësi , përcaktohet nga çmimet e tregut për shërbimet e caktuara dhe të kontraktuara sipas ofertave të dhëna.</p>	<p>1. The administration fee for the residential buildings or neighbourhood in condominium and the plot created for condominium is determined based on the administration expenses.</p> <p>2. The determination and calculation of fees for the administration of the residential buildings or neighbourhood in condominium and the plot created for condominium, is determined by the market prices for certain and contracted services according to the given offers.</p>	<p>1. Tarifa upravljanja za zgradu ili stambeno naselje u suvlasništvu i parceli stvorenoj za suvlasništvo se utvrđuje na osnovu troškova upravljanja.</p> <p>2. Utvrđivanje i obračunavanje tarifa za upravljanje zgradom ili stambenim naseljem u suvlasništvu i parceli stvorenoj za suvlasništvo, utvrđuje se od tržišnih cena za određene i ugovorene usluge prema datim ponudama.</p>
<p><b>Neni 42 Pagesa e tarifës së administrimit</b></p>	<p><b>Article 42 Payment of administration fee</b></p>	<p><b>Član 42 Plaćanje tarife upravljanja</b></p>
<p>1. Mënyra dhe koha e pagesës së tarifës së administrimit përcaktohen nga Kuvendi i pronarëve apo administratori të cilat evidentohen në faturën për pagesë.</p> <p>2. Nëse ndonjëri nga bashkepronaret nuk e paguan tarifën e administrimit në kohën e caktuar, për çdo muaj vonesë, paguan një</p>	<p>1. The method and time of payment of the administration fee are determined by the Owners` Assembly or the administrator, which are recorded in the invoice for payment.</p> <p>2. If a co-owner does not pay the administration fee on time, for each month of delay, he/she</p>	<p>1. Način i vreme plaćanja tarife upravljanja utvrđuju se od Skupštine vlasnika ili administratora, koji se evidentiraju na računu za plaćanje.</p> <p>2. Ako neko o suvlasnik ne plati tarifu upravljanja na određeno vreme, za svaki mesec</p>

<p>kamatë vonese të barabartë me 8% (tetë për qind) të tarifës vjetore.</p> <p>3. Nëse pronari i njësisë së veçantë në ndërtesën në bashkëpronësi nuk e paguan borxhin e pagesës së tarifës për administrim për tre (3) muaj administratori apo shoqëria administruese apo administratori i drejtohet përmbaruesit privat.</p>	<p>pays a late interest equal to 8% (eight percent) of the annual fee.</p> <p>3. If the owner of the separate unit in the condominium building does not pay the debt for the payment of the administration fee for three (3) months, the administrator or the administration company addresses the issue to the private executor.</p>	<p>kašnjenja, plaća zateznu kamatu jednaku sa 8% (osam posto) godišnje tarife.</p> <p>3. Ako vlasnik posebne jedinice u zgradi u suvlasništvu ne izmiri (plati) dug plaćanja tarife za upravljanje za tri (3) meseca, administrator ili društvo i administrativno društvo ili administrator se obraća privatnom izvršitelju.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 43</b> <b>Menaxhimi i të hyrave të mbledhura nga Kuvendi i pronarëve</b></p> <p>1. Kryesia e Kuvendit të pronarëve, do të siguroj se të gjitha fondet dhe mjetet financiare të Kuvendit të pronarëve të mbahen në një llogari bankare të përbashkët të ndërtesës në bashkëpronësi</p> <p>2. Të hyrat e mbledhura nga Kuvendi i pronarëve përmes taksave ose burimeve tjera mund të përdoren për të mbuluar shpenzimet për:</p> <p>2.1. Kthimin e të hyrave apo kredive, përfshirë kapitalin dhe interesin;</p> <p>2.2. Riparimet emergjente të bashkëpronësisë;</p> <p>2.3. Projektet që kanë të bëjnë me cilësinë dhe kualitetin e jetesës së banoreve</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 43</b> <b>Management of revenues collected by the Owners` Assembly</b></p> <p>1. The Presidency of the Owner`s Assembly, will ensure that all funds and financial means of the Owners` Assembly are kept in a common bank account of the building in condominium.</p> <p>2. The revenues collected by the Owners` Assembly through taxes or other sources can be used to cover expenses for:</p> <p>2.1. Return of income or loans, including capital and interest;</p> <p>2.2. Emergency repairs of the condominium;</p> <p>2.3. Projects related to the quality of life of the residents;</p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 43</b> <b>Upravljanje prihoda prikupljenim od Skupštine vlasnika</b></p> <p>1. Predsedništvo Skupštine vlasnika, obezbediće da se svi fondovi i finansijska sredstva Skupštine vlasnika drže na zajedničkom bankovnom računu zgrade u suvlasništvu.</p> <p>2. Prihodi prikupljeni od Skupštine vlasnika putem такси ili drugih izvora mogu se koristiti za pokrivanje troškova za:</p> <p>2.1. Povraćaj prihoda ili kredita, uključujući kapital i kamate;</p> <p>2.2. Hitne popravke suvlasništva;</p> <p>2.3. Projekti koji se odnose na kvalitet života stanovnika</p>

<p>2.4. Projekte që mundësojnë efikasitet të energjisë; dhe</p> <p>2.5. Mbrojtjen nga zjarri, etj.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 44</b> <b>Fondi rezervë</b></p> <p>1. Fondi rezervë për ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi dhe parcelën e krijuar për bashkëpronësi krijohet me vendim të Kuvendit të pronarëve në një llogari bankare, në emër të Kryesisë së Kuvendit të pronarëve, duke u bazuar në tarifën e pagesave për administrim të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi.</p> <p>2. Ky fond rezervë përdoret vetëm për nevojat të paparashikuara të bashkëpronësisë, apo veprimtari tjetër që miratohet nga Kuvendi i pronarëve.</p>	<p>2.4. Projects that enable energy efficiency; and</p> <p>2.5. Fire protection, etc.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 44</b> <b>Reserve fund</b></p> <p>1. The reserve fund for the residential buildings or neighbourhood in condominium and the plot created for condominium is created by a decision of the Owners` Assembly in a bank account, in the name of the Presidency of the Owners` Assembly, based on the payment rates for building administration of housing in condominium.</p> <p>2. This reserve fund is used only for unforeseen needs of the condominium, or other activities that are approved by the Owner`s assembly.</p>	<p>2.4. Projekti koji omogućavaju energetsku efikasnost; i</p> <p>2.5. Zaštita od požara itd.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 44</b> <b>Rezervni fond</b></p> <p>1. Rezervni fond za zgradu ili stambeno naselje u suvlasništvu i parceli stvorenoj za suvlasništvo nastaje odlukom Skupštine vlasnika na bankovnom računu, u ime Predsedništva Skupštine vlasnika, bazirajući se na tarife plaćanja za upravljanje stambenim zgradama u suvlasništvu.</p> <p>2. Ovaj rezervni fond se koristi samo za nepredviđene potrebe suvlasništva, ili druge delatnosti koje se usvajaju od Skupštine vlasnika.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 45</b> <b>Kreditimi për bashkëpronësitë</b></p> <p>Pas shqyrtimit dhe aprovimit të projekteve për restaurimin, rikonstruimin, renovimin, për ndërtimet shpesh apo përshtatjet e hyrjeve, ashensorëve dhe mjedisve rrethuese, riparimin e terracës etj., nga Kuvendi i pronarëve, Kryesia e Kuvendit të pronarëve mund të marrë kredi nga bankat kundrejt</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 45</b> <b>Lending for condominiums</b></p> <p>After reviewing and approving the projects for restoration, reconstruction, renovations, for additional constructions or adaptations of entrances, elevators and surrounding environments, repair of the terrace, etc., by the Owners` Assembly, the Presidency of the Owners` Assembly can obtain loans from</p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 45</b> <b>Kreditiranje za suvlasništva</b></p> <p>Nakon razmatranja i odobravanja projekata za restauraciju, rekonstrukciju, obnova za dodatne izgradnje ili prilagođavanja ulaza, liftova i okolnim okruženjima, popravku terase itd., od Skupštine vlasnika, Predsedništvo Skupštine vlasnika može uzeti kredit od banaka protiv hipoteke akta suvlasništva ako</p>

