



Republika e Kosovës
Republika Kosovo - Republic of Kosovo
Kuvendi - Skupština - Assembly

Zakon Br. 04/L-134

O STAMBENIM ZGRADAMA U SUVLASNIŠTVU

Skupština Republike Kosova

Na osnovu člana 65 (1) Ustava Republike Kosovo,
Usvaja :

ZAKON O STAMBENIM ZGRADAMA U SUVLASNIŠTVU

POGLAVLJE I
OPŠTE ODREDBE

Član 1
Cilj

Ovim zakonom uređuju se prava, dužnosti i odgovornosti vlasnika stambene jedinice u vezi sa korišćenjem, upravljanjem i održavanjem zajedničkih delova i stambene opreme - suvlasništva u zgradi.

Član 2
Oblast delovanja

Ovaj zakon se primenjuje za sve stambene i poslovne zgrade koje su u vlasništvu više suvlasnika kao i složene individualnih stambenih jedinica i preduzeća koja su u zajedničkom vlasništvu na teritoriji, u funkciji i upotrebi, isključivo vlasnika jedinica.

Član 3 Definicije

1. Upotrebljeni izrazi u ovom zakonu imaju sledeće značenje:

1.1. **Stambena zgrada suvlasništvu** - samostalna zgrada sa više od dve jedinice predviđene za stanovanje, ili za odbijanje poslovnih aktivnosti, a u vlasništvu je više od jednog vlasnika.

1.2. **Individualne jedinice u zgradi** - jedinice stanovanja, poslovne jedinice ili druge samostalne prostorije unutar zgrade koja je u individualnom vlasništvu čija je veličina određena uspravnim i vodoravnim granicama, evidentiranim u ugovoru o suvlasništvu.

1.3. **Vlasnik** - pravno ili fizičko lice koji je nosilac prava vlasništva jedinice u zgradi.

1.4. **Stvaralac suvlasništva** - državna ustanova, pravno lice, osoba ili grupa fizičkih osoba koje zajednički deluju, i koji zajedničko ulažu u stvaranju imovine, na čije se ime registruje po prvi put.

1.5. **Ugovor o suvlasništvu** - dokument koji potpisuju svi vlasnici jedinica koje se registruju u katastru, a služi kao akt osnivanja zgrade u suvlasništvu. Dokument treba da sadrži svaku promenu u zgradi, sa izmenama uključujući svaku njihovu izmenu i planove lokacije u mapi. Ovaj ugovor opisuje prava, odgovornosti, ograničenja i uslove, kao i način korišćenja zajedničkih elemenata i jedinica. To obično obuhvata pravilnik o zgradi o suvlasništvu. Ugovor o suvlasništvu je glavni dokument o upravljanju jedne zgrade o suvlasništvu.

1.6. **Plan lokacije** - plan koji obuhvata čitavu zgradu u suvlasništvu ili njen dvodimensionalni deo koji prikazuje lokaciju zgrade u suvlasništvu, prostore, te delova i zajedničkih elemenata.

1.7. **Planimetrija** - geografski opis individualnih jedinica i suvlasništva u zgradi.

1.8. **Horizontalne granice** - su određene ugovorom u suvlasništvu i podrazumeva prostor između dveju konstruktivnih ploča odnosno neto visinu sa poda do tavana te jedinice, tako da nepokretna imovina koja se nalazi ispod te visine, odnosno iznad tih konstruktivnih ploča nije deo te jedinice.

1.9. **Vertikalne granice** - određena granica jedinice koja nije horizontalna. To se definiše ugovorom o suvlasništvu, a podrazumeva prostor unutar zidova koje određuju jedinicu.

1.10. **Suvlasništvo** - deo imovine koje nisu u individualnom vlasništvu i nisu ujedno javna imovina, ali su vezane za zajednički interes vlasnika jedinca.

1.11. **Elementi suvlasništva** - delovi, prostorije i zajednička oprema zgrade u suvlasništvu koje služe jedinicama zgrade i zgradi i celosti, kao i građevinsko zemljište na kojoj je izgrađena zgrada, zona parkinga, rekreativni objekti i slično.

1.12. **Elementi suvlasništva za posebnu namenu** - elementi za isključivo korišćenje jedne ili više individualnih jedinica, ali ne i drugim jedinicama u zgradi, a obično su, prostorije i zajednički elementi u jednom spravu.

1.13. **Elementi suvlasništva u opštem korišćenju** - svi elementi u suvlasništvu osim posebnih zajedničkih elemenata.

1.14. **Udruženje Vlasnika** - pravni organ koji funkcioniše kao nevladina organizacija ili pravno lice kod koga su obavezni da se učlanjuju svi vlasnici individualnih jedinica zgrade u suvlasništvu.

1.15. **Predsedništvo Udruženja** - rukovodeća grupa vlasnika jedinica koji su uključeni u ugovoru o suvlasništvu ili predviđeni pravilnikom o funkcionisanju i radu u ime udruženja.

