



UNMIK



**INSTITUCIONET E PËRKOHSHME VETËQEVERISËSE  
PROVISIONAL INSTITUTIONS OF SELF-GOVERNMENT  
PRIVREMENE INSTITUCIJE SAMUPRAVLANJA**

QEVERIA E KOSOVËS

GOVERNMENT OF KOSOVO

VLADA KOSOVA

MINISTRIA E MJEDISIT DHE  
PLANIFIKIMIT HAPËSINOR

MINISTRY OF ENVIRONMENT  
AND SPATIAL PLANNING

MINISTARSTVO SREDINE I  
PROSTORNOG PLANIRANJA

**PROJEKTLIGJI**  
Nr: xx /2007

**DRAFT**  
Law No: xx/ 2007

**NACRT**  
Zakona Br: xx/2007

**LIGJIN PËR SHITJEN E BANESAVE  
NË TË CILAT  
EKZISTON E DREJTA BANESORE**

**LAW ON SALE OF APARTMENTS  
WHERE TENURE RIGHT'S EXIST**

**ZAKON O PRODAJI STANOVA SA  
STANARSKIM PRAVOM**

<p><b>Kuvendi i Kosovës,</b> Mbështetur në Rregulloren e UNMIK-ut Nr. 2001/9, datë 15 Maj 2001, mbi Kornizën Kushtetuese për Vetëqeverisjen e Përkohshme në Kosovë, veçanërisht Kreun 5.1, 5.7, 9.1.26 (a) dhe 9.3.2; (e), dhe me qëllim të hartimit të kornizës ligjore për programet për banim social në Kosovë si dhe krijimit të mekanizmave dhe kushteve të banimit sipas standardeve evropiane:</p> <p>Miraton:</p> <p style="text-align: center;"><b>Kreu I.</b> <b>DISPOZITAT E PËRGJITHSHME</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 1</b></p> <p>Me këtë ligj rregullohen kushtet dhe mënyra e shitjes së banesave në të cilat ekziston e drejta banesore, së bashku me pjesët e përbashkëta dhe pajisjet e ndërtesës, si dhe mënyra e përcaktimit të çmimit shitës të banesës dhe shuarja e së drejtës banesore.</p>	<p><b>Kosovo Assembly,</b> Pursuant to UNMIK Regulation No. 2001/9, date 15 May 2001, on Constitutional Framework of Provisional Institutions of Self Government in Kosovo, in specific Chapter 5.1, 5.7, 9.1.26 (a) and 9.3.2; (e), and with the purpose of drafting legal framework for social housing programs in Kosovo as well as creating housing conditions and mechanisms according to European standards:</p> <p>Approves:</p> <p style="text-align: center;"><b>Chapter I.</b> <b>GENERAL PROVISIONS</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article 1</b></p> <p>This law regulates the conditions and means for the sale of apartments where tenure right's exists, together with fittings and parts of the building as well as the manner of defining apartment's cost and termination of tenure rights.</p>	<p><b>Skupština Kosova</b> Na osnovu UNMIK- ove Uredbe br. 2001/9, datuma 15 maj 2001, o Ustavnom Okviru za Privremeno Samoupravljanje na Kosovu, posebno Poglavlje 5.1, 5.7, 9.1.26 (a) i 9.3.2; (e), i sa ciljem izrade zakonskog okvira za programe o socijalnom stanovanju na Kosovu kao i formiranje mehanizama i uslova za stanovanje prema evropskim standardima:</p> <p>Usvaja:</p> <p style="text-align: center;"><b>Glava I.</b> <b>OPSTE ODREDBE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Clan 1</b></p> <p>Ovim Zakonom uredjuju se uslovi i nacin prodaje stanova sa stanarskim pravom, zajedno sa zajednickim delovima i uredjajima zgrade kao i nacin odredjivanja prodajne cene i ukidanja stanarskog prava.</p>
---	---	---

Neni 2	Article 2	Clan 2
<p>Sipas kuptimit dhe qëllimeve të këtij Ligji, terminologjia e përdorur ka kuptimin si vijon:</p> <p><b>“Ndërtesë banesore”</b> - ndërtesa e cila si tërësi ose në pjesën më të madhe të saj, është e destinuar dhe shfrytëzohet për banim;</p> <p><b>“Banesë”</b> - një ose më tepër hapësira të destinuara dhe të përshtatshme për banim, së bashku me hapësirat ndihmëse të cilat sipas rregullit, përbëjnë një tërësi dhe kanë hyrje të veçantë;</p> <p><b>“Hapësira ndihmëse”</b> - hapësirat ose hapësirat e përbashkëta të cilat qëndrojnë ndaras nga banesa, por janë në funksion të, të njëjtës, përpos garazheve;</p> <p><b>“Shitje e banesës”</b> - shitja e banesës në pronësi shoqërore, respektivisht në pronësi publike, në të cilën ekziston e drejta banesore, bartësit e të drejtës banesore dhe personave të tjerë të autorizuar që përcaktohen me këtë Ligj;</p> <p><b>“Pjesë e përbashkët dhe pajisje e ndërtesës”</b> - pjesët dhe pajisjet të cilat i shërbejnë ndërtesës si tërësi ose pjesëve të</p>	<p>In accordance to the understanding and purpose of this Law, terminology applied has the following meaning:</p> <p><b>“Housing building”</b> – the building entirety or largely designated and used for housing;</p> <p><b>“Apartment”</b> – one or more spaces designated and affordable for housing, together with secondary spaces consisting an entirety and has a separate entrance;</p> <p><b>“Secondary space”</b> – spaces or common spaces separate from the apartment but functional to the same, except garages;</p> <p><b>“Apartment sale”</b> – selling of socially or publicly owned housing apartment to bearers of tenure rights and other authorised individuals defined with this law;</p> <p><b>“Common parts and equipments of the building”</b> – parts and equipments served as an entirety or separately, in specific:</p>	<p>Prema znacenju i ciljevima ovog Zakona, koriscena teriminologija ima sledece znacenje:</p> <p><b>“Stambena zgrada”</b> – zgrada koja u celini ili najvećem njenim delom, je namenjena i koristi se za stanovanje;</p> <p><b>“Stan”</b> – jedno ili više prostora namenjenih za pogodno stanovanje, zajedno sa pomocnim prostorima koji prema pravilu, cine jednu celinu i imaju poseban ulaz;</p> <p><b>“Pomocni prostor”</b> – prostori ili zajednicki prostori koji su posebno odvojeni od stana, ali su u istoj funkciji osim garaze;</p> <p><b>“Prodaja stana”</b> – prodaja stana koje je u drustvenom vlasnistvu, posebno u javnom vlasnistvu, za koje postoji stanarsko pravo, nosioc stanarskog prava i druga ovlascena lica koji se odredjuju ovim Zakonom;</p> <p><b>“Zajednicki deo i oprema zgrade”</b> – delovi i oprema koja služi zgradi kao celini ili njenih posebnih delova, posebno:</p>

<p>veçanta të saj, e sidomos: themelet, muret kryesore, kulmi, shkallët, oxhaku, ashensorët, fasada, bodrumi, tavani, korridori, ndriçimi, vendi për larje dhe tharje, hapësira për mbeturina, hapësirat për këshillin e ndërtesës dhe për ruajtësin e saj, pajisjet elektrike, rrufepritësi, kanalizimi, rrjeti telefonik, ujësjellësi, kazanët, gazi dhe uji i ngrohtë dhe instalimi i antenës telefonike;</p> <p><b>“Bartës i së drejtës banesore”</b> - personi të cilit i është ndarë banesa - i është dhënë në shfrytëzim dhe i cili ka lidhë kontratë mbi shfrytëzimin e banesës, respektivisht personi të cilit i është ndarë banesa me vendim të ligjshëm gjyqësor, si dhe personi të cilit banesa i është dhënë në bazë të veprimt - vendimit të organit të autorizuar në përputhje me dispozitat e Ligjit mbi Marrëdhëniet Banesore (Gazeta Zyrtare e KSAK-së, Nr. 11/83, 29/86 dhe 42/86);</p> <p><b>“Anëtarë të ngushtë të bashkësisë familjare të bartësit të së drejtës banesore”</b> - bashkëshorti, fëmijët e lindur në martesë, jashtë martese dhe të adaptuarit, thjeshtrit, njerka, adoptuesi, si dhe personat e tjerë të cilët bartësi i së drejtës banesore ka për detyrë t’i ushqejë sipas ligjit apo këta persona sipas ligjit</p>	<p>foundation, main walls, top of the building, stairs, chimney, lifts, façade, basement, ceiling, hall, lightning, washing and drying area, waste area, council and housekeeper area, electric equipments, lightning conductor, sewage, telephone network, water, tubs, gas and hot water and telephone antenna installation;</p> <p><b>“Bearer of tenure rights”</b> – individual eligible to use the housing apartment by right with an agreement of use by legal court decision and individual eligible to apartment use with the decision issued by authorised body according to the Law on Apartment Relation provisions (Official Gazette of KSAK-No. 11/83, 29/86 and 42/86);</p> <p><b>“Close family members of the bearer of tenure rights”</b> - spouse, children (legitimate and illegitimate or adapted), stepdaughter, stepson, stepfather, stepmother, adoptive and other individuals to which the bearer is responsible for taking care of, living together with the bearer;</p>	<p>temelji, glavni zidovi, krov, stepenice, odzak, lift, podrum, tavan, hodnik, osvetljenje, mesto za pranje i susenje, prostor za otpad, prostor za savet zgrade i za njeno ocuvanje, elektricna prema, gromobran, kanalizacija, telefonska mreza, vodovod, gas i topla voda i instaliranje telefonske antene:</p> <p><b>“Nosioc stanarskog prava”</b> – lice kojem je dodeljen stan- stan dat na koriscenje i koji ima sklopljen ugovor o koriscenju stana, posebno lice kojem je zakonskim resenjem dodeljen stan, kao i lice kojem je stan dat na osnovu rada- resenja ovlascenog organa u saglasnosti sa odredbama Zakona o stambenim odnosima(Sluzbeni list KSAK, br. 11/83, 29/86 i 42/86);</p> <p><b>“Uzi clan porodice nosioca stanarskog prava”</b> – suprug, deca (rodjena u braku i vanbraka ili usvojena), pastor, maceha, usvojilac kao i druga lica kojih nosioc stanarskog prava ima za obavezu da izdrzava prema zakonu ili ove osobe prema zakonu imaju obavezu da izdrzavaju nosioca stanarskog prava, koji</p>
--	--	--