<p>hipotekimit të aktit të bashkëpronësisë nëse mbi 50% e pronarëve të njësive të veçanta të ndërtesës në bashkëpronësi, votojnë pro hipotekimit të aktit të bashkëpronësisë.</p> <p><b>KAPITULLI VII MIRËMBAJTJA E NDËRTESESË APO LAGJES NË BASHKËPRONËSI</b></p> <p><b>Neni 46 Mirëmbajtja e rregullt e ndërtesave në bashkëpronësi</b></p> <p>1. Mirëmbajtja e një ndërtese apo lagje në bashkëpronësi dhe parcelës së krijuar, përfshin kryerjen e punimeve në hapësira të përbashkëta të ndërtesës dhe parcelës së krijuar e të cilat punime sigurojnë rregullsinë dhe mirëmbajtjen e ndërtesave në bashkëpronësi dhe parcelës ndërtimore të krijuar.</p> <p>2. Kryesia e Kuvendit të pronarëve, në bashkëpunim me shoqërinë administruese apo administratorin, për çdo vit do të përgatisë planin për mirëmbajtjen e rregullt të ndërtesës dhe lagjes në bashkëpronësi dhe parcelës ndërtimore të krijuar në bashkëpronësi.</p> <p>3. Në planin e mirëmbajtjes, Kryesia e Kuvendit të pronarëve do të përcaktojë</p>	<p>banks versus the mortgage of the deed of condominium, if more than 50% of the owners, all owners of separate units of the building in the condominium, vote in favor of mortgaging the condominium deed.</p> <p><b>CHAPTER VII MAINTENANCE OF THE BUILDING OR NEIGHBORHOOD IN CONDOMINIUM</b></p> <p><b>Article 46 Regular maintenance of the buildings in condominium</b></p> <p>1. The maintenance of the building/neighbourhood in condominium and the plot created, includes the performance of works in common spaces of the building and the plot created, which works ensure the regularity and maintenance of the building in condominium and the construction plot created.</p> <p>2. The Presidency of the Owners` Assembly, in cooperation with the administration company or the administrator, will annually prepare the plan for the regular maintenance of buildings/neighbourhoods in condominium and the construction plot created in condominium.</p> <p>3. In the maintenance plan, the Presidency of the Owners` Assembly will determine the</p>	<p>svi vlasnici posebnih jedinica zgrade u suvlasništvu glasaju za stavljanje pod hipoteku akta suvlasništva.</p> <p><b>POGLAVLJE VII ODRŽAVANJE ZGRADE ILI NASELJA U SUVLASNIŠTVU</b></p> <p><b>Član 46 Redovno održavanje zgrada u suvlasništvu</b></p> <p>1. Održavanje zgrade/naselja u suvlasništvu i stvorene parcele, uključuje izvođenje radova u zajedničkim prostorima zgrade i stvorene parcele, a koji radovi obezbeđuju urednost i održavanje zgrade u suvlasništvu i stvorene građevinske parcele.</p> <p>2. Predsedništvo Skupštine vlasnika , u saradnji sa administrativnim društvom ili administratorom, pripremaće za svaku godinu plan za redovno održavanje zgrada/kvart u suvlasništvu i građevinske parcele stvorene u suvlasništvu.</p> <p>3. U planu održavanja, Predsedništvo Skupštine vlasnika utvrdiće elemente koji će se</p>
--	---	---

<p>elementet që do të mirëmbahen ose riparohen dhe do ti përfshijë në buxhetin e prezantuar.</p> <p>4. Të gjithë pronarët e njësive të veçanta kanë të drejtë të japin propozime për planin për mirëmbajtjen e rregullt të ndërtesës lagjes në bashkëpronësi dhe parcelës ndërtimore të krijuar në bashkëpronësi deri në aprovim.</p> <p>5. Pronari i njësisë së veçantë është i detyruar që me shpenzimet e veta të kontribuoj në mirëmbajtjen e hapësirave të përbashkëta të ndërtesës në bashkëpronësi dhe parcelën e krijuar.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 47</b> <b>Kryerja e veprimtarive të lejuara në njësinë e veçantë të ndërtesës në bashkëpronësi</b></p> <p>1. Pronari i njësisë së veçantë në ndërtesën në bashkëpronësi mund të realizojë ndonjë përmirësim ose ndryshim të njësisë së tij të veçantë nëse nuk ndikon në integritetin struktural, sistemin elektrik apo sistemin mekanik të ndërtesës apo lagjes së banimit në bashkëpronësi;</p> <p>2. Pronari i njësisë të veçantë mund t'ia ndërrojë destinimin e njësisë së veçantë të ndërtesës nëse e siguron paraprakisht pëlqimin e mbi pesëdhjetë për qind (50%) të pronarëve të njësive të veçanta në hyrjen e ndërtesës e cila</p>	<p>elements that will be maintained or repaired and will include them in the presented budget.</p> <p>4. All owners of separate units have the right to submit proposals for the plan for the regular maintenance of building, neighbourhood in condominium and the construction plot created in condominium until the approval.</p> <p>5. The owner of the separate unit is obliged to contribute at his own expense to the maintenance of the common spaces of the building in the condominium and the plot created.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 47</b> <b>Carrying out permitted activities in the separate unit of the building in condominium</b></p> <p>1. The owner of the separate unit in the building in condominium may carry out any improvement or change of his/her separate unit if it does not affect the structural integrity, the electrical system or the mechanical system of the building or residential neighborhood in the condominium;</p> <p>2. The owner of the separate unit may change the purpose of the separate unit of the building if he/she obtains in advance the consent of more than fifty percent (50%) of the owners of the separate units at the entrance of the building</p>	<p>održavati ili popravljati i uključice ih u prezentirani budžet.</p> <p>4. Svi vlasnici posebnih jedinica imaju pravo da do odobravanja daju predloge za plan o redovnom održavanju zgrada/kvart u suvlasništvu i građevinske parcele stvorene u suvlasništvu.</p> <p>5. Vlasnik posebne jedinice obavezan je da na svom trošku doprinese u održavanju zajedničkih prostora zgrade u suvlasništvu i stvorene parcele.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 47</b> <b>Obavljanje dozvoljenih delatnosti u posebnoj jedinici zgrade u suvlasništvu</b></p> <p>1. Vlasnik posebne jedinice u zgradi u suvlasništvu može realizovati neko poboljšanje ili promenu svoje posebne jedinice ako ne utiče na strukturni integritet, električni sistem ili mehanički sistem zgrade ili stambenog naselja u suvlasništvu;</p> <p>2. Vlasnik posebne jedinice može promeniti namenu posebne jedinice zgrade ako unapred obezbedi saglasnost više od pedeset posto (50%) vlasnika posebnih jedinica na ulazu</p>
--	---	--