1.16. **Pravilnici** - svaki sporazum koji donosi Udruženje u funkciji uređivanja i upravljanja udruženjem.

1.17. **Kućni red** - adoptirani sporazum od Udruženja koja se odnose na korišćenje, administriranje i održavanje elemenata suvlasništva.

1.18. **Kvota participacije u suvlasništvu** - ne razdvojeni deo imovine u suvlasništvu unutar zgrade koji služe za određivanje mere participacije na zajedničku potrošnju i na glasanje za vlasnike svake jedinice.

1.19. **Korišćena površina** - opšta površina poda jedinice zgrade, izuzimajući površine zidova u zgradi.

1.20. **Administrator** - trgovačko udruženje registrovano pred nadležnom organu za registraciju biznisa koje je ugovoreno od Udruženja Vlasnika radi administriranje, održavanja ili obavljanja drugih usluga u korist zgrade u suvlasništvu.

1.21. **Opšta korišćena površina** - mera korišćene površine svih jedinica, na kvadratni metar.

1.22. **Administriranje** - primena svih donošenih odluka predsedništva udruženja, na osnovu usvojenih pravila Udruženja, a u cilju realizacije administriranja, uključujući sigurno održavanje i operiranje zgradom u suvlasništvu.

1.23. **Stanar** - svaka osoba koja je stalno nastavljena u suvlasništvu i zakupce sa njihovim porodicama.

1.24. **Transakcija sa sukobom interesa** - jedan ugovor, transakciju ili drugi finansijski odnos između: Udruženja Vlasnika i jednog člana Predsedništva udruženja; administratora i jednog člana Predsedništva udruženja (osim Udruženja Vlasnika sa Administratorom); Udruženja Vlasnika i jedne stranke u svezi sa jednim članom Predsedništva udruženja; Administratora i jedne stranke u svezi sa jednim članom Predsedništva udruženja.

1.25. **Povezane stranke** - supružnik, naslednik, predak, brat ili sestra, suprug/gu brata ili sestre, jedna imovina ili trust na kojem direktor ili stranka u svezi sa direktorom ima interes od koristi.

1.26. **Ministarstvo** - Ministarstvo za sredinu i prostorno planiranje.

POGLAVLJE II INDIVIDUALNO VLASNIŠTVO I SUVLASNIŠTVO U ZAJEDNIČKOM VLASNIŠTVU ZGRADE

Član 4

Pravo vlasništva na zajedničke elemente

1. Svi vlasnici jedinica imaju nerazdvojivo pravo vlasništva na elemente u suvlasništvu zgrade koja je u suvlasništvu.
2. Kvota participacije vlasnika individualne jedinice u suvlasništvu određuje se proporcionalno korišćenoj površini individualne jedinice u odnosu na celokupnu korišćenu površinu.

Član 5

Elementi suvlasništva u zgradi i individualne jedinice

1. Osim kako je regulisano ugovorom o suvlasništvu :
 - 1.1. deo individualne jedinice se smatra i čitava mreža pojačanja, zidni stubovi, unutrašnji panel, malterisanje, paneliranje, ploče, tapicerija, boja i donji pod, kao i svaki drugi materijal koji je deo donje površine jedinice, ako su zidovi, podovi ili plafoni određeni kao granice jedinice,
 - 1.2. bilo koji deo suvlasništva koji služi samo toj jedinici, jeste element suvlasništva za posebnu namenu kao: cev, rupa, odžak, žica ili kanal koji prolazi kroz zidove, preko stubova ili delimično ostaje van planiranih granica jedinice, dok bilo kojeg dela koji služi više od jedne jedinice, predstavlja element suvlasništva za opštu upotrebu.
 - 1.3. delovi jedinice se smatraju sve prostorije, unutrašnji deo zgrade kao i popravke i opravke urađene unutar granica jedinice.

1.4. rešetke, roletne, kutije prozora, ulazne stepenice, stubovi, verande, balkoni, terase i spoljna vrata i prozori ili drugi pristupačni deo koji služi individualnoj jedinici ali se nalazi izvan granica te jedinice, elementi su suvlasništva za posebnu namenu koje koristi isključivo ta jedinica.

2. Elementi suvlasništva zgrade u suvlasništvu jesu svi elementi osim individualnih jedinica koja obuhvataju:

2.1. konstrukcija koja drži zgradu (temelji, masivni zidovi, stubovi, konstrukcija između spratova, krov, uspravni krovovi i ravni krovovi.)