<p>kanë për detyrë të ushqejnë bartësin e së drejtës banesore, e të cilët banojnë së bashku me të;</p> <p><b>“Blerës”</b> - personi që sipas kushteve të këtij ligji mund të blejë banesën në të cilën ekziston e drejta banesore, e që përfshinë bartësin e të drejtës banesore, si dhe anëtarët e ngushtë të bashkësisë familjare të bartësit të së drejtës banesore;</p> <p><b>“Shitës”</b> - bartësi i të drejtës së disponimit të banesave në pronësi shoqërore- publike, respektivisht komuna për banesat të cilave nuk u dihet pronari;</p> <p><b>“Kontratë”</b> - kontrata për shitjen e banesës në të cilën ekziston e drejta banesore, e lidhur në pajtim me dispozitat e këtij Ligji;</p> <p><b>“Zbritje e dokumentuar”</b> – zbritja nga çmimi shitës i banesës i caktuar në kuptim të nenit 21; 22; 23; dhe 24 të këtij Ligji.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 3</b></p> <p>Në rast paqartësie lidhur me interpretimin e terminologjisë së përdorur në nenin 2 të këtij ligji, i referoheni dispozitave të</p>	<p><b>“Buyer”</b> – individual who can afford buying the apartment eligible to use according to conditions of this law, including the bearer and close family members of the bearer;</p> <p><b>“Seller”</b> – bearer of tenure rights of the socially owned apartment availability, respectively municipality apartment of which the owner is not known;</p> <p><b>“Contract agreement”</b> – contract agreement of selling of housing apartment in accordance to provisions of this law;</p> <p><b>“Documented deduction”</b> – deduction of apartment selling price defined in the meaning of article 21;22; 23 and 24 of this law.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 3</b></p> <p>In case of any uncertainty regarding the terminology used in article 2 of this law, refer to Law on Apartment Relations</p>	<p>zive zajedno sa njim:</p> <p><b>“Kupac”</b> – lice koji prema uslovima ovog zakona moze da kupi stan sa stanarskim pravom, od nosioca stanarskog prava kao i od uzih clanova porodice nosioca stanarskog prava;</p> <p><b>“Prodavac”</b> – nosioc prava disponiranja stanovima u drustvenoj imovini, posebno vlasnik stanova javne imovine, posebno opstina za stanove za koje se nezna vlasnik;</p> <p><b>“Ugovor”</b> – ugovor o prodaji stana sa stanarskim pravom, u vezi sa odredbama ovog Zakona;</p> <p><b>“Dokumentovano snizenje cene”</b>- snizenje od prodajne cene stana odredjene u smislu clana 21,22,23, i 24 ovog Zakona.</p> <p style="text-align: center;"><b>Clan 3</b></p> <p>U slucaju nerazumevanja terminologjie u clanu 2 ovog zakona, referisite se odredbama Zakona o stambenim</p>
--	--	--

<p>Ligjit për Marrëdhënie Banesore (Gazeta Zyrtare e KSAK-së, Nr. 11/83, 29/86 dhe 42/86).</p>	<p>provisions (Official Gazette of KSAK-No. 11/83, 29/86 and 42/86).</p>	<p>odnosima (Sluzbeni list KSAK, br. 11/83, 29/86 i 42/86);</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 4</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 4</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 4</b></p>
<p>(1) Banesa shitet me pjesët e përbashkëta dhe pajisjet e ndërtesës të cilat i shërbejnë ndërtesës si tërësi, së bashku me tokën në ndërtesë.</p> <p>(2) Objekt i shitjes është gjithashtu edhe garazhi nëse ajo përbënë tërësi ndërtimore të ndërtesës me banesë, apo nëse bartësit të së drejtës banesore i është ndarë për përdorimin e tij/saj si pjesë e banesës.</p>	<p>Apartment is sold with its common parts and equipments used as an entirety of the apartment together with the land the apartment located.</p> <p>Selling building includes the garage as an entirety of the construction building apartment, or the garage is given to the bearer for use as part of the apartment.</p>	<p>Stan se prodaje sa zajednickim delovima i opremom zgrade koji je u sklopu stana, zajedno sa zemljistem zgrade.</p> <p>Objekt prodaje je takodje i garaza ukoliko cini gradjevinsku celinu sa stanom, ili ako ju je nosioc stambenog prava izdvojio za koriscenje/kao pripadajuci deo stana.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 5</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 5</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 5</b></p>
<p>Nuk konsiderohen si banesa në kuptimin e këtij ligji:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hapësirat në ndërtesat për vendosje të përkohshme; dhe</li> <li>2. Hapësirat në ndërtesat afariste dhe administrative.</li> </ol>	<p>In terms of this law, spaces not considered as apartments are:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Spaces for temporary lodging in buildings; and</li> <li>2. Spaces in administrative and business buildings.</li> </ol>	<p>Prema ovom zakonu ne smatraju se stanom:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prostori u zgradi za privremeno smestanje; i</li> <li>2. Prostori u poslovnoj i administrativnoj zgradi.</li> </ol>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 6</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 6</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 6</b></p>
<p>(1) Banesat në pronësinë e personave juridik, selia e të cilëve është në territorin e vendit tonë, por të cilat gjinden në territorin e ndonjë shteti të themeluar nga</p>	<p>Apartments owned by legal entities, with residency in our country and in the territory of an ex Yugoslavian country, will be sold in accordance to provisions</p>	<p>Stanovi koji su u vlasnistvu pravnih lica, cije sediste je na nasoj teritoriji ali koji se nalaze na teritoriji nekih od drzava bivse Jugoslavije, prodavat ce se u saglasnosti</p>

<p>ish Jugosllavia, do të shiten në përputhje me dispozitat e marrëdhënieve ndërmjet shteteve dhe nën kushtet e reciprocitetit, në qoftë se ndryshe nuk është rregulluar me marrveshjet bilaterale.</p> <p>(2) Shtetasit e huaj mund të blejnë banesë sipas kushteve të përcaktuara me këtë ligji vetëm në qoftë se është e mundur që edhe qytetaret e Kosovës të blejnë banesë në kushte të njëjta në shtetin përkatës.</p> <p style="text-align: center;"><b>Kreu II.</b> <b>E DREJTA PËR BLERJEN E BANESËS</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 7</b></p> <p>(1) Çdo bartës i së drejtës banesore, gjegjësisht shfrytëzues i banesës në pronësi shoqërore apo publike përveç në rastet nga neni 15 i këtij Ligji, mund t'i paraqesë kërkesë me shkrim për blerjen e banesës bartësit të së drejtës që ka në disponim banesën në pronësi shoqërore, respektivisht pronarit të banesave publike (këtu e tutje: shitësi), e që shitësi është i detyruar t'i shesë ato.</p>	<p>between country relations under conditions of reciprocity, unless differently regulated through bilateral relations.</p> <p><b>Foreign citizens can buy an apartment under the conditions defined by this law only when Kosovo citizens are able to buy apartment under the same conditions in the respective country.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Chapter II.</b> <b>THE RIGHT TO BUY AN APARTMENT</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article 7</b></p> <p>(1) <b>Any bearer of tenure rights, respectively user of socially or publicly owned apartment except cases under article 15 of this law can submit the request for buying the apartment in writing to the bearer of tenure rights using the socially owned apartment, respectively the owner of public apartment (hereinafter: the seller) that the seller is obliged to sell them.</b></p>	<p>sa medjudrzavnim sporazumnim odredbama i pod reciprocnim uslovima, ukoliko medjubilateralnim odnosima drugacije nije uredjeno.</p> <p>Strani drzavljeni mogu da kupe stan prema uslovima odredjenih ovim zakonom samo ukoliko je omoguceno da i gradjani Kosova mogu da kupe stan pod istovetnim odgovarajucim uslovima.</p> <p style="text-align: center;"><b>Glava II.</b> <b>PRAVO ZA KUPOVINU STANA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Clan 7</b></p> <p>(1) Svaki nosioc stanarskog prava, odnosno korisnik stana koji je u drustvenom ili javnom vlasnistvu( osim u slucajevima iz clana 15 ovog Zakona), moze da podnese pismeni zahtev za kupovinu stana od nosioca stanarskog prava koji ima na disponiranje stanove u drustvenom vlasnistvu, posebno vlasnika javnih stanova( nadalje: prodavac), za koje je prodavac zaduzen da ih proda.</p>
--	---	--

<p>(2) Kërkesa nga paragrafi 1 i këtij neni, duhet të dorëzohet në afat prej dy vitesh, nga dita e hyrjes në fuqi të këtij Ligji, kurse kontrata e shitjes së banesës (këtu e tutje: kontrata), duhet të lidhet në afat prej 3 muajsh, nga dita së paraqitjes së kërkesës për blerjen e banesës.</p>	<p>(2) The request under paragraph 1 of this article shall be submitted in term of two years, from the day of enforcement of this law, and the agreement contract (hereinafter: the contract) of selling the apartment shall be realised in term of 3 months, from the day of request submitting for buying the apartment.</p>	<p>(2) Zahtev iz stava 1. ovog clana, treba da se preda u roku od dva dana, od dana stupanja na snagu ovog Zakona, dok ugovor o prodaji stana(nadalje; ugovor), treba da se sklopi u roku od 3 meseca, od dana prijave zahteva o kupovini stana.</p>
<p>(3) Në qoftë se shitësi, edhe përkundër kërkesës së bartësit të së drejtës banesore, respektivisht blerësit të autorizuar i cili dëshiron të blej banesë, refuzon ose nuk e lidhë kontratën brenda afatit të paraparë në paragrafin 2 të këtij neni, blerësi fiton të drejtën që në procedurën jokontestuese të kërkojë nga gjykata kompetente që të marrë vendim i cili zëvendëson kontratën.</p>	<p>(3) If the seller refuses or does not want to make the agreement contract within the specified term foreseen under paragraph 2 of this article, contrary to the bearer or authorised buyer’s request willing to buy the apartment, than the buyer has the right to make request to the competent court for a decision substituting the contract.</p>	<p>(3) Ako prodavac suprotno zahtevu nosioca stanarskog prava, posebno ako zahtev ovlascenog kupca koji zeli da kupi stan, odbije ili ne sklopi ugovor unutar predvidjenog roka iz stava 2 ovog clana, kupac dobija pravo da u ovom neospornom postupku zahteva od odgovornog suda resenje koje zamenjuje ugovor.</p>
<p>(4) Përjashtimisht, afati për lidhjen e kontratës për blerjen e banesës për të cilën në kohën e paraqitjes së kërkesës për blerje nuk dihen të gjitha faktet relevante që janë thelbesore në shitjen e saj, afati i ri do të fillojë prej ditës kur këto fakte bëhen të njohura.</p>	<p>(4) The term for making the contract for buying the apartment for which form the time of making the request for buying all relevant essential facts for buying are known, will commence from the day these facts are known.</p>	<p>(4) Izuzev, rok za sklapanje ugovora o kupovini stana za koji u odredjenom roku za prijavu zahteva o kupovini stana nisu poznati svi dokazi ili osnovni podaci za prodaju stana, pocece od dana kada su ove cinjenice poznate.</p>
<p>(5) Faktet e njohura për shitblerjen e vlerësohen në kohën e lidhjes së kontratës.</p>	<p>(5) Introduced facts of apartment market are evaluated during making the contract agreement.</p>	<p>(5) Poznate cinjenice za kupoprodaju stana utvrđuju se u vreme sklapanja ugovora.</p>