<p>kërkesë pastaj duhet të miratohet nga Kuvendi i pronareve.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 48</b> <b>Rindërtimi i ndërtesës në bashkëpronësi</b></p> <p>1. Kuvendi i Pronareve do të kërkoj nga organi kompetent komunal, lejimin e procesit të rindërtimit, renovimit të Ndërtesës në bashkëpronësi apo pjesëve dhe hapësirave të perbashketa, duke i respektuar të gjitha procedurat e kërkuara nga organi kompetent dhe duke mos qene në kundërshtim me Ligjin e Nderimit dhe aktet tjera nenligjore që rregullojnë fushën e ndërtimit.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 49</b> <b>Ndërprerja e punimeve</b></p> <p>Kryesuesi i Kryesisë së Kuvendit të Pronareve, pronari i njësisë së veçantë, shoqëria administruese apo administratori mund të kërkojë nga organi kompetent që të ndërpriten punimet punekryesit rreth ndryshimeve, nëse ndryshimet në njësinë e ndërtesës janë duke u kryer pa pajtimin e Kuvendit të pronarëve dhe që janë në kundërshtim me dokumentet e planifikimit dhe ndërtimit ose kanë devijuar nga marrëveshja me Kuvendin e Pronarëve.</p>	<p>which request must then be approved from the Owners` Assembly.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 48</b> <b>Reconstruction of the building in condominium</b></p> <p>1. The Assembly of Owners will request from the competent municipal body, the permission for the process of reconstruction, renovation of the Building in common ownership, or parts and common spaces, respecting all the procedures required by the competent body and not being contrary to the Law of Construction and other sub-legal acts that regulate the field of construction.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 49</b> <b>Termination of works</b></p> <p>The Chairman of the Presidency of the Owners' Assembly, the owner of the separate unit, the administration society or the administrator may request by the competent body to interrupt the employer's work related to changes, if the changes in the building unit are being carried out without the consent of the Owners' Assembly and that are in violation of planning and construction documents or have deviated from the agreement with the Owners' Assembly.</p>	<p>zgrade koji se zahtev zatim treba usvojiti od Skupštine vlasnika .</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 48</b> <b>Rekonstrukcija zgrade u suvlasništvu</b></p> <p>1. Skupština vlasnika će od nadležnog opštinskog organa zatražiti dozvolu za proces rekonstrukcije, renoviranja zgrade u suvlasništvo ili delova i zajedničkih prostora, poštujući sve procedure koje zahteva nadležni organ i nije u suprotnosti sa zakonom. Zakon o izgradnji i drugi podzakonski akti koji uređuju oblast građevinarstva.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 49</b> <b>Prekid radova</b></p> <p>Predsedavajući Predsedništva Skupštine vlasnika, vlasnik posebne jedinice, administrativno društvo ili administrator može zahtevati iz nedležni organ da se radovi o prekinu izvođač radova, ako promene u jedinici zgrade vrše bez saglasnosti Skupštine vlasnika koji su u suprotnosti sa dokumentima planiranja i izgradnje ili su odstupili od dogovora sa Skupštinom vlasnika.</p>
--	--	---

<p align="center"><b>Neni 50</b> <b>Punët emergjente në ndërtesën e banimit në bashkëpronësi</b></p>	<p align="center"><b>Article 50</b> <b>Emergency works in the building in condominium</b></p>	<p align="center"><b>Član 50</b> <b>Hitni radovi na stambenoj zgradi u suvlasništvu</b></p>
<p>1. Nëse Kuvendi i Pronarëve nuk ofron mundësinë e rregullimit të punëve emergjente, organi kompetent për banim i komunës është i detyruar të sigurojë kryerjen e atyre punëve, deri në shkallën e rehabilitimit të gjendjes ekzistuese, për të parandaluar pasoja të mëtejshme të dëmshme, nëpërmjet shoqërisë administruese apo administratorit.</p> <p>2. Pronarët e njësive të veçanta në ndërtesën e banimit në bashkëpronësi janë të detyruar që shpenzimet e punimeve të punëve emergjente t'ia kompensojnë organit kompetent komunal përgjegjës për banim, brenda afateve dhe në mënyrën e përcaktuar.</p> <p>3. Fatura për punët e kryera emergjente nga paragrafi 1. i këtij neni, sikurse edhe faturat e tjera të shërbimeve të kryera sipas këtij ligji është dokument përmbarimor.</p> <p>4. Pronari i njësisë së veçanta në ndërtesën e banimit në bashkëpronësi është i detyruar të mundësojë kryerjen e punëve emergjente dhe të sigurojë qasje të autorizuar në pjesën e tyre të veçantë.</p>	<p>1. If the Owners' Assembly does not offer the possibility of regulating emergency works, the competent body for housing of the municipality is obliged to ensure the performance of those works, up to the degree of rehabilitation of the existing condition, to prevent further harmful consequences, through the administration company or the administrator.</p> <p>2. The owners of separate units in the building in condominium are obliged to compensate the expenses of the emergency works to the competent municipal body responsible for housing, within the time limits and in the manner determined by it.</p> <p>3. The invoice for the emergency work performed under paragraph 1 of this Article, as well as other invoices for the services performed according to this law, is an enforceable document.</p> <p>4. The owner of the separate unit in the building in condominium is obliged to enable the performance of emergency works and provide authorized access to their separate part.</p>	<p>1. Ukoliko Skupština vlasnika ne pruži mogućnost regulisanja hitnih radova, nadležni organ za stanovanje opštine obavezan je da obezbedi izvođenje tih radova, do stepena rehabilitacije postojećeg stanja, da bi sprečio dalje štetne posledice, preko administrativnog društva ili administratora.</p> <p>2. Vlasnici posebnih jedinica u stambenoj zgradi u suvlasništvu obavezni su troškove radova hitnih radova naknaditi nadležnom opštinskom organu odgovornog za stanovanje, unutar roka i na način utvrđen od njega.</p> <p>3. Račun za obavljene hitne radove iz stava 1. ovog člana, kao i drugi računi obavljenih usluga prema ovom zakonu, je izvršni dokument.</p> <p>4. Vlasnik posebne jedinice u stambenoj zgradi u suvlasništvu obavezan je da omogući izvođenje hitnih radova i obezbediti ovlašćeni pristup u njihovom posebnom delu.</p>



<p>5. Nëse në rast nevojë për kryerjen e punëve emergjente kur pronari i njësisë së veçantë nuk ndodhet aty, me kërkesë të Kryesisë së Kuvendit të pronarëve, drejtuar policisë, bëhet hapja e njësisë së veçantë, në prani të Kryesisë së Kuvendit të pronarëve, personit zyrtar të caktuar, administratorit dhe policisë, mund të kryhen punimet pa pëlqimin e pronarit nëse është e nevojshme dhe e domosdoshme, për të shpëtuar njerëzit dhe pasurinë.</p>	<p>5. If, in case of the need to carry out emergency works when the owner of the separate unit is not there, at the request of the Presidency of the Owners' Assembly addressed to the police, the special unit is opened, in the presence of the Presidency of the Owners' Assembly, the designated official person, the administrator and the police, the works can be carried out without the owner's consent if necessary, to save people and property.</p>	<p>5. Ukoliko se, u slučaju potrebe za izvođenjem hitnih radova kada vlasnik posebne jedinice ne nalazi tu, na zahtev Predsedništva Skupštine vlasnika upućen policiji, vrši se otvaranje posebne jedinice, u prisustvu Predsedništva Skupštine vlasnika, određenog službenog lica, administratora i policije, radovi se mogu izvoditi bez saglasnosti vlasnika ako je potrebni nepochodno, da bi se spasilo ljude i imovinu.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 51</b> <b>Përmirësimi apo riparimi i pjesëve të përbashkëta</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 51</b> <b>Improvement or repair of common parts</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 51</b> <b>Poboljšanje ili popravka zajedničkih delova</b></p>
<p>1. Përmirësimi apo riparimi i pjesëve të përbashkëta të parapara në nenin 6 dhe 7 të këtij Ligji, mund të bëhen nëse miratohen me mbi 50% të votave nga Kuvendi i pronarëve.</p> <p>2. Përmirësimet apo, riparimet që mund të ndryshojnë pamjen e ndërtesës së banimit në bashkëpronësi, e cila është shpallur monument kulture apo objekt i mbrojtur, bëhen sipas kërkesave dhe procedurave të legjislacionit përkatës për trashëgiminë kulturore.</p>	<p>1. The improvement or repair of the common parts provided in Article 6 and 7 of this Law can be done if approved by 50% of the votes by the Owners' Assembly.</p> <p>2. Improvements or repairs that may change the appearance of the building in condominium, which is declared a cultural monument or protected object are made according to the requirements and procedures of the relevant legislation for cultural heritage.</p>	<p>1. Poboljšanje ili popravka zajedničkih delova predviđenih u članu 6. i 7. ovog Zakona mogu se izvršiti ako se usvoji sa 50% glasova od Skupštine vlasnika .</p> <p>2. Poboljšanja ili popravke koje mogu promeniti izgled stambene zgrade u suvlasništvu, koja je proglašena spomenikom kulture ili zaštićenim objektom, vrše se prema zahtevima i procedurama odgovarajućeg zakonodavstva za kulturno nasleđe.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 52</b> <b>Dëmtimet në pjesët bashkëpronësisë</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 52</b> <b>Damages to the units in condominium</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 52</b> <b>Oštećenja na delovima suvlasništva</b></p>
<p>Kur pronari i njësisë së veçantë të ndërtesës së banimit në bashkëpronësi ose një person tjetër, që vepron në emër të tij, shkakton dëm në një</p>	<p>When the owner of a separate unit of a building in condominium or another person acting on his/her behalf causes damage to a part of the</p>	<p>Kada vlasnik posebne jedinice stambene zgrade u suvlasništvu ili drugo lice koje deluje u njegovo ime prouzrokuje štetu na jednom</p>

<p>pjesë të bashkëpronësisë apo të një njësie tjetër të veçantë, pronari, që ka shkaktuar dëmin, obligohet që ta riparojë dëmin ose të paguajë shpenzimet e riparimit.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 53</b> <b>Sigurimi i ndërtesës së banimit në bashkëpronësi</b></p> <p>1. Pronari i njësisë së veçantë përgjigjet dhe mund të bëjë sigurimin e pronës së vet, ndërsa Kuvendi i pronarëve përgjigjet dhe mund të bëjë sigurimin e pronës së përbashkët.</p> <p>2. Me Marrëveshjen e bashkëpronësisë përcaktohen çfarëdo lloj sigurimi që pronarët e njësisë e konsiderojnë të duhur për të mbrojtur ndërtesën e banimit në bashkëpronësi.</p> <p>3. Kostoja për sigurim është shpenzim i përbashkët i Kuvendit pronarëve ku çdo pronar i njësisë së veçantë është i obliguar të mbulojë shpenzimet.</p> <p>4. Kostoja e cila nuk mbulohet nga sigurimi konsiderohet shpenzim i përbashkët dhe mbulohet nga fondi rezervë e nëse kjo nuk është e mjaftueshme nga pronarët njësisë së veçantë.</p>	<p>condominium or another separate unit, the owner, who caused the damage, is obliged to repair the damage or pay the cost of repair.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 53</b> <b>Insurance of the residential building in condominium</b></p> <p>1. The owner of the separate unit is responsible and can provide the insurance of his/her own property, while the Owner's assembly is responsible and can provide the insurance of the common property.</p> <p>2. The Condominium Agreement sets forth any type of insurance that the unit owners deem appropriate to protect the building in condominium.</p> <p>3. The cost of insurance is a joint expense of the Owners' Assembly where each owner of a separate unit is obliged to cover the expenses.</p> <p>4. The cost which is not covered by the insurance is considered a common expense and is covered by the reserve fund and if this is not sufficient, by the owners of the separate unit.</p>	<p>delu suvlasništva ili drugoj posebnoj jedinici, vlasnik koji je štetu prouzročio obavezuje se da popravi štetu ili plati troškove popravke.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 53</b> <b>Osiguranje stambene zgrade u suvlasništvu</b></p> <p>1. Vlasnik posebne jedinice je odgovoran i može vršiti osiguranje svoje imovine, dok je Skupština vlasnika odgovorna i može vršiti osiguranje zajedničke imovine.</p> <p>2. Sporazumom suvlasništva utvrđuje se svaka vrsta osiguranja koju vlasnici jedinica smatraju odgovarajućom da bi zaštitili stambenu zgradu u suvlasništvu.</p> <p>3. Trošak za osiguranje je zajednički trošak Skupštine vlasnika gde je svaki vlasnik posebne jedinice obavezan pokriti troškove.</p> <p>4. Trošak koji se ne pokriva od osiguranja smatra se zajedničkim troškom i pokriva se iz rezervnog fonda, a ako to nije dovoljno od vlasnika posebne jedinice.</p>
--	---	---

<b>KAPITULLI VIII PËRGJEGJËSIT E ORGANEVE KOMPETENTE PËR NDËRTESEN APO LAGJES NË BASHKËPRONËSI</b>	<b>CHAPTER VIII RESPONSIBILITIES OF THE COMPETENT BODIES FOR THE BUILDING OR NEIGHBOURHOOD IN CONDOMINIUM</b>	<b>POGLAVLJE VIII ODGOVORNOSTI NADLEŽNIH ORGANA ZA ZGRADU ILI NASELJE U SUVLASNIŠTVU</b>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 54</b> <b>Përgjegjësit e Ministrisë ndaj ndërtesës së banimit në bashkëpronësi</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 54</b> <b>The responsibilities of the Ministry for the residential building in condominium</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 54</b> <b>Odgovornosti Ministarstva prema stambenoj zgradi u suvlasništvu</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mbikëqyrjen e ligjshmërisë së akteve komunale nga fusha e administrimit të ndërtesës dhe lagjes së banimit në bashkëpronësi e bënë Ministria.</li> <li>2. Ministria me akt nenligjor përcakton normat minimale teknike për ndërtesat dhe lagjet e banimit në bashkëpronësi.</li> <li>3. Trajnimin dhe licencimin e administratorëve do ta bëjë përmes institucionit arsimor të autorizuar nga Ministri, e që institucioni arsimor duhet të ketë kapacitete të mjaftueshme njerëzore, profesionale, arsimore dhe teknike për licencimin e administratorëve.</li> <li>4. Ministria me akt nënligjor do të përcaktojë kriteret për trajnimin dhe licencimin e administratorëve.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. The supervision of the legality of municipal acts from the field of administration of the building and the neighbourhood in condominium is done by the Ministry.</li> <li>2. The Ministry, with a sub-legal act, determines the minimum technical standards for buildings and residential neighborhoods in condominium.</li> <li>3. The training, certification and licensing of administrators will be done through the educational institution authorized by the Minister, which educational institution must have sufficient human, professional, educational and technical capacities for the licensing of administrators.</li> <li>4. The Ministry will define the criteria for the training and licensing of administrators by a sub-legal act.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nadzor zakonitosti opštinskih akata iz oblasti upravljanja stambenom zgradom i naselje u suvlasništvu vrši Ministarstvo.</li> <li>2. Ministarstvo podzakonskim aktom utvrđuje minimalne tehničke standarde za zgrade i stambene naselje u suvlasništvu.</li> <li>3. Obuka i licenciranje administratora vršiće se preko obrazovne ustanove koju ovlasti ministar, a obrazovna ustanova mora imati dovoljne ljudske, stručne, obrazovne i tehničke kapacitete za licenciranje administratora.</li> <li>4. Ministarstvo podzakonskim aktom utvrđiće kriterijume za obuku i licenciranje administratora.</li> </ol>