<p style="text-align: center;"><b>Neni 8</b></p> <p>Nën kushtet e përcaktuara me këtë ligj, banesa gjithashtu mund të blihet edhe nga anëtarët e ngushtë të bashkësisë familjare të bartësit të së drejtës banesore, me lejen – pranimin e tij/saj të dhënë gjatë jetës, ose në rast të vdekjes së tij/saj.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 8</b></p> <p>Close family members of the bearer of tenure rights can also buy the apartment with the consent of the bearer given during lifetime or a testament, under conditions defined by this law.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 8</b></p> <p>Pod uslovima odredjenih ovim Zakonom, stan se takodje moze kupiti i od clanova uze porodice nosilaca stanarskog prava, sa dozvolom-njegove/njene saglasnosti datih u toku zivota, ili u slucaju njegove/njene smrti.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 9</b></p> <p>Anëtarët e ngushtë të bashkësisë familjare të bartësit të së drejtës banesore kanë të drejtë banimi në banesën e cila shitet sipas dispozitave të këtij Ligji.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 9</b></p> <p>Close family members of the bearer of tenure rights shall have the right to housing apartment sold under provisions of this law.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 9</b></p> <p>Uzi clanovi porodice nosioci stanarskog prava imaju pravo stanovanja u stanu koji se prodaje prema odredbama ovog Zakona.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 10</b></p> <p>(1) Bashkëshortët mund ta blejnë bashkërisht banesën, kurse njëri nga ata vetëm me pajtim të tjetrit.</p> <p>(2) Në rastet kur bashkëbanuesit janë bartës të së drejtës banesore, ata e blejnë banesën bashkërisht, secili për pjesën në të cilën është bartës i së drejtës banesore, në qoftë se ata nuk kanë marrëveshje tjetër.</p> <p>(3) Përjashtim, nga paragrafi 2 i këtij neni, vlen rasti kur një ose më shumë bashkëbanues, nuk dorëzojnë kërkesë për</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 10</b></p> <p>(1) Spouses can purchase an apartment jointly, and one of them only with the agreement of the other.</p> <p>(2) In case the cohabitants as bearers of tenure rights, can buy the apartment jointly, each for their part by right unless agreed differently.</p> <p>(3) Exception from the paragraph 2 of this article have cases when one or more cohabitants do not submit request for</p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 10</b></p> <p>(1) Supruznici mogu da kupe zajedno stan, a jedan od njih samo u saglasnosti sa drugim.</p> <p>(2) U slucajevima kada su sustanari nosioci stanarskog prava, oni kupuju zajedno stan, svaki za onaj deo za koji je nosioc stanarskog prava, ukoliko sporazumom nije drugacije reseno.</p> <p>(3) Izuzetno, iz stava 2. ovog clana, vazi slucaj kada jedan ili vise sustanara, ne podnesu zahtev za kupovinu</p>

<p>blerjen e pjesës së tij/saj të banesës brenda afatit të paraparë në dispozitat e nenit 7 të këtij Ligji; në ato raste bashkëbanuesit tjerë fitojnë të drejtën të blejnë banesën në tërësi.</p> <p>(4) Marrëveshja, nga paragrafi 1 dhe 2 i këtij neni, bëhet në formë të kontratës me shkrim dhe vërtetohet në organin kompetent.</p> <p>(5) Në rast të mosmarrëveshjeve, vendoset procedurë gjyqësore.</p>	<p>buying their part (share) of the apartment within the term foreseen in provisions of article 7 of this law; in this case other cohabitants have the right to buy the apartment entirety.</p> <p>(4) The agreement under paragraph 1 and 2 of this article is made in the form of contract in writing certified by the competent court.</p> <p>(5) In case of any disagreements, legal proceedings will decide.</p>	<p>njegovog/njenog dela stana unutar roka predvidjenog odredbama clana 7. ovog Zakona, u takvim slucajevima ostali sustanari dobijaju pravo za kupovinu stana u celini.</p> <p>(4) Sporazum, iz stava 1 i 2 ovog clana, se sklapa u obliku pismenog ugovora i overava kod nadleznog organa.</p> <p>(5) U slucaju nesporazuma, spor se resava sudskim postupkom.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 11</b></p> <p>(1) Bartësi i së drejtës banesore, respektivisht bashkëshorti ose anëtari i ngushtë i bashkësisë familjare të tij/saj, nën kushtet e këtij Ligji, mund të blejë vetëm një (1) banesë.</p> <p>(2) Kontrata e lidhur në kundërshtim me dispozitat e paragrafit 1 të këtij neni, është e pa vlefshme.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 11</b></p> <p>(1) Bearer of tenure rights, respectively the spouse or close family member can only buy one (1) apartment under the conditions of this law.</p> <p>(2) The contract made in contrary to provisions of paragraph 1 of this article, is considered invalid.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 11</b></p> <p>(1) Nosioc stambenog prava, posebno suprug ili uzi clan njegove/ njene porodice, pod uslovima ovog Zakona, moze da kupi samo jedan (1) stan.</p> <p>(2) Sklopljen ugovor u suprotnosti sa odredbama stava 1. ovog clana, je nevazeci.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 12</b></p> <p>Shitjen e banesave për të cilat ekziston e drejta banesore, e bënë shitësi në pajtueshmëri me dispozitat e nenit 7 të</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 12</b></p> <p>The apartment of tenure rights is sold by the seller in accordance to provisions of article 7 of this law.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 12</b></p> <p>Prodaja stanova sa stanarskim pravom, vrsi prodavac u saglasnosti sa odredbama clana 7 ovog Zakona.</p>

<p>këtij Ligji.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 13</b></p> <p>Banesat, për të cilat është vërtetuar se shitësi i tyre është i panjohur, i shet komuna në territorin e së cilës ndodhet banesa.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 13</b></p> <p>The apartments, sellers of which are unknown, are sold by the municipality in the territory of which the apartment is located.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 13</b></p> <p>Stanovi, za koje je dokazano da njihov prodavac je nepoznat, prodaje opština teritorije gde se stan nalazi.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 14</b></p> <p>(1) Në kuptim të këtij ligji, banesat me shitës të panjohur konsiderohen ato banesa në lidhje me të cilat bartësi i së drejtës që ka në disponim është personi juridik i cili nuk e ka regjistruar veprimtarinë tij në përputhje me ligjin e aplikueshëm në Kosovë, ose ka ndërprerë aktivitetet e tij dhe suksesori i të cilit është i pa njohur ose i pa definuar ose selia e të cilit nuk dihet dhe që, bartësi i të drejtës banesore nuk është në gjendje të bëjë kërkesë për blerjen e banesës brenda afatit të paraparë me nenin 7 paragrafin 2 të këtij Ligji.</p> <p>(2) Në rastet nga paragrafi 1 i këtij neni, bartësi i së drejtës banesore, i parashtron kërkesë për blerjen e banesës organit të autorizuar të administratës komunale në territorin e së cilës gjendet banesa.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 14</b></p> <p>(1) In terms of this law, apartments with unknown sellers are understood as apartments available whose bearer of tenure right is a legal entity and has not registered its activity according to the applicable law in Kosovo, or has stopped their activities and the successor is unknown and the bearer of tenure rights is not able to make request for buying the apartment within the period foreseen in paragraph 2, article 7 of this law.</p> <p>(2) In cases of paragraph 1 of this article, the bearer of tenure rights submits request for buying the apartment to the municipal authorised body, to which the apartment is located.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 14</b></p> <p>(1) Prema značenju ovog zakona, stanovi sa nepoznatim prodavcem smatraju se oni stanovi koji ima na disponiranje nosioc stanarskog prava je pravno lice koji nije registrovao svoju delatnost u saglasnosti sa zakonom primenjenim na Kosovu, ili je prekinuo svoju aktivnost i ciji sukcesor je nepoznat ili nedefinisan ili cije sediste je nepoznato i da nosioc stanarskog prava nije u stanju da podnese zahtev za kupovinu stana unutar roka predvidjenog clanom 7 stava 2 ovog Zakona.</p> <p>(2) U slucajevima iz stava 1 ovog clana, nosioc stanarskog prava, podnosi zahtev za kupovinu stana ovlasenom organu opštinske administracije na teritoriji na kojem se nalazi stan.</p>

<p>(3)Organi komunal i autorizuar, pas përfundimit të procedurës së përcaktuar, aprovon kërkesën për blerjen e banesës së bartësit të së drejtës banesore i cili ka plotësuar kushtet e parapara me këtë Ligj dhe nënshkruan kontratën brenda afatit të përcaktuar me nenin 7 të këtij Ligji.</p> <p style="text-align: center;"><b>Kreu III.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>PËRJASHTIMI NGA E DREJTA PËR BLERJEN E BANESËS</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 15</b></p> <p>Nga shitja, sipas dispozitave të këtij Ligji përjashtohet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Banesa e cila gjendet në ndërtesat ndaj të cilave është iniciuar procedura e rrënitimit,</li> <li>2. Banesa e cila gjendet në ndërtesat administrative të cilat shfrytëzohen për ushtrimin e veprimtarisë së administratës shtetërore (lokale dhe qendrore), gjyqësisë,shëndetësisë, telekomunikacionit dhe lidhjeve, si dhe ndërtesat tjera reprezentative të</li> </ol>	<p>(3)After finalisation of the defined procedure, municipal authorised body approves the request for buying the apartment of tenure rights to the bearer fulfilling the conditions foreseen by this law and signs the contract within the defined term under article 7 of this law.</p> <p style="text-align: center;"><b>Chapter III.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>APARTMENTS NOT FOR SALE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article 15</b></p> <p>Under provisions of this law, apartments not for sale are:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apartments on which the demolition procedure has been initiated,</li> <li>2. Apartments located in administrative buildings used for state (central and local) administration, legal, health, network and telecommunication activity and other representative buildings used for central and local institutional needs.</li> </ol>	<p>(3)Ovlasteni organ opstine, posle zavrsetka odredjenog postupka, usvaja zahtev o kupovini stana nosioca stanarskog prava koji je ispunio uslove predvidjene ovim Zakonom i potpisuje ugovor unutar roka odredjenog clanom 7 ovog Zakona.</p> <p style="text-align: center;"><b>Glava III.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>IZUZETCI NAD PRAVOM O KUPOVINI STANA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Clan 15</b></p> <p>Od kupovine, prema odredbama ovog Zakona izuzima se:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stan koji se nalazi u zgradama prema kojima je pokrenut postupak rusenja,</li> <li>2. Stan koji se nalazi u administrativnim zgradama koji se koriste za obavljanje državne administrativne delatnosti(lokalne i centralne), sudstva, zdrastva, telekomunikacije i veza, kao i druge prisutne zgrade koje se koriste za potrebe centralnih i lokalnih institucija.</li> </ol>
--	---	---