<p>5. Ministria përmes programeve subvencionuese do të mbështes organet kompetente komunale për banim në realizimin e projekteve për administrimin e ndërtesës apo lagjes së banimit në bashkëpronësi, të bazuara në kërkesat paraprake.</p> <p>6. Ministria me akt nënligjor përcakton kushtet dhe kriteret e programeve subvencionuese për administrimin e ndërtesës apo lagjes së banimit në bashkëpronësi për mbështetje të Komunave.</p> <p>7. Ministria me akt nënligjor përcakton përmbajtjen e planit të lokacionit dhe planimetritë për ndërtesat apo lagjet e banimit në bashkëpronësi</p>	<p>5. Through subsidy programs, the Ministry will support the competent municipal bodies for housing in the realization of projects for the administration of the housing building or neighbourhood in condominiums, based on the preliminary requirements.</p> <p>6. The Ministry determines the conditions and criteria of the subsidy programs for the administration of the residential building or neighbourhood in condominium for supporting of municipalities.</p> <p>7. The Ministry, by a sub-legal act, determines the content of the site plan and floor plans for buildings or residential neighborhoods in condominiums.</p>	<p>5. Ministarstvo će kroz programe subvencionisanja podržati nadležne opštinske organe za stanovanje u realizaciji projekata za upravljanje stambene zgrade i naselje u suvlasništvu, na osnovu prethodnih zahteva.</p> <p>6. Ministarstvo podzakonskim aktom utvrđuje uslove i kriterijume programa subvencionisanja za upravljanje stambene zgrade ili naselje u suvlasništvu za podršku Opštinama.</p> <p>7. Ministarstvo podzakonskim aktom utvrđuje sadržinu lokacijskog plana i planimetar objekata ili stambenih naselja u suvlasništvu.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 55</b> <b>Përgjegjësitë e Komunës ndaj ndërtesës së banimit në bashkëpronësi</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 55</b> <b>Responsibilities of the Municipality towards the residential building in condominium</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 55</b> <b>Odgovornosti opštine prema stambenoj zgradi u suvlasništvu</b></p>
<p>1. Komuna me anë të dokumenteve të planifikimit hapësinor, përcakton tokën e përbashkët dhe hapësirat publike të krijuara si parcela ndërtimore të krijuara në funksion të ndërtesës të banimit në bashkëpronësi, e cila duhet të përfshij edhe instalimet e përbashkëta elektrike, ujësjellësit dhe kanalizimit si dhe ngrohjes qendrore duke respektuar normat minimale për hapësirat në funksion të ndërtesës të banimit në bashkëpronësi.</p>	<p>1. The municipality, by means of spatial planning documents, defines the common land and public spaces created as constructions plots created in function of the residential building in condominium, which must also include common electrical installations, water supply and sewerage as well as central heating respecting the minimum norms for the spaces in function of the residential building in the condominium.</p>	<p>1. Opština putem dokumenta prostornog planiranja, utvrđuje zajedničko zemljište i javne prostore stvorene kao građevinske parcele u funkciji stambene zgrade u suvlasništvu, koja treba uključiti i zajedničke električne instalacije, vodovod i kanalizaciju, kao i centralno grejanje poštujući minimalne norme za prostore u funkciji stambene zgrade u suvlasništvu.</p>

<p>2. Kryetari i Komunës themelon organin kompetent komunal për banim.</p> <p>3. Organi kompetent komunal për banim do të ketë detyra dhe përgjegjësi për:</p> <p>3.1. Inicimin e themelimit të Kuvendit të pronarëve në të gjitha ndërtesat e banimit në bashkëpronësi dhe evidentimin e tyre në Regjistrin e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi;</p> <p>3.2. Të mbajë Regjistrin e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi dhe parcelave ndërtimore të krijuara;</p> <p>3.3. Të mbajë Regjistrin e Shoqërive administruese dhe Administratoreve të licencuar për administrimin e ndërtesës të banimit në bashkëpronësi, që ushtrojnë këtë veprimtari në territorin që administrojnë;</p> <p>3.4. Të mbajë Regjistrin e Marrëveshjeve në Bashkëpronësi;</p> <p>3.5. T'i mbështesë Kuvendin e pronarëve dhe administratorin për hartimin dhe bashkëfinancimin e projekteve për administrimin e ndërtesës të banimit në bashkëpronësi në fushën e efikasitetit të energjisë dhe fusha tjera relevante;</p>	<p>2. The Mayor of the Municipality establishes the competent municipal body for housing.</p> <p>3. The competent municipal body for housing will have duties and responsibilities for:</p> <p>3.1. Initiating the establishment of the owners` assembly in all residential buildings in condominiums and their registration in the Register of residential buildings in condominiums;</p> <p>3.2. To keep the Register of residential buildings in condominium and construction plots created;</p> <p>3.3. To keep the Register of Administration Companies and Administrators licenced for the administration of the residential building in condominiums, which exercise this activity in the territory it administers;</p> <p>3.4. To keep the Register of Condominium Agreements;</p> <p>3.5. To support the owners` assembly and the administrator for the design and co-financing of projects for the administration of the residential building in condominium in the field of energy efficiency and other relevant fields;</p>	<p>2. Predsednik opštine osniva nadležni opštinski organ za stanovanje.</p> <p>3. Nadležni opštinski organ za stanovanje imaće dužnosti i odgovornosti za:</p> <p>3.1. Iniciranje osnivanja Skupštine vlasnika u svim stambenim zgradama u suvlasništvu i njihovo evidentiranje u Registar stambenih zgrada u suvlasništvu;</p> <p>3.2. Voditi Registar stambenih zgrada u suvlasništvu i stvorenih građevinskih parcela;</p> <p>3.3. Da vodi Registar administrativnih društva i administratora licenciranih za upravljanje stambene zgrade u suvlasništvu, koji vrše ovu delatnost na teritoriji kojom upravlja;</p> <p>3.4. Da vodi Registar Sporazuma u suvlasništvu;</p> <p>3.5. Da podrži Skupštinu vlasnika i administratore za izradu i sufinansiranje projekata za upravljanje stambene zgrade u suvlasništvu u oblasti energetske efikasnosti i drugim relevantnim oblastima;</p>
--	---	---

<p>3.6. Të raportoj çdo vit, më së largu deri në 31 Mars të vitit vijues, në Ministri mbi administrimin e ndërtesave dhe lagjeve të banimit në bashkëpronësi;</p> <p>3.7. Të paraqes kërkesën në Ministri për mbështetje të programeve subvencionuese për projektet për administrimin e ndërtesave apo lagjeve të banimit në bashkëpronësi, jo më larg se fundi i marsit të vitit vijues.</p> <p>4. Komuna në bashkëpunim me Ministrinë do të siguron trajnimin e Kryesive të Kuvendeve të pronarëve të ndërtesave dhe lagjeve të banimit në bashkëpronësi rreth administrimit dhe funksionimit të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi.</p> <p>5. Organi kompetent komunal për banim do të hartojë programe për restaurimin, renovimin apo rikonstruksionin e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi të dëmtuara, duke kontribuar me financime të pjesshme dhe përfitues nga këto programe. Kuvendet e pronarëve që do të jenë përfituese nga këto programe duhet të plotësojnë njërin nga këto kriterere:</p> <p>5.1. Kanë paguar taksën për pasurinë e paluajtshme;</p>	<p>3.6. To report annually, no later than March 31 of the following year, to the Ministry on the administration of buildings and neighborhoods in condominium;</p> <p>3.7. To submit the request to the Ministry for support of subsidy programs for projects for the administration of buildings in condominium, no later than the end of March of the following year.</p> <p>4. The Municipality, in cooperation with the Ministry, will ensure the training of the Chairpersons of the Owners` Assemblies of the buildings in condominium about the administration and operation of the buildings in condominium</p> <p>5. The competent municipal body for housing will draw up programs for the restoration, renovation or reconstruction of damaged residential buildings in condominiums, contributing with partial financing and the beneficiaries of these programs. Owners` Assemblies who will benefit from these programs must meet one of the following criteria:</p> <p>5.1. They have paid the real estate tax;</p>	<p>3.6. Da izveštava svake godine, najkasnije do 31. marta naredne godine u Ministarstvu o upravljanju stambenim zgradama i naselje u suvlasništvu;</p> <p>3.7. Da podnese zahtev u Ministarstvo za podršku programa subvencionisanja za projekte o upravljanju stambenim zgradama ili naselje u suvlasništvu, najkasnije do kraja marta naredne godine.</p> <p>4. Opština će, u saradnji sa Ministarstvom, obezbediti obuku predsedavajućih skupština vlasnika stambenih zgrada u suvlasništvu o upravljanju i funkcionisanju stambenih zgrada u suvlasništvu.</p> <p>5. Nadležni opštinski organ za stanovanje izradiće programe za restauraciju ili rekonstrukciju obnovu oštećenih stambenih zgrada u suvlasništvu, doprinoseći sa delimičnim finansiranjem iz ovih programa Skupštine vlasnika koje će imati koristi od ovih programa moraju ispuniti jedan od sledećih kriterijuma:</p> <p>5.1. Platili su taksu za nepokretnu imovinu;</p>
--	--	---

<p>5.2. Kërkojnë përshtatjen e hyrjeve dhe të shkallëve për personat me aftësi të kufizuara;</p> <p>5.3. Kërkojnë ndërhyrje me qëllim të ruajtjes së efikasitetit të energjisë, në përputhje me ligjet në fuqi;</p> <p>5.4. Fasada e ndërtesës së banimit në bashkëpronësi së tyre është në rrugë kryesore dhe në një gjendje tejet të dëmtuar, saqë prish imazhin e vetë qytetit, fshatit apo vendbanimit;</p> <p>5.5. Në çdo rast tjetër, që zbatimi i projektit vlerësohet i vlefshëm për jetën në komunitet.</p> <p>6. Organi kompetent komunal, mund të kontribuojë në financimin e përbashkët me Kuvendin e pronarëve për ndërtimin e një ndërtese-të re të banimit në bashkëpronësi, kur bashkëpronarët vendosin për ta shembur atë, me kusht që disa njësi të veçanta nga ndërtesa e banimit në bashkëpronësi e re t'i kalojnë në pronësi komunës, për t'ua dhënë në shfrytëzim të përkohshëm familjeve sociale që jetojnë nën normat minimale për banim.</p> <p>7. Pjesa e përfitimit të komunës për ndërtimin e një ndërtese të banimit në bashkëpronësi të re, kur bashkëpronarët vendosin për ta shembur atë, përcaktohet për çdo rast, në bazë të vlerave</p>	<p>5.2. Require the adaptation of entrances and stairs for persons with disabilities;</p> <p>5.3. Require intervention in order to maintain energy efficiency, in accordance with the laws in force;</p> <p>5.4. The facade of the residential their building in condominium is on the main road and in a very damaged condition, which damages the image of the city/village or settlement itself;</p> <p>5.5. In any other case, when the implementation of the project is considered valuable for community life.</p> <p>6. The competent municipal body can contribute to joint financing with the Owners Assembly for the construction of a building in a new condominium, when the co-owners decide to demolish it, provided that some separate units from the new building in condominium to be transferred to the ownership of the municipality, to be given in temporary use to social families living below the minimum standards for housing.</p> <p>7. The share of the benefit of the municipality for the construction of a residential building in a new condominium, when the co-owners decide to demolish it, is determined on a case-</p>	<p>5.2. Zahtevaju prilagođavanje ulaza i stepenica za lica sa ograničenim sposobnostima;</p> <p>5.3. Zahtevaju intervenciju u cilju očuvanja energetske efikasnosti, u skladu sa zakonima na snazi;</p> <p>5.4. Fasada stambene zgrade u njihovom suvlasništvu je na glavnom putu i u veoma oštećenom stanju, toliko da kvari izgled samog grada/sela ili naselja;</p> <p>5.5. U svakom drugom slučaju, što se sprovođenje projekta procenjuje vrednom za život u zajednici.</p> <p>6. Nadležni opštinski organ može doprineti u zajedničkom finansiranju sa Skupštinom vlasnika za izgradnju stambene zgrade u novom suvlasništvu, kada suvlasnici odluče da je ruše, pod uslovom da se neke posebne jedinice iz stambene zgrade u novom suvlasništvu prebace u vlasništvu opštine, da bi dala na privremeno korišćenje socijalnim porodicama koje žive ispod minimalnih normi za stanovanje.</p> <p>7. Deo koristi opštine za izgradnju stambene zgrade u novom suvlasništvu, kada suvlasnici odluče da je ruše, utvrđuje se za svaki slučaj,</p>
--	---	---

<p>të tregut të banesave dhe të vlerës së investimit që bën komuna.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 56</b> <b>Përgjegjësitë e ZKK – së ndaj ndërtesës të banimit në bashkëpronësi</b></p> <p>1. ZKK me kërkesë nga vet pronarët e njësisë së veçantë sipas Marrëveshjes së bashkëpronësisë apo sipas detyrës zyrtare do të regjistrojnë bashkëpronësinë në ndërtesë dhe në parcelën e krijuar siç parashihet në nenin 4, 5 dhe 8 të këtij Ligji.</p> <p>2. ZKK do të zbatojnë dispozitat e këtij ligji mbi regjistrimin e ndërtesave dhe lagjeve të banimit në bashkëpronësi, parcelës ndërtimore të krijuar, dhe bashkëpronësinë në njësit e veçanta në ndërtesën apo lagjen dhe parcelat ndërtimore të krijuar, në bashkëpunim me organin komunal për planifikim urban.</p>	<p>by-case basis, based on the housing market values and the value of the investment made by the municipality.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 56</b> <b>Responsibilities of the MCO – towards the residential building in condominium</b></p> <p>1. MCO at the request of the owners of the separate unit according to the condominium agreement or according to the official duty will register the building in condominium and the plot created as provided in Articles 4, 5 and 8 of this Law.</p> <p>2. The MCO will implement the provisions of this law on the registration of residential buildings and neighbourhoods in condominium, construction plots created, and condominium in separate units in the building or neighbourhood and construction plots created, in cooperation with the municipal body for urban planning.</p>	<p>na osnovu vrednosti tržišta zgrada i vrednosti investicije koju vrši opština.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 56</b> <b>Odgovornosti OKK-a prema stambenoj zgradi u suvlasništvu</b></p> <p>1. OKK će na zahtev od samih vlasnika posebne jedinice prema Sporazumu suvlasništva ili prema službenoj dužnosti upisati suvlasništvo na zgradi i na parceli stvorenoj kako se predviđa u članu 4., 5. i 8. ovog Zakona.</p> <p>2. OKK će sprovoditi odredbe ovog zakona o upisu stambenih zgrada i naselja u suvlasništvo, stvorene građevinske parcele i suvlasništva u posebnim jedinicama u zgradi ili naselju građevinskim parcelama stvoreni u saradnji sa opštinskim organom za urbanizam.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 57</b> <b>Përgjegjësitë e i investitorit ndaj ndërtesës të banimit në bashkëpronësi</b></p> <p>1. Investitori është administrues i ndërtesës derisa ndërtesa të konsiderohet e përfunduar me certifikatën e përdorimit.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 57</b> <b>Responsibilities of the investor towards the residential building in condominium</b></p> <p>1. The investor is the administrator of the building, until the building is considered completed with the certificate of use.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 57</b> <b>Odgovornosti investitora prema stambenoj zgradi u suvlasništvu</b></p> <p>1. Investitor je administrator zgrade sve dok se zgrada smatra završenom sa certifikatima o upotrebi</p>