<p>cilat shfrytëzohen për nevojat e institucioneve qendrore dhe lokale.</p> <p>3. Banesa e bartësit të së drejtës banesore, respektivisht e anëtarit të ngushtë të bashkësisë së tij/saj familjare, i cili ka në pronësi shtëpi apo banesë tjetër e cila i përgjigjet nevojave për banim të tij/saj dhe bashkësisë së tij/saj familjare, në kuptim të këtij Ligji;</p> <p>4. Banesa e cila gjendet në institucionet bamirëse, respektivisht që i ka takuar institucionit bamirës dhe e cila mund ta vazhdojë edhe më tutje realizimin e qëllimeve për të cilat është themeluar, ndërtesës së ngritur ose të blerë nga mjetet e dhëna ose të mbledhura për bamirësi dhe qëllime tjera për dobi shoqërore(testamentet, faljet, grumbullimet shtesë, e të ngjashme);</p> <p>5. Banesa e cila shfrytëzohet për banime të mbrojtura të pensionistëve dhe personave tjerë të vjetër, në kuptim të mbrojtjes sociale;</p> <p>6. Banesa e bartësit të së drejtës banesore ose e anëtarëve të ngushtë të bashkësisë së tij/saj familjare që kanë vend të përhershëm banimi jashtë</p>	<p>3. Apartment of the bearer of tenure rights or his/her close family member owning other apartment or house affordable for his/her/ family housing, in terms of this law;</p> <p>4. The apartment belonging to welfare institutions proceeding with their activity, and buildings constructed or purchased by welfare donation funds given or collected or other socially benefiting funds (testimonies, contributions, additional accumulations and similar funds);</p> <p>5. Social protection apartments used by pensioners and elderly;</p> <p>6. Apartments of the bearer of tenure rights or his/her close family member permanently living abroad;</p>	<p>3. Stan nosioca stanarskog prava, posebno uzeg clana njegove/njene porodice, koji ima u vlasnistvu kucu ili stan ili drugi stan koji odgovara potrebama njegovog/njenog stanovanja i njegove/njene porodice, u znacenju ovog Zakona:</p> <p>4. Stan koji se nalazi u dobrotvornim institucijama, posebno koji je pripao dobrotvornoj instituciji i koji moze i dalje da nastavi ostvarivanje ciljeva za koji je osnovan, podignutoj ili kupljenoj zgradi od sredstava datih ili sakupljenih za dobrotvorne svrhe i drugih ciljeva od drustvenog znacaja(testamenti, pokloni, dodatna sakupljanja, i slicno):</p> <p>5. Stan koji se koristi za zasticeno stanovanje penzionera i drugih starih osoba, u smislu socijalne zastite:</p> <p>6. Stan nosioca stanarskog prava ili uzih planova vjegove/njene porodice koji imaju stalno mesto stanovanja van mesta gde se nalazi stan.</p>
--	---	---

<p>vendit në të cilin gjendet banesa.</p> <p>7. Banesa në pronësinë publike – shoqërore e dhënë me qira për shfrytëzim pas 25 qershorit të vitit 1999.</p> <p style="text-align: center;"><b>Kreu IV.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>KOMPETENCAT PËR CAKTIMIN E STATUSIT TË BANESËS</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 16</b></p> <p>(1) <b>Ministria kompetente nga fusha e banimit, vërteton se cilat banesa bëjnë pjesë në institucionet bamirëse, , sipas nenit 15 paragrafit 4 të këtij Ligji.</b></p> <p>(2) Qeveria përcakton se cilat banesa bëjnë pjesë në ndërtesat administrative ose reprezentative, sipas Nenit 15 paragrafi 2 të këtij Ligji.</p> <p>(3) Komuna, me kërkesën e personit të interesuar, vërteton se cilat banesa janë ngritë ose blerë nga mjetet e dhëna ose të mbledhura për qëllime bamirësie ose qëllime tjera me interes shoqëror, sipas Nenit 15 paragrafi 4 të këtij Ligji.</p>	<p>7. Public – socially owned apartments rented after 25 June 1999.</p> <p style="text-align: center;"><b>Chapter IV.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DEFINING APARTMENT STATUS COMPETENCIES</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article 16</b></p> <p>(1) The ministry competent for housing field defines the types of apartments constituent to welfare institutions under paragraph 4, article 15 of this law.</p> <p>(2) The government defines apartment types constituent to administrative or representative buildings, under paragraph 2, article 15 of this law.</p> <p>(3) The municipality defines apartments types built or purchased from welfare donations given or collected or other social interest purpose, with the request of interested individual, according to paragraph 4, article 15 of this law.</p>	<p>7. Stan u društveno-javnom vlasnistvu izdate pod kirijom posle 25 juna 1999 godine.</p> <p style="text-align: center;"><b>Glava IV.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>NADLEZNOSTI INSTITUCIJA ZA ODREDJIVANJE STATUSA STANA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Clan 16</b></p> <p>(1) Ministarstvo nadležno za oblast stanovanja, određuje koji stanovi cine deo dobrotvornih institucija,, prema clanu 15 stava 4 ovog Zakona</p> <p>(2) Vlada određuje koji stanovi cine deo administrativne ili reprezentativne zgrade, prema clanu 15 stav 2 ovog Zakona.</p> <p>(3) Opština, sa zahtevom zainteresovane osobe, određuje koji stanovi su izgradjeni ili kupljeni od datih ili sakupljenih sredstava za dobrotvorne ili druge ciljeve od društvenog interesa, prema clanu 15 stav 4 ovog Zakona.</p>
--	---	---

<p>(4)Institucioni bamirës mund të rifillojë punët, nëse qëllimet janë të mundura dhe nëse me mjetet që i kanë takuar institucionit, mund të realizohen këto qëllime.</p> <p>(5)Qiramarrësit - shfrytëzuesit në kohë të pacaktuar të banesave që u kanë takuar institucioneve bamirëse të cilat, deri me skadimin e afatit 6 mujor, nga dita e hyrjes në fuqi të këtij Ligji, nuk e rifillojnë punën, respektivisht nuk fillojnë realizimin e qëllimeve të veta, kanë të drejtë që të kërkojnë blerjen e banesës me kushtet e përcaktuara me këtë Ligj.</p> <p>6)Ministria kompetente përcakton se cilat institucione deri në afatin sipas paragrafit 5 të këtij neni, nuk kanë rifilluar punën, respektivisht nuk kanë filluar me realizimin e qëllimeve të veta.</p> <p>7)Qiraja, për banesat të cilat u takojnë Institucioneve bamirëse që kanë rifilluar punën në përputhje me Ligjin, u paguhet atyre institucioneve.</p>	<p>)Welfare institutions may restart their activity if funds for their purpose dedicated for are available.</p> <p>(5)Tenants – indefinite term users of apartments belonging to welfare institutions which from the day of entering into force of this law until expiring of the six (6) month term do not restart their activity have the right of requesting to buy the apartment in the terms defined in this law.</p> <p>(6)The competent ministry defines which institutions have not restarted their activity until the term according to paragraph 5 of this article.</p> <p>(7)The rent of apartments belonging to welfare institutions that have restarted their activity according to the law is paid to these institutions.</p>	<p>(4)Dobrotvorna institucija moze ponovo da zapocne rad, ukoliko su moguci ciljevi i ako sa sredstvima koje su pripali instituciji, mogu da ostvare ove ciljeve.</p> <p>5)Kiradzija – korisnik u neodredjeno vreme za stanove koje su pripali dobrotvornim institucijama koji do isteka roka od 6 meseci, od dana stupanja na snagu ovog Zakona, ne zapocinju rad, posebno ne pocinju ostvarivanje svojih ciljeva, imaju pravo da zahtevaju kupovinu stana sa uslovima odredjenih ovim Zakonom.</p> <p>(6)Nadlezno ministarstvo odredjuje koje institucije do roka prema stavu 5 ovog clana, nisu zapoceli sa radom, posebno nisu poceli sa ostvarivanjem svojih ciljeva.</p> <p>(7)Kirija se placa dobrotvornim institucijama, za stanove koji pripadaju dobrotvornim institucijama koji su poceli sa radom u saglasnosti sa Zakonom.</p>
--	---	---

<p style="text-align: center;"><b>Përmbajtja e kontratës për shitjen e banesës</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 17</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>The contract of selling the apartment</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article 17</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Sadržaj ugovora za prodaju stana</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Clan 17</b></p>
<p>Shitja e banesës realizohet në bazë të kontratës së lidhur me shkrim, e cila përmban:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. palët kontraktuese;</li> <li>2. kohën dhe vendin e lidhjes së kontratës;</li> <li>3. të dhënat e banesës e cila është lëndë e kësaj kontrate;</li> <li>4. çmimin;</li> <li>5. deklaratën e shitësit që pranon bartjen e të drejtës pronësore në blerësin dhe regjistrimin e saj në regjistrin mbi pronën e paluajtshme;</li> <li>6. deklaratën e blerësit që pranon regjistrimin e hipotekës mbi banesë, në rastet e pagesës së çmimit me këste;</li> <li>7. kushtet, mënyrën dhe afatin e realizimit të kontratës dhe</li> <li>8. shkaqet për shkëputjen e kontratës</li> </ol>	<p style="color: red;">The sale of the apartment is realised based on the contract in writing, consisting the following:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. contracting parties;</li> <li>2. time and place of contract made;</li> <li>3. data of the apartment;</li> <li>4. price;</li> <li>5. declaration of the seller agreeing that the tenure right be transferred to the buyer and registration of the apartment in the registry of immovable property;</li> <li>6. declaration of the buyer accepting the apartment mortgaged, in cases of paying in rates;</li> <li>7. terms, method and time of making the contract and</li> <li>8. reasons for annulling the contract.</li> </ol>	<p>Prodaja stana se ostvaruje na osnovu pismeno sklopljenog ugovora, koji sadrzi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ugovorne stranke;</li> <li>2. vreme i mesto sklapanja ugovora;</li> <li>3. podaci o stanu koji je predmet ovog ugovora;</li> <li>4. cenu;</li> <li>5. izjavu prodavca koji priznaje prenosenje stanarskog prava na kupca i njeno registrovanje u registar o nepokretnom vlasnistvu ;</li> <li>6. izjavu kupca da prihvata registrovanje hipoteke za stan, u slucajevima placanja cene u ratama:</li> <li>7. uslove, nacin i rok realizovanja ugovora i</li> <li>8. razloge za ukidanje ugovora.</li> </ol>



<p style="text-align: center;"><b>Neni 18</b></p> <p>(1)Kontrata për shitjen e banesës përpilohet me shkrim dhe nënshkruhet nga palët.</p> <p>(2)Gjatë lidhjes së kontratës palët duhet të respektojnë afatin e përcaktuar me nenin 7 paragrafi 2 të këtij Ligji. Kontrata e nënshkruar nga palët kontraktuese vërtetohet në gjykatën kompetente.</p> <p style="text-align: center;"><b>Caktimi i çmimit shitës dhe kriteret për caktimin e tij</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 18</b></p> <p>(1)The contract for selling the apartment is drafted in writing and signed by the parties.</p> <p>(2)During making the contract, parties shall respect the term defined in paragraph 2, article 7 of this law. The contract signed by both contracting parties shall be certified in the competent court.</p> <p style="text-align: center;"><b>Defining the price of selling and criteria</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 18</b></p> <p>(1)Ugovor o prodaji stana sastavlja se pismeno i potpisuje se od stranki.</p> <p>(2)Tokom sklapanja ugovora stranke treba da postuju rok odredjen clanom 7 stav 2 ovog Zakona. Ugovor potpisan od ugovornih stranki overava se u nadležnom sudu..</p> <p style="text-align: center;"><b>Odredjivanje prodajne cene i kriterijumi za njeno odredjivanje</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 19</b></p> <p>Çmimi i shitjes së banesës përcaktohet me kontratë, varësisht nga:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. vlera e banesës e përcaktuar në përputhje me dispozitat e nenit 20 të këtij Ligji;</li> <li>2. lartësia e vlerës së mjeteve të cilat bartësi i të drejtës banesore i ka investuar në banesë;</li> <li>3. vjetërsia e banesës;</li> <li>4. lirimet e pranuar, të cilat i takojnë blerësit.</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>Article 19</b></p> <p>The price of selling the apartment is defined through contract depending on:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. the value of apartment defined in accordance to provisions of article 20 of this law;</li> <li>2. the amount of value means invested by the bearer of tenure rights for the apartment;</li> <li>3. the apartment used period;</li> <li>4. reductions allowed to the buyer.</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 19</b></p> <p>Prodajna cena stana odredjuje se ugovorom, u zavistosti od:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. vrednosti stana odredjena u saglasnosti sa odredbama clana 20 ovog Zakona;</li> <li>2. visina vrednosti sredstava koje nosioc stanarskog prava je ulozio u stan ;</li> <li>3. starost stana:</li> <li>4. prihvacenog popusta, koji pripada kupcu.</li> </ol>

<p style="text-align: center;"><b>Neni 20</b></p> <p>(1)Vlera e banesës caktohet nga vlera e ndërtimit të banesës e korigjuar nga përshtatshmëria e përgjithshme e ndërtesës dhe banesës (si kualiteti dhe lartësia e ndërtesës, pozita në cilin kat gjendet banesa, lokacioni etj), si dhe sipërfaqja e saj.</p> <p>(2)Vlera e ndërtimit nga paragrafi 1 i këtij neni përfshinë edhe shpenzimet përkatëse për përgatitjen dhe pajisjen e truallit me infrastrukturë.</p> <p>(3)Vlera mesatare e kostos së ndërtimit për banesa është 300 Euro për m/2.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 20</b></p> <p>(1)The apartment value consists of the construction value of the apartment corrected by the coefficient of the apartment's location (quality and height of the building, position of the floor the apartment is, location etc.) and area.</p> <p>(2)The construction value under paragraph 1 of this article includes respective expenses of land infrastructure.</p> <p>3)The average value of construction cost of an apartment is 300 Euro per sqm.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 20</b></p> <p>(1)Vrednost stana odredjuje se prema vrednosti popravki izgradjenog stana na osnovu opste dostupnosti zgrade i stana (kvalitet i visina zgrade, pozicija na kojem se spratu nalazi stan, lokacija itd.) kao i prema njenoj površini.</p> <p>(2)Vrednost izgradnje iz stava 1 ovog clana obuhvata i odgovarajuće troškove za pripremu i snabdevanje parcele sa infrastrukturom.</p> <p>(3)Srednja vrednost troškova izgradnje za stan je 300 eura za m/2.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 21</b></p> <p>(1)Me kërkesën e blerësit, vlera e banesës do të zbritet varësisht nga lartësia e mjeteve të cilat blerësi i ka investuar në banesë, të cilat ai/ajo është dashur t'i investojë dhe të cilat i referohen:</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 21</b></p> <p>(1)Upon the request of the buyer, the apartment value will be reduced depending on the value level the buyer invested on the apartment, referring to:</p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 21</b></p> <p>(1)Sa zahtevom kupca, za vrednost stana uradit ce se popust u zavisnosti od visine vrednosti sredstava koje je kupac investirao u stan, koje je on/ona trebala da investira i kome pripadaju;</p>

<p>1. mjeteve të pakthyera që ai/ajo ka investuar si pjesë të tij/saj me qëllim të fitimit të së drejtës banesore;</p> <p>2. mjetet të cilat nuk i janë kthyer bartësit të së drejtës banesore, si kompensim për paluajtshmërin e tij/saj të shpronësuar më qëllim të fitimit të së drejtës banesore.</p> <p>(2)Lartësia e mjeteve të investuara nga blerësi, përcaktohet varësisht nga dokumentacioni i prezantuar nga ai/ajo ose në bazë të përlogaritjes së ekspertit gjyqësor nga fusha e ndërtimtarisë.</p> <p>(3)Nga lartësia e mjeteve të investuara nga paragrafi 1.1 i këtij neni, blerësit do t'i njihen deri në 30%, të vlerës së tërësishme të investimeve.</p>	<p>1. unreturned funds he/she invested in order to obtain the tenure right;</p> <p>2. funds not paid to the bearer of tenure right as a compensation of expropriation of his/her immovable property in order to obtain the tenure right.</p> <p>(2)The amount invested by the buyer will be determined depending on documentation presented by him/her or by calculation made by a legal expert from the field of construction.</p> <p>(3)The buyer will be acquainted 30% of the overall investment value from the amount invested under paragraph 1.1 of this article.</p>	<p>1. nevracena sredstva koje on/ona je investirala kao njegov/njen deo u cilju dobijanja stanarskog prava;</p> <p>2. sredstva koja nisu vracena nosiocu stanarskog prava, kao kompenzacija za njegovu/njenu izvlascenu nekretninu sa ciljem sticanja stanarskog prava.</p> <p>(2)Visina investiranih sredstava od kupca, odredjuje se u zavisnosti od njegove/njene podnete dokumentacije ili na osnovu proracuna sudskog eksperta u oblasti izgradnje.</p> <p>(3)Od visine investiranih sredstava iz stava 1.1 ovog clana, kupcima ce biti priznato 30% od ukupne vrednosti investiranja.</p>
<p><b>Neni 22</b></p>	<p><b>Article 22</b></p>	<p><b>Clan 22</b></p>
<p>(1)Vlera e banesës e përcaktuar me nenin 20 dhe 21 të këtij Ligji, zbritet në bazë të vjetërsisë në shkallën vjetore prej 1%, e më së shumti deri në 50%.</p> <p>(2)Çmimi i garazhit caktohet në mënyrën e përcaktuar nga paragrafi 1 i këtij neni, por</p>	<p>(1)The value of apartment determined in article 20 and 21 of this law, is deducted based on the period used at the annual rate of 1% up to maximum 50%.</p> <p>(2)The cost of garage is determined in the paragraph 1 of this article, but the buyer</p>	<p>(1)Vrednost stana odredjena clanovima 20 i 21 ovog Zakona, smanjuje se na osnovu starosti od 1%, najvise do 50%.</p> <p>(2)Cena garaze se odredjuje na nacin odredjen iz stava 1 ovog clana, ali kupac</p>

<p>blerësi nuk ka të drejtë në zbritje dhe duhet të paguaj shumën e çmimit të garazhit në të gatshme në përputhje me paragrafin 2 të nenit 26 edhe në qoftë se ai/ajo çmimin e banesës do ta paguaj me këste.</p>	<p>has no right to reductions and must pay the cost of the garage in accordance to paragraph 2, article 26 even if he/she buys the apartment in rates.</p>	<p>nema pravo na popust i treba da plati iznos cene garaze u gotovom u saglasnosti sa stavom 2 clana 26 i ako on/ona cenu stana placa u ratama.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 23</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 23</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 23</b></p>
<p>(1)Blerësi ka të drejtë në zbritje individuale nga çmimi i përcaktuar nga neni 22 i këtij Ligji në lartësinë prej 1% për çdo vit pune me personat juridik ose fizik vendorë, përfshirë edhe numrin e viteve të punës të arritur për personat juridik ose fizik nga regjioni i ish Republikës Socialiste Federative të Jugosllavisë deri më 25 qershor 1999 .</p>	<p>(1)The buyer has the right to individual reductions on the cost defined in article 22 of this law, in the amount of 1% yearly work with local physical or legal entities, including working years of legal or physical entities from the ex Republic Federation of Yugoslavia until 25 June 1999.</p>	<p>(1)Kupac ima pravo na individualan popust na cenu odredjenu iz clana 22 ovog Zakona, u visini od 1% za svaku godinu rada sa domacim pravnim ili fizickim licima, obuhvatajuci i broj dostignutih radnih godina za pravna ili fizika lica sa regiona bivse Socijalisticke Federativne Republike Jugoslavije do 25 juna 1999 godine.</p>
<p>(2)Zbritja në bazë të numrit të viteve të punës së bashkëshortit/bashkëshortes të përcaktuar me paragrafin 1 të këtij neni nuk mund të jenë më shumë se 75%.</p>	<p>(2)Reduction based on the number of working years of the spouse defined in paragraph 1 of this law, and cannot be more than 75%.</p>	<p>(2)Popust na osnovu broja godina rada supruga/supruge odredjene stavom 1 ovog clana ne moze da bude vece od 75%.</p>
<p>(3)Blerësi i cili gëzon pensionin familjar, ka të drejtë në zbritje nga çmimi shitës i banesës varësisht nga numri i viteve të punës së të vdekurit, si bartës i së drejtës banesore.</p>	<p>(3)<b>The buyer entitled to family pension has the right to reduction on the selling price of the apartment depending on the number of working years of the deceased, a bearer of the tenure rights.</b></p>	<p>(3)Kupac koji ima pravo na porodicnu penziju, ima pravo na popust cene stana u zavisnosti od broja radnih godina pokojnika, kao nosioca stanarskog prava.</p>

<p style="text-align: center;"><b>Neni 24</b></p> <p>1)Pas zbritjeve të realizuara nga lartësia e vlerës së banesës (zbritjet në emër të mjeteve të investuara, vjetërsimit të banesës dhe lirimet që i janë njohur blerësit) në kuptim të nenit 19 të këtij ligji, shuma e mbetur përbënë çmimin shitës të banesës.</p> <p>(2)Ministria kompetente nga fusha e banimit, me udhëzim administrativ të veçantë, do të rregullojë tutje mënyrën e përcaktimit dhe zbatimit të çmimit shitës të banesës.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 24</b></p> <p>(1)The amount left after reductions (reductions on investments, amortisation and reductions allowed to the buyer) is the selling amount of apartment, in terms of article 19 of this law.</p> <p>(2)The ministry competent in the housing field shall further define the method and practice of the apartment selling price with a specific administrative instruction.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 24</b></p> <p>(1)Posle popusta ostvarenog od visine vrednosti stana(popust u ime investiranih sredstava, amortizacije stana i popusta koje su pripale kupcu) u znacenju clana 19 ovog zakona, zaostala suma cini cenu prodaje stana.</p> <p>(2)Ministarstvo nadležno za oblast stanovanja, sa posebnim administrativnim upustvom nadalje ce urediti nacin odredjivanja i popusta nad prodajnom cenom stana.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Mjetet dhe mënyra e pagesës së çmimit shitës të banesës</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 25</b></p> <p>(1)Pagesa e shumës së shitjes së banesës bëhet në të holla, pas zbritjes së dokumentuar në bazë të kërkesave të</p>	<p style="text-align: center;"><b>Payment of the apartment selling price</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article 25</b></p> <p>1)The payment of the price of an apartment is made in cash, after reduction documented upon buyers</p>	<p style="text-align: center;"><b>Sredstva i nacin isplate prodajne cene stana</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Clan 25</b></p> <p>(1)Isplata prodajne cene stana vrsi se u novcu, posle dokumentovanog popusta na osnovu zahteva kupca( prava</p>