<p>2. Investitori obligohet qe te gjitha njesite e veçanta ti pajisë me certifikatën e pronës në pronësi individuale dhe bashkëpronësi.</p> <p>3. Nëse gjatë kësaj periudhe nuk është themeluar Kuvendi i pronarëve, investitori do të kontrakttojë një administrator apo shoqëri administrues për administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës të banimit në bashkëpronësi, derisa bashkëpronësia në ndërtesë ti kalojë Kuvendit të pronarëve.</p> <p>4. Për ndërtesat dhe lagjet e banimit në bashkëpronësi që nuk posedojnë certifikatë të përdorimit por qe jane te banuara me banorë, përgjegjësia per administrimin do të jetë e Kuvendit të Pronarëve.</p>	<p>2. The investor is obliged to provide all separate units with the property certificate in individual ownership and co-ownership.</p> <p>3. If the Owners Assembly has not been established during this period, the investor can contract an administrator or Administration Company for the administration and maintenance of the building in condominium, until the condominium of the building passes to the Owners Assembly.</p> <p>4. For buildings and residential neighborhoods in condominiums that do not have a certificate of use but are inhabited by residents, the responsibility for administration will be on the Assembly of Owners.</p>	<p>2. Investitor je dužan da svim zasebnim jedinica obezbedi imovinski certifikat u pojedinačnoj svojini i suvlasništvu.</p> <p>3. Ukoliko tokom ovog perioda nije osnovana Skupština vlasnika , investitor može ugovoriti administratora ili administrativno društvo za upravljanje i održavanje stambene zgrade u suvlasništvu, sve dok suvlasništvo zgrade ne pređe na Skupštinu vlasnika .</p> <p>4. Za zgrade i stambene naselje u suvlasništvo koji nemaju upotrebnii certifikat, a u njima žive stanovnici, nadležna za administraciju je Skupština vlasnika.</p>
<p><b>KAPITULLI IX</b> <b>MBIKQYRJA INSPEKTUESE DHE MASAT NDESHKIMORE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 58</b> <b>Mbikëqyrja inspektuese</b></p>	<p><b>CHAPTER IX</b> <b>INSPECTION SUPERVISION AND PENALTY MEASURES</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article 58</b> <b>Inspection supervision</b></p>	<p><b>POGLAVLJE IX</b> <b>INSPEKCIJSKI NADZOR I KAZNENE MERE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Član 58</b> <b>Inspekcijski nadzor</b></p>
<p>1. Mbikëqyrjen inspektuese për zbatimin e këtij ligji dhe akteve nënligjore të dala nga ky ligj e kryejnë inspektorët e ndërtimit/banimit në Komunë, në bazë të Ligjit përkatës me të cilin rregullohet veprimtaria e inspektoratit të ndërtimit/banimit dhe Ligjin përkatës për inspektimet.</p>	<p>1. The inspection supervision for the implementation of this law and the by-laws issued by this law is carried out by the construction/housing inspectors in the Municipality, based on the relevant Law regulating the activity of the construction/housing inspectorate and the relevant Law on inspections.</p>	<p>1. Inspekcijski nadzor za sprovođenje ovog zakona i podzakonskih akata proizašlih iz ovog zakona vrše građevinski/stambeni inspektori u Opštini, na osnovu odgovarajućeg Zakona kojim se reguliše delatnost građevinskog/stambenog inspektorata i odgovarajućim Zakonom o inspekcijama.</p>

<p>2. Inspektori i komunës obligohet të kryej inspektimin e rregullt në të gjitha ndërtesat apo lagje të banimit në bashkëpronësi dhe parcelën ndërtimore të krijuar.</p> <p>3. Në rast se konstatohet se janë shkelur dispozitat e këtij ligji, me qëllim të zbatimit të dispozitave të tij, inspektori është i obliguar që të parashtrijë fletëparaqitje pranë organit kompetent për shkeljen e dispozitave të këtij ligji.</p> <p>4. Kryesia e Kuvendit të pronarëve, shoqëria administruese apo administratori si dhe pronarët e njëjësive të veçanta në ndërtesën apo lagjen e banimit në bashkëpronësi, ose përfaqësuesve të tyre, janë të obliguar t'i mundësojnë inspektorëve qasje në dokumentet e nevojshme lidhur me administrimin e ndërtesës apo lagjes të banimit në bashkëpronësi.</p> <p>5. Inspektori përveç inspektimit të zbatimit të obligimeve që dalin nga ky ligj në ndërtesën e banimit në bashkëpronësi do të inspektoj edhe;</p> <p>5.1. Mbrojtjen kundër zjarrit dhe shpëtimit;</p> <p>5.2. Ruajtjen e higjienës shëndetësore;</p> <p>5.3. Kontrollin e ashensorëve.</p>	<p>2. The municipal inspector is obliged to carry out regular inspections in all residential buildings or neighbourhoods in condominium and the construction plot created.</p> <p>3. In case it is established that the provisions of this law have been violated, in order to implement its provisions, the inspector is obliged to submit a report to the competent body for the violation of the provisions of this law.</p> <p>4. The Presidency of the Owner's Assembly, the administration company or the administrator as well as the owners of separate units in the building or neighbourhood in condominium, or their representatives are obliged to provide the inspectors with access to the necessary documents related to the administration of the residential building or neighbourhood in condominium.</p> <p>5. The inspector, besides inspection of the implementation of obligations arising from this law in the building in condominium, will also inspect:</p> <p>5.1. Fire protection and rescue;</p> <p>5.2. Maintaining of health hygiene;</p> <p>5.3. Control of elevators.</p>	<p>2. Opštinski inspektor obavezuje se da obavlja redovnu inspekciju u sve zgrade ili stambena naselja u suvlasništvu i stvorene građevinske parcele.</p> <p>3. U slučaju da se utvrdi da su prekršene odredbe ovog zakona, u cilju sprovođenja njegovih odredaba, inspektor je obavezan da podnese prijavu pri nadležnom organu zbog kršenja odredaba ovog zakona.</p> <p>4. Predsedništvo Skupštine vlasnika , administrativno društvo ili administrator, kao i vlasnici posebnih jedinica u stambenoj zgradi i naselje u suvlasništvu ili njihovi predstavnici obavezni su da inspektorima omoguće pristup u potrebnim dokumentima vezano sa upravljanjem stambenom zgradom i naselje u suvlasništvu.</p> <p>5. Inspektor, pored inspekcije sprovođenja obaveza koje proizilaze iz ovog zakona u stambenoj zgradi u suvlasništvu, pregledati i;</p> <p>5.1. Zaštitu protiv požara i spašavanja;</p> <p>5.2. Očuvanje zdravstvene higijene;</p> <p>5.3. Kontrolu liftova.</p>
---	--	---