<p>blerësit - të drejtat të cilat i janë njohur blerësit, të përcaktuara me rregulla të veçanta.</p> <p>(2) Në rast të pagesës së njëhershme më të holla të gatshme, ose në bazë të zbritjes së dokumentuar, çmimi i përgjithshëm i banesës zbritet për 30% nga përcaktimi i çmimit shitës.</p>	<p>request (buyers rights) defined by specific regulations.</p> <p>2) In case the payment is made at once (in cash or documented reduction) the overall price of the apartment is deducted by 30% of the determined selling price.</p>	<p>koja pripadaju kupcu), odredjena posebnim pravilima.</p> <p>(2) U slučaju gotovinskog placanja (sa gotovim novcem, ili na osnovu dokumentovanog popusta), opsta cena stana se snizava za 30% od odredjene prodajne cene.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 26</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 26</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 26</b></p>
<p>(1) Pagesa e çmimit të banesës e përcaktuar në bazë të nenit 25, mund të bëhet si pagesë e njëhershme ose si pagesë e afatizuar, varësisht nga zgjedhja e blerësit.</p> <p>(2) Nëse pagesa e çmimit të banesës është kontraktuar si pagesë e njëhershme, afati i pagesës nuk mund të jetë më i gjatë se 30 ditë, pas ditës së nënshkrimit të kontratës.</p>	<p>(1) The payment of the apartment's price defined in article 25 can be contracted in a single payment or in rates depending on the buyer choosing.</p> <p>(2) If payment of the apartment's price is contracted in a single payment, then the term of payment shall not be longer than 30 days after the day the contract is signed .</p>	<p>(1) Isplata cene stana odredjene na osnovu clana 25, moze da se vrshi u vidu isplate u gotovom ili kao oroceno placanje, u zavisnosti od resenosti kupca.</p> <p>(2) Ako placanje cene stana je ugovoreno kao placanje u gotovom, rok isplate moze biti najduzi do 30 dana, posle dana potpisivanja ugovora.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 27</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 27</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 27</b></p>
<p>(1) Afati për pagesë me këste nuk mund të jetë më i gjatë se 20 vjet, dhe pagesa bëhet në 20 anuitete të barabarta vjetore, me një interes prej 1%.</p>	<p>(1) The term of payment in rates shall not exceed 20 years, and the payment shall be made in 20 equal yearly annuities, with a 1% interest.</p>	<p>(1) Rok za isplatu u ratama ne moze biti duzi od 20 godina, i placanje se vrshi u 20 anuiteta godisnje, sa jednim interesom od 1%.</p>

<p>(2) Nëse borxhi paguhet në këste mujore ai përcaktohet ashtu që shuma e borxhit të përgjithshëm ndahet për numrin e muajve për të cilët paguhet borxhi.</p> <p>(3) Nëse blerësi kërkon ndërrimin e mënyrës së kontraktuar të pagesës së borxhit, kushtet e ndërruara të pagesës vërtetohen sipas kushteve të cilat vlejné në ditën e paraqitjes së kërkesës, në përputhje me këtë Ligj.</p> <p>(4) Administrata komunale, sipas kërkesës së blerësit, mund të caktoj afat më të shkurtër të pagesës së anuiteteve.</p>	<p>(2) <b>If the payment is made monthly, than it means the overall apartment's price is divided in number of months the price is paid.</b></p> <p>(3) If the buyer requests change of the contracted method payment of the price, payment term changed are validated according to the terms valid on the day of submitting the request, in accordance to this law.</p> <p>(4) Upon the buyer's request, municipal administration can determine a shorter term of annuity payment.</p>	<p>(2) Ako se dug placa u mesecnim ratama on se odredjuje tako da se iznos opsteg duga odvaja na broj meseci za koji se placa dug.</p> <p>(3) Ako kupac zahteva izmenu ugovornog nacina placanja duga, izmenjeni uslovi placanja odredjuju se prema uslovima koji vaze na dan prijave zahteva, u saglasnosti sa ovim Zakonom.</p> <p>(4) Komunalna administracija, prema zahtevu kupca, moze da odredi rok placanja anuiteta.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Pamundësia e pagesës së çmimit të banesës</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 28</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Apartment's price payment inability</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article 28</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Nemogucnost isplate cene stana</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Clan 28</b></p>
<p>(1) Nëse blerësi i banesës nuk mund ta paguajë borxhin për shkak të humbjes së të ardhurave të rregullta që i ka pasur ai dhe anëtarët e bashkësisë familjare të tij/saj të cilët me të banojnë, shkëputet kontrata mbi shitjen e banesës dhe krijohet bashkëpronësia në pjesën e</p>	<p>(1) <b>In case the apartment's buyer is unable to make the debt payment for reasons of losing his/her or a household member living together regular income, then the apartment selling contract agreement is annulled thus creating the condominiums for the apartment's part paid in rates in</b></p>	<p>(1) Ako kupac stana zbog opravdanih razloga ne moze da isplati dug, zbog gubitka redovnih prihoda koje je imao on i clanovi njegove/njene porodice, koja sa njim stanuju, ugovor o prodaji stana se ponistava i formira zajednicko vlasnistvo na delu stana podeljeno sa brojem</p>

<p>banesës në përpjesëtueshmëri me numrin e kësteve të paguara në raport me numrin e përgjithshëm të kësteve të kontraktuara.</p> <p>2)Në rastin nga paragrafi 1. i këtij neni, blerësi i banesës vazhdon ta shfrytëzojë banesën në cilësinë e qiramarrësit të banesës në kohë të pacaktuar për pjesën e banesës në të cilën nuk ka fituar pronësinë.</p>	<p>proportion to the overall number of rates contracted.</p> <p>(2)In case of paragraph 1 of this article, the apartment’s buyer continues using the apartment’s part of no ownership as a tenant for an indefinite term.</p>	<p>isplacenih rata u udnosu sa opstim brojem ugovornih rata.</p> <p>(2)U slučaju iz stava 1. ovog clana, kupac stana nastavlja da koristi stan kao kiradzija stana na neodredjeno vreme za deo stana nad kojim nije stekao vlasnistvo.</p>
<p><b>Verifikimi i çmimit shitës të banesës</b></p> <p><b>Neni 29</b></p>	<p><b>Verification of apartment’s selling price</b></p> <p><b>Article 29</b></p>	<p><b>Overavanje prodajne cene stana</b></p> <p><b>Clan 29</b></p>
<p>(1)Komuna përmes autoritetit të cilin e cakton, kryen verifikimin e përcaktimit ligjor të çmimit shitës të banesës në pronësi publike dhe shoqërore.</p> <p>(2)Organi kompetent e cila bënë vërtetimin e nënshkrimeve të kontratës mbi shitjen e banesës, është e detyruar që kopjen e kontratës së vërtetuar t’ia paraqes organit kompetent, respektivisht institucionit nga paragrafi 1 i këtij neni, në afat prej 30 ditësh.</p>	<p>(1)Verification of legally defined apartment’s selling price, publicly – socially owned is defined by the municipal authority.</p> <p>(2)The competent body verifying apartment’s selling contract is obliged to submit a copy of the verified contract to the competent body, respectively institution under paragraph 1 of this article, in term of 30 days.</p>	<p>(1)Opština preko autoriteta kojeg odrede, vrsi overavanje zakonski odredjene prodajne cene stana koji je u drustvenom ili javnom vlasnistvu.</p> <p>(2)Nadležno organi koje vrsi overavanje potpisa ugovora o prodaji stana, zaduzeno je da kopiju overenog ugovora preda nadleznom organu, posebno instituciji iz stava 1 ovog zakona, u roku od 30 dana.</p>



Neni 30	Article 30	Clan 30
<p>(1)Kur çmimi mbi shitjen e banesës, i përcaktuar në kontratë, është në kundërshtim me dispozitat e këtij Ligji, organi, respektivisht institucioni nga paragrafi 1 i nenit 29, është i detyruar që në afat prej 6 muajsh, nga dita kur i është paraqitur kontrata, t’ia paraqesë atë kontratë me të dhëna, organit kompetent të cilin e cakton komuna; Avokatit publik, për banesat me të cilat disponon Qeveria, respektivisht Avokatit publik komunal, organit ose institucionit i cila kryen punët juridike të mbrojtjes së të drejtave pronësore dhe interesat komunale, për banesat tjera në pronësi shoqërore dhe publike.</p> <p>(2)Organi kompetent, respektivisht institucioni, i cili kryen punët e mbrojtjes ligjore të të drejtave pronësore dhe interesat e komunës, ka të drejtë, në afat prej 30 ditësh, nga dita e paraqitjes së kontratës dhe e të dhënave nga paragrafi 1 i këtij neni, me aktpadi në gjykatën kompetente, të kërkojë anulimin e kontratës e cila është lidhur në kundërshtim me nenet 19 deri 24 të këtij Ligji.</p>	<p>(1)<b>In case the apartment’s selling price defined in the contract is in contradiction to provisions of this law, the body/institution under paragraph 1, article 29 is obliged that in term of 6 months from the day of submitting the contract, to present the contract to the competent body determined by the municipality; public counsel, for apartments used by the government, respectively municipal public lawyer, the legal body or institution of protection of property rights and municipal interest, for other public – socially owned property.</b></p> <p>(2)The competent body/institution performing legal protection activity of property rights and municipal interest, has the right to request annulling of the contract made in contradiction to articles 19 to 24 of this law, in term of 30 days from the day of submitting the contract under paragraph 1 of this article.</p>	<p>(1)Kada je cena o prodaji stana odredjena ugovorom u protivrecnosti sa odredbama ovog Zakona, organ, posebno institucija iz stava 1 clana 29, duzna je da u roku od 6 meseci, od dana kada je ugovor predat, iznese taj ugovor sa podacima, nadležnom organu kojeg odredjuje opstina: Javnom advokatu, za stanove kojim raspolaze Vlada, posebno opstinskom javnom advokatu, organu ili instituciji koje obavlja pravne poslove zastite prava vlasnistva i opstinske interese za druge stanove u drustvenom ili javnom vlasnistvu.</p> <p>(2)Nadlezni organ, posebno institucija koja vrsi poslove zastite zakona prava vlasnistva i interese opstine, (interese opstina), ima pravo u roku od 30 dana od dana podnosenja ugovora i podataka iz stava 1 ovog zakona, sa optuznicom nadleznog suda da zatrazi ponistenje ugovora koji je sklopljen u protivrecnosti sa clanovima 19 do 24 ovog Zakona.</p>

<p>(3)Kontrata mbetet në fuqi, nëse në procedurën për anulimin e kontratës, çmimi shitës i banesës harmonizohet me dispozitat e këtij Ligji.</p>	<p>(3)The contract is considered valid if the apartment's selling price in the procedure of annulling the contract is harmonised to provisions of this law.</p>	<p>(3)Ugovor ostaje na snazi ako u postupku za ponistenje ugovora, prodajna cena stana se uskladi sa odredbama ovog Zakona.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Kreu V.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>REGJISTRIMI I TË DREJTËS SË PRONËSISË NË BANESË</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Chapter V.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>REGISTRATION APARTMENT OWNERSHIP</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Glava V.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>UPIS PRAVA VLASNISTVA NA STAN</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 31</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 31</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 31</b></p>
<p>(1)Blerësi fiton të drejtën e pronësisë mbi banesën, me rastin e regjistrimit të banesës në regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme.</p>	<p>(1)The buyer receives the ownership rights on the apartment by it's registration in the immovable property register.</p>	<p>(1)Kupac dobija pravo vlasništva na stan u slučaju upisa stana u registar prava na nepokretnu imovinu.</p>
<p>(2)Nëse blerësi ka kontraktuar mënyrën e pagesës së çmimit blerës në këste, e drejta e regjistrimit të pronësisë në regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme fitohet me pagesën e këstit të parë, mirëpo ai/ajo nuk mund ta rishes banesën ose të disponoj me atë përmes punëve juridike, për të gjallë të subjekteve, deri në ditën e pagesës së këstit të fundit.</p>	<p>(2)<b>If the buyer has contracted apartment payment in rates, the right of ownership registration in the immovable property register is obtained upon payment of the first rate, but he/she can not sell the apartment or dispose with legal transactions with living persons up to the day of payment of the last rate.</b></p>	<p>(2)Ako je kupac ugovorio način isplate kupovne cene stana u ratama, pravo upis u registar prava na nepokretnu imovinu dobija se plaćanjem prve rate, ali on/ona ne može ponovo da proda stan ili da raspolaze sa stanom na zakonski način, do dana isplate poslednje rate.</p>
<p>(3)Nëse prona e paluajtshme nuk është e</p>	<p>(3)If the immovable property is not</p>	<p>(3)Ako nepokretna imovina nije zavedena</p>

<p>regjistruar në regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme, ose nëse në regjionin përkatës nuk është i organizuar regjistri përkatës mbi pronën e paluajtshme, e drejta e pronësisë mbi banesë fitohet me vërtetimin dhe regjistrimin e kontratës në organit kompetent në territorin e së cilës gjendet banesa.</p>	<p>registered on the immovable property register or if the respective register of immovable property does not exist in the respective region, the ownership right on the apartment is obtained upon verification and registration of the contract in the competent body of the territory the apartment is located.</p>	<p>u registar prava na nepokretnu imovinu, ili ako u odgovarajućem regijonu nije organizovan odgovarajući registar za nepokretnu imovinu, pravo vlasništva na stan se dobija overavanjem i upisom sklopljenog ugovora kod nadležnog organa na teritoriji na kojem se stan nalazi.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 32</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 32</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 32</b></p>
<p>Në rastin e kontraktimit të pagesës së çmimit në këste, kontrata për shitjen e banesës duhet të përmbajë deklaratën e blerësit me të cilën ai/ajo mundëson regjistrimin e së drejtës së hipotekës në llogari të shitësit mbi banesën e blerë, për lartësinë e çmimit dhe interesit.</p>	<p>In the case of contracting payment in rates, the contract of apartment selling shall consist of declaration of buyer through which he/she enables the registration of the right to mortgage in the account of the seller for the apartment bought, for the amount of price and interest.</p>	<p>U slučaju ugovora isplate cene u ratama, ugovor za prodaju stana treba da sadrži izjavu kupca kojim on/ona omogućava upis prava za sticanja hipoteke na račun prodavca na kupljeni stan, u visini cene i interesa.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 33</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 33</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 33</b></p>
<p>(1)E drejta e hipotekës fitohet me regjistrimin e saj në regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme.</p> <p>(2)Në komunat ku nuk është themeluar regjistri i të drejtave mbi pronën e paluajtshme, e drejta e hipotekës fitohet</p>	<p>(1)The right to mortgage is achieved by registration in the immovable property register.</p> <p>(2)In municipalities where there is no immovable property register, the right to mortgage is achieved by registering the right to another adequate register for</p>	<p>(1)Pravo za sticanje hipoteke se dobija njenim upisom u registar prava na nepokretnu imovinu.</p> <p>(2)U opština gde nije osnovano upis prava na nepokretnu imovinu, pravo za sticanje hipoteke se dobija upisom ovog</p>

<p>me regjistrimin e kësaj të drejte në një regjistër tjetër adekuat për regjistrimin e të drejtës së pengut mbi pronën e paluajtshme.</p> <p>(3) Në rastet kur organi kompetent pranohet të kërkesën për regjistrimin ose njohjen e së drejtës së pronësisë mbi banesë, ajo duhet, sipas detyrës zyrtare, ta regjistrojë edhe të drejtën e hipotekës në llogari të shitësit për lartësinë e çmimit shitës dhe interesit.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 34</b></p>	<p><b>registering the mortgage on immovable property.</b></p> <p>3. In case the competent body receives request for registration of the apartment ownership, it is the duty of the court to also register the right to mortgage to the benefit of the seller for the amount of the price and interest.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 34</b></p>	<p>prava u jedan drugi adekvatni registar za pravo zaloga na nepokretnu imovinu.</p> <p>(3) U slučajevima kada nadležni organ prihvata zahtev za upis ili priznavanje prava na stan, on treba prema službenoj dužnosti, da upise i pravo za hipoteku na račun prodavca u visini prodajne cene i interesa.</p> <p style="text-align: center;"><b>Clan 34</b></p>
<p>E drejta banesore do të shuhet në ditën në të cilën bartësi i së drejtës banesore ose blerësi tjetër i autorizuar nënshkruan kontratën mbi shitjen e banesës.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 35</b></p> <p>Për kontratat për shitjen e banesave, sipas dispozitave të këtij Ligji, nuk paguhet tatim- qarkullimi për pronë të paluajtshme.</p> <p style="text-align: center;"><b>Kreu i VI.</b></p>	<p><b>From the day of signing the apartment sale contract, the bearer of tenure right or the buyer will lose the tenure rights of the apartment.</b></p> <p>For apartment sale contracts, according to provisions of this law, sales tax is not paid.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 35</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Chapter VI.</b></p>	<p>Stanarsko pravo prestaje danom kada nosioc stanarskog prava ili drugi ovlasceni kupac potpise ugovor o prodaji stana.</p> <p style="text-align: center;"><b>Clan 35</b></p> <p>Za ugovore za prodaju stanova, prema odredbama ovog Zakona, ne placa se porez na promet za nepokretnu imovinu.</p> <p style="text-align: center;"><b>Glava VI.</b></p>

<p style="text-align: center;"><b>MËNYRA E SHPËRNDARJES SË MJETEVE, TË REALIZUARA NGA SHITJA E BANESAVE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 36</b></p> <p>Nga shuma e tërësishme e mjeteve të realizuara, me shitjen e banesave, 55% e tyre derdhën në Buxhetin e Konsoliduar të Kosovës në llogari të veçantë për banim dhe 45 % të mjeteve i mbanë komuna. Këto mjete shfrytëzohen enkas për:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. zgjidhjen e nevojave të banimit për personat me status të beneficuar, të përcaktuar me Ligj të veçantë;</li> <li>2. zgjidhjen e nevojave të banimit për personat që shpërngulen nga ndërtesat që janë të rrezikuara për rrënim apo nga ndonjë rrezik tjetër.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>Kreu VII.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DISPOZITAT E VEÇANTA</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>DISTRIBUTION OF APARTMENT SELLING FUNDS</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article 36</b></p> <p>Out of the overall amount achieved by apartment selling, 55% of the fund is located to Kosovo Consolidated Budget into a separate housing account, and 45% of fund is located to municipality fund. This funding is used specifically for:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. housing needs for persons with beneficiary status, defined by a specific law;</li> <li>2. housing needs for persons displaced as a result of housing buildings in danger of demolishing or other causes of danger.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>Chapter VII.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>SPECIFIC PROVISIONS</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>NACIN RASPODELE SREDSTAVA OSTVARENIH PRODAJOM STANOVA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Clan 36</b></p> <p>Od ukupne sume ostvarenih sredstava, prodajom stanova, 55% ide u Konsolidovan Budzet Kosova na poseban racun za stanovanje i 45% sredstava zadržava opština. Ova sredstva posebno se koriste za:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. resavanje stambenih potreba za lica sa beneficiranim statusom, odredjenih posebnim Zakonom;</li> <li>2. resavanje stambenih potreba za lica koja su iseljena iz zgrada kojima pretili opasnost od rusenja ili neke druge opasnosti.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>Glava VII.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>POSEBNE ODREDBE</b></p>
---	---	---

<p style="text-align: center;"><b>Neni 37</b></p> <p>(1)Statusi ligjor i banesave në ndërtim dhe mënyra e privatizimit të tyre do të rregullohet me ligj të veçantë.</p> <p>(2)(2)Banesë në ndërtim, në kuptim të këtij Ligji, konsiderohet çdo banesë e ndërtuar e cila nuk i është nënshtruar kontrollit teknik nga inspektorati i ndërtimtarisë dhe për të cilën nuk është lëshuar leje e përdorimit</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 37</b></p> <p>(1)Legal status of apartments under construction and the method of their privatisation will be regulated by a specific law.</p> <p>(2)Apartment under construction, in terms of this law, is considered every apartment which was not subject to technical control by construction inspectorate for which is not issued the use permit.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 37</b></p> <p>(1)Zakonski status stanova u izgradnji i nacin njihove privatizacije regulisat ce se posebnim zakonom.</p> <p>(2)Stanom u izgradnji prema znacanju ovog Zakona, smatra se svaki izgradjen stan koji nije podvrgnut tehnickoj kontroli od inspektorijata za izgradnju i za koji nije data dozvola za koriscenje.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 38</b></p> <p>Organi i autorizuar për udhëheqjen me të dhënat – regjistrat e banesave, është i detyruar që me kërkesën e shitësit ose blerësit, të mundësojë qasjen në ato të dhëna që janë të rëndësishme për shitjen e banesave.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 38</b></p> <p>The authorised body directing the apartment register upon the request of buyer or the seller is obliged to make available data essential for sale of apartments.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 38</b></p> <p>Organ nadležan za upravljanje podacima-zavodjenjem stanova, zaduzen je da sa zahtevom prodavca ili kupca, omoguci pristup onim podacima koji su od znacaja za prodaju stanova.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 39</b></p> <p>Çështja e mirëmbajtjes dhe e menaxhimit me pjesët e përbashkëta në ndërtesë lidhur me banesat e blera në përputhje me këtë Ligj, si dhe çështja e shfrytëzimit të banesave, për të cilat bartësi i të drejtës</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 39</b></p> <p>Maintenance and management of common spaces in housing buildings, in regard to apartments purchased in accordance to this law and the issue of apartments for use for which the bearer of tenure right (or</p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 39</b></p> <p>Pitanje održavanja i menadziranja sa zajednickim delovima u zgradi u vezi sa kupljenim stanovima u saglasnosti sa ovim Zakonom kao i pitanje koriscenja stanova, za koje nosioc stanarskog</p>