<p>6. Kundër vendimeve të nxjerra në procedurë të inspektimit sipas këtij ligji lejohet ankesa në pajtim me legjislacionin në fuqi për Procedurën e Përgjithshme Administrative dhe legjislacionin në fuqi për Inspektimet.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 59</b> <b>Masat ndëshkimore</b></p> <p>1. Për shkeljet e detyrimeve të parapara në dispozitat ligjore të këtij Ligji do të shqiptohet gjoja për:</p> <p>1.1. Çdo person fizik dhe person përgjegjës të personit juridik prej dyqind (200) euro deri në dymijë (2.000) euro;</p> <p>1.2. Çdo person fizik që ushtron biznes individual prej treqind (300) euro deri në pesëmijë (5.000) euro;</p> <p>1.3. Çdo person juridik prej pesëqind (500) deri në dhjetëmijë (10.000) euro.</p> <p>2. Shqiptimi i gjobës, bëhet nga inspektori i ndërtimit/banimit në Komunë.</p>	<p>6. Against the decisions issued in the inspection procedure according to this law, an appeal is allowed in accordance with the legislation in force on the General Administrative Procedure and the legislation in force on Inspections.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 59</b> <b>Penalty measures</b></p> <p>1. For violations of the obligations provided for in the legal provisions of this Law, a fine will be imposed to:</p> <p>1.1. Any natural person and responsible person of the legal entity from two hundred (200) euros to two thousand (2.000) euros;</p> <p>1.2. Any natural person who runs an individual business from three hundred (300) euros to five thousand (5.000) euros;</p> <p>1.3. Any legal entity from five hundred (500) to ten thousand (10.000) euros.</p> <p>2. The fine is imposed by the construction/housing inspector in the Municipality.</p>	<p>6. Protiv donetih odluka u inspekcijском postupku prema ovom zakonu, dozvoljena je žalba u skladu sa zakonodavstvom na snazi o Opštom administrativnom postupku i zakonodavstvu na snazi o inspekcijama.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 59</b> <b>Kaznene mere</b></p> <p>1. Za kršenje obaveza predviđenih u zakonskim odredbama ovog Zakona, biće izrečena novčana kazna za:</p> <p>1.1. Svako fizičko i odgovorno lice pravnog lica od dvesta (200) evra do dve hiljade (2.000) evra;</p> <p>1.2. Svako fizičko lice koje vrši individualni biznis od trista (300) evra do pet hiljada (5.000) evra;</p> <p>1.3. Svako pravno lice od petsto (500) do deset hiljada (10.000) evra.</p> <p>2. Izricanje novčane kazne, vrši se od građevinskog/stambenog inspektora u Opštini.</p>
--	---	---

<b>KAPITULLI X DISPOZITA KALIMTARE DHE PËRFUNDIMTARE</b>	<b>CHAPTER X TRANSITIONAL AND FINAL PROVISIONS</b>	<b>POGLAVLJE X PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE</b>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 60 Dispozitat kalimtare</b></p> <p>Kryetari i Komunës duhet të formojë organin kompetent komunal për banim në afat prej gjashtë (6) muaj nga hyrja në fuqi të këtij ligji.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 61 Shfuqizimi</b></p> <p>1. Me hyrjen në fuqi të këtij ligji shfuqizohet Ligji Nr. 04/L-134 për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës Nr. 29/2013 dt. 22.08.2013).</p> <p>2. Aktet nënligjore që janë për zbatimin e Ligjit Nr. 04/L-134 për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi mbesin në fuqi deri në nxjerrjen e akteve të reja nënligjore me përjashtim të dispozitave që janë në kundërshtim me këtë ligj.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 60 Transitional provisions</b></p> <p>The Mayor of the Municipality must establish the competent municipal body for housing within six (6) months from the entry into force of this law.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 61 Repeal</b></p> <p>1. Upon entry into force of this law, Law No. 04/L-134 for Residential Buildings in condominium (Official Gazette of the Republic of Kosovo No. 29/2013 date 22.08.2013), is repealed</p> <p>2. Sub-legal acts that are for the implementation of Law No. 04/L-134 on Residential Buildings in Condominium, remain in force until new sub-legal acts are issued, with the exception of provisions that are in conflict with this law.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 60 Prelazne odredbe</b></p> <p>Predsednik opštine treba da formira nadležni opštinski organ za stanovanje u roku od šest (6) meseci od stupanja na snagu ovog zakona.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 61 Ukidanje</b></p> <p>1. Stupanjem na snagu ovog zakona, ukida se Zakon br. 04/L-134 o stambenim zgradama u suvlasništvu (Službeni list Republike Kosovo br. 29/2013 dana 22.08.2013.).</p> <p>2. Podzakonski akti koji su za sprovođenje Zakona br. 04/L-134 o stambenim zgradama u suvlasništvu ostaju na snazi do donošenja novih podzakonskih akata, sa izuzetkom odredbi koje su u suprotnosti sa ovim zakonom.</p>

<p style="text-align: center;"><b>Neni 62</b> <b>Nxjerrja e akteve nënligjore</b></p> <p>Ministria brenda një (1) viti nga hyrja në fuqi e këtij Ligji, nxjerr aktet nënligjore të cekura në këtë ligj.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 63</b> <b>Hyrja në fuqi</b></p> <p>Ky ligj hyn në fuqi pesëmbëdhjetë (15) ditë pas publikimit në Gazetën Zyrtare të Republikës së Kosovës.</p> <p style="text-align: center;"><b>Glauk KONJUFCA</b></p> <p style="text-align: center;">_____</p> <p>Kryetar i Kuvendit të Republikës së Kosovës</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 62</b> <b>Issuance of sub-legal acts</b></p> <p>The Ministry, within one (1) year from the entry into force of this Law, issues the sub-legal acts mentioned in this law.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 63</b> <b>Entry into force</b></p> <p>This law enters into force fifteen (15) days after its publication in the Official Gazette of the Republic of Kosovo.</p> <p style="text-align: center;"><b>Glauk KONJUFCA</b></p> <p style="text-align: center;">_____</p> <p>President of the Assembly of the Republic of Kosovo</p>	<p style="text-align: center;"><b>Član 62</b> <b>Donošenje podzakonskih akata</b></p> <p>Ministarstvo, u roku od jedne (1) godine od stupanja na snagu ovog Zakona, donosi podzakonske akte navedenim u ovom zakonu.</p> <p style="text-align: center;"><b>Član 63</b> <b>Stupanje na snagu</b></p> <p>Ovaj zakon stupa na snagu petnaest (15) dana nakon objavljivanja u Službenom listu Republike Kosovo.</p> <p style="text-align: center;"><b>Glauk KONJUFCA</b></p> <p style="text-align: center;">_____</p> <p>Predsednik Skupštine Republike Kosovo</p>
--	--	--