<p>banesore ose blerësi i autorizuar nuk ka dorëzuar kërkesë për blerje, do të rregullohen me ligj të veçantë.</p> <p style="text-align: center;"><b>Kreu VIII.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DISPOZITAT NDËSHKUESE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 40</b></p> <p>Me gjobë në të holla në lartësinë prej 500 deri në 1000 Euro, ose me burgim deri në 30 dite, do të gjobitet personi i cili vendoset në banesë ose në bashkësinë hapësinore banesore të ndërtesës, pa bazë juridike.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 41</b></p> <p>(1)Me gjobë në të holla prej 1000 deri në 10.000 Euro, do të gjobitet personi juridik:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. nëse nuk veprojnë në pajtim me dispozitat e nenit 7 të këtij Ligji;</li> <li>2. nëse çmimi i shitjes së banesës është përcaktuar në</li> </ol>	<p>authorised buyer) has not submitted request for buying the apartment will be regulated by a specific law.</p> <p style="text-align: center;"><b>Chapter VIII.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>PENALTY PROVISIONS</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article 40</b></p> <p>Cash penalties from 500 up to 1000 Euro will apply to persons illegally lodging an apartment or common space of housing building, or sentenced up to 30 days imprisonment.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 41</b></p> <p>(1)Cash penalties from 1000 up to 10.000 Euro will apply to legal entity:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. if they do not act in accordance to provisions of article 7 of this law;</li> <li>2. if the apartment selling price is determined in contrary to provisions under articles 19 to 24 of this law;</li> </ol>	<p>prava(ili nadlezni kupac) nije podneo zahtev za kupovinu, regulisat se se posebnim zakonom.</p> <p style="text-align: center;"><b>Glava VIII.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>KAZNENE ODREDBE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Clan 40</b></p> <p>Novcanom kaznom od 500 do 1000 Eura, ili kaznom zatvora do 30 dana, kaznit ce se lice koji se useli u stan ili zajednicki stambeni prostor zgrade bez pravne osnove.</p> <p style="text-align: center;"><b>Clan 41</b></p> <p>(1)Novcanom kaznom od 1000 do 10.000 Eura, kaznit ce se pravno lice:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ako ne postupa u saglasnosti sa odredbama clana 7 ovog Zakona;</li> <li>2. ako je prodajna cena stana u protivnosti sa odredbama clanova 19 do 24 ovog Zakona;</li> </ol>
---	--	--

<p>kundërshtim më dispozitat nga nenet 19 deri 24 të këtij Ligji;</p> <p>3. në qoftë se mjetet e fituara nga shitja e banesave janë shfrytëzuar për qëllime tjera në kundërshtim me ato të parapara me dispozitat e nenit 37 të këtij Ligji.</p> <p>(2) Personat përgjegjës të personit juridik, për shkeljet nga paragrafi 1 i këtij neni, do të gjobiten me të holla në shumë prej 500 deri në 1000 Euro.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 42</b></p> <p>Me gjobë në të holla në lartësinë prej 500 Euro deri në 1000 Euro do të gjobitet personit përgjegjës i organin të autorizuar në qoftë se ai nuk vepron në përputhje me dispozitat e nenit 38 të këtij Ligji.</p> <p style="text-align: center;"><b>Kreu IX.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DISPOZITAT KALIMTARE DHE PËRFUNDIMTARE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 43</b></p>	<p>3. if the apartment selling fund is being used for other purposes in contradiction to provisions of article 37 of this law.</p> <p>2) Cash penalties from 500 up to 1000 Euro will apply to legal entities for violations under paragraph 1 of this article.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 42</b></p> <p>Cash penalties from 500 up to 1000 Euro will apply to responsible persons of the authorised body if not acting in accordance to provisions of article 38 of this law.</p> <p style="text-align: center;"><b>Chapter IX</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TEMPORARY AND FINAL PROVISIONS</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article 43</b></p>	<p>3. ukoliko se sredstva dobijena prodajom stanova koriste u druge ciljeve koji su u protivrecnosti sa odredbama clana 37 ovog Zakona.</p> <p>(2) Osobe odgovorne kod pravnog lica, za krivični prekršaj iz stava 1 ovog clana, kaznit će se novcem od 500 do 1000 Eura.</p> <p style="text-align: center;"><b>Clan 42</b></p> <p>Novčanom kaznom od 500 Eura do 1000 Eura kaznit će se odgovorno lice nadležnog organa ukoliko ne deluje u saglasnosti sa odredbama clana 38 ovog Zakona.</p> <p style="text-align: center;"><b>Glava IX.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>PRELAZNE I ZAVRSNE ODREDBE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Clan 43</b></p>
---	--	--



<p>Kontratat mbi shfrytëzimin e banesës të cilat janë arritur në pajtim me dispozitat e Ligjit mbi Marrëdhëniet Banesore (“Gazeta Zyrtare e KSAK”-së, Nr. 11/83, 29/86 dhe 42/86), që formalisht janë lidhur deri në ditën e zbatimit të këtij Ligji, do të jenë të vlefshme deri në skadimin e afatit të përcaktuar me atë kontratë, por jo më vonë se dy vjet, nga dita e zbatimit të këtij Ligji.</p>	<p>Contracts for use of apartments signed in accordance to provisions of the Law on Housing Relations (“KSAK Official Gazette”, No. 11/83, 29/86 and 42/86), formally made up to the day of entering to force of this law, will be valid until the expiring term defined in the contract, but not later than 2 years from the day of entering into force of this law.</p>	<p>Ugovori o koriscenju stana koji su postignuti u saglasnosti sa odredbama Zakona o Stambenim Odnosima (“Sluzbene novine KSAK”-a, br. 11/83, 29/86 i 42/86), koji su formalno sklopljeni do dana sprovođenja ovog Zakona, vazit ce do dana isteka roka utvrđena u ugovoru, ali najkasnije do 2 godine od dana sprovođenja ovog Zakona.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 44</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 44</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 44</b></p>
<p>Personi i cili deri me skadimin e afatit të përcaktuar me nenin 47 të këtij Ligji, fiton të drejtën banesore ose bazën juridike për vendosje të ligjshme, në pajtim me dispozitat e Ligjit mbi Marrëdhëniet Banesore, ka të drejtë në blerjen e banesës sipas dispozitave të këtij Ligji.</p>	<p>The person achieving tenure right or basis of legal residency until expiration of term defined in article 47 of this law, in accordance to the law on Housing Relations, has the right to buy the apartment according to provisions of this law.</p>	<p>Lice koje do dana isteka roka određena članom 47 ovog Zakona, dobija stambeno pravo ili pravnu osnovu za zakonsko stanovanje u saglasnosti sa odredbama Zakona o Stambenim Odnosima, ima pravo na kupovinu stana prema odredbama ovog Zakona.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Neni 45</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 45</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Clan 45</b></p>
<p>(1)Dispozitat e këtij ligji nuk aplikohen për shitjen e banesave në pronësi private, në lidhje me të cilat është fituar e drejta e banimit.</p> <p>(2)Shitja e banesave të cilat janë lëndë e restitimit, do të rregullohet me dispozita</p>	<p>(1)Provisions of this law do not apply for privately owned apartment selling.</p> <p>(2)Apartment selling subject to restitution will be regulated by specific provisions on</p>	<p>(1)Odredbe ovog zakona ne primenjuju se za prodaju stanova u privatnom vlasnistvu, na osnovu kojih je dobijeno pravo stanovanja.</p> <p>(2)Prodaja stanova koji su predmet restitucija, uredit ce se posebnim</p>

<p>të veçanta për restituimin.</p> <p style="text-align: center;"><b>Neni 46</b></p> <p>(1)Kuvendi i Kosovës duhet në afatin prej 2 vitesh, nga dita e zbatimit të këtij Ligji, të adaptojë ligje të veçanta në lidhje me nenet 38 dhe 40 të këtij Ligji.</p> <p>(2)Ngarkohet ministria që mbulon fushën e banimit, të nxjerrë akte nënligjore në zbatim të nenit 24.2 të këtij Ligji.</p>	<p>restoration.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 46</b></p> <p>(1)Kosovo Assembly shall, in term of 2 years, from the day of entering into force of this law, adapt specific law/laws in regard to articles 38 and 40 of this law.</p> <p>(2)The ministry covering the housing field is obliged to draft sub legal acts in enforcing article 24.2 of this law.</p>	<p>odredbama za restauraciju.</p> <p style="text-align: center;"><b>Clan 46</b></p> <p>(1)Skupstina Kosova treba u roku od 2 godine, da adaptira zakon/zakone posebno u vezi sa clanovima 38 i 40 ovog Zakona.</p> <p>(2)Ministarstvo koje obuhvata oblast stanovanja nadležno je za donosenja podzakonskih akata u sprovođenju clana 24.2 ovog Zakona.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Hyrja në fuqi</b></p> <p style="text-align: center;">Neni 47</p> <p>Ky Ligj hyn në fuqi, pas miratimit në Kuvendin e Kosovës dhe në ditën e shpalljes nga Përfaqësuesi Special i Sekretarit të Përgjithshëm të Kombeve të Bashkuara.</p> <p>Prishtinë, Kryetari i Kuvendit të Kosovës</p> <hr/> <p>Kolë Berisha</p>	<p style="text-align: center;"><b>Entering into force</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article 47</b></p> <p>This law enters into force upon the approval from the Kosovo Assembly and from the day of promulgation by the United Nations Special Representative of the Secretary General.</p> <p>Prishtina, Chairman of Kosovo Assembly</p> <hr/> <p>Kolë Berisha</p>	<p style="text-align: center;"><b>Stupanja na snage</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Clan 47</b></p> <p>Ovaj zakon stupa na snagu posle usvajanja u Skupstini Kosova i na dan proglasenja od Specijalnog Izaslanika Generalnog Sekretara Ujedinjenih Nacija.</p> <p>Priština, Predsednik Skupštine Kosova</p> <hr/> <p>Kolë Berisha</p>

--	--	--