2.2. pokrivanje krova (izolacija, crepovi i slično),

2.3. ravni krovovi koji su u korišćenju ili ne;

2.4. fasade zgrade, ulazna vrata, i prozori zajedničkih prostorija;

2.5. delovi krovnog pleha, i drugi radovi (kanali za vodu, vertikalni i horizontalni, ivice/liftovi i dr.);

2.6. odžaci, kanali za ventilaciju, hidranti, protivpožarna oprema, vodovodni cevovi, kanali za smeće i slično;

2.7. zajedničke stepenice, hodnici ograde požarne stepenice, izlazi, balkoni ili zajedničke lože i slično ;

2.8. liftovi za prenos stanara i stvari sa njihovim kompletnim instalacijama.

2.9. električna instalacija od glavnog osigurača do razvodne ploče zgrade ;

2.10. instalacije vodovoda od glavnog vodomera, do potrošača, sva instalacija po zidovima i podovima do uključena u unutrašnjoj instalaciji jedinice zgrade) kao i saniranje (opravke) nakon intervencija;

2.11. sanitarna oprema vodovodne instalacije i kanalizacije u zajedničkim prostorijama;

2.12. vertikalna instalacija kanalizacije od izlaznog cevova zgrade do glavnog šakta ;

2.13. električne instalacije za osvetljenje stepenica (automati, mesto armatura i sijalica, razvodne ploče strujomera i montirani strujomer);

2.14. zajednički delovi instalacije parnog grejanja od vezivanja sa kalkanom i radijatori u zajedničkim prostorijama;

2.15. instalacija telefona do razvodnika u jedinici zgrade, instalacija vrata električnim kvakama, interfon sa zvonom, instalacija gromobrana i slično;

2.16. oprema za snabdevanje vodom (hidrofor i hidrofleks) ;

2.17. prostori i instalacije za otklanjanje otpadaka, prostori za pranje veša, podrumi i prostorije ispod krova.

2.18. zajednička septička jama;

2.19. svaki drugi deo, prostora, ili neke zgrade i opreme koji nije deo individualne jedinice, uključujući zemljište parcele na kojoj je sazidana zgrada.

3. Izuzev elemenata suvlasništva za posebnu namenu, predviđenih podstavom 1.2. i 1.4. stava 1. ovog člana, ugovor o suvlasništvu mora da navede jedinicu ili jedinice kojima se elementi za posebnu namenu dedukuju.

Član 6

Elementi suvlasništva u zgradama koji služe većem broju zgrada

1. Elementi suvlasništva u zgradi koji služe vlasnicima svih zgrada su u suvlasništvu zgrade koji su ugrađeni u tom cilju i ako su za njihovu ugradnju uložili vlasnici većeg broja zgrada.

2. Elementi suvlasništva u zgradi iz stava 1. ovog člana su elementi suvlasništva u opštu korist za sve vlasnike jedinica tih zgrada.

3. Za korišćenje i administriranje elemenata suvlasništva u zgradama, proporcionalno primenjuju se odredbe ovog zakona.

Član 7

Tehnički propisi

Ministarstvo, za zgrade u suvlasništvu, Tehničkim pravilnikom će utvrditi minimalne tehničke norme zgrade u suvlasništvu i minimalne prostorne norme za prostorije koje su u funkciji tih zgrada.

POGLAVLJE III

STVARANJE, IZMENA I PRESTANAK SUVLASNIŠTVA

Član 8

Stvaranje suvlasništva

1. Suvlasništvo na starim zgradama stvara se registrovanjem ugovora o suvlasništvu, potpisanog od svih vlasnika jedinica koji obuhvata plan lokacije i planimetrije zgrade u suvlasništvu, u katastarskom registru nepokretne imovine.

2. Suvlasništvo na novim zgradama stvara se registrovanjem zgrade u katastarskom registru nepokretne imovine u ime stvaraoca, koji vlasništvo individualnih jedinica zajedno sa kvotom participacije u suvlaništvu definirane u ugovoru o suvlasništvu, prenosi kupcu ili novom vlasništvu.

Član 9

Naziv zgrada u suvlasništvu i individualnih jedinca u zgradi

Zgrade u suvlasništvu i individualne jedinice imenuju se u skladu sa odredbama Zakona o adresnom sistemu Br. 04/L-071.

7. Sadržaj plana lokacije i planimetrije se utvrđuje podzakonskim aktom.

Član 10

Sadržaj ugovora

1. Ugovor treba da sadrži:

- 1.1. imena vlasnika zgrade i članova udruženja;
- 1.2. zgradu ili zgrade, obuhvatajući naziv ulice i broj zgrade, koje određuje opština;
- 1.3. opšti opis zgrade uključujući veličinu vrstu sazdanja i opštu namenu;
- 1.4. opis svake jedinice njen položaj unutar zgrade, cilj, veličinu, identifikacioni broj i svaku drugu karakteristiku.
- 1.5. kvotu participacije svakog vlasnika ;
- 1.6. jasan opis svih zajedničkih i opštih elemenata za posebnu namenu uključujući i opremu,
- 1.7. prava i odgovornosti koja se odnose na sve vlasnike;
- 1.8. bilo koje ograničenje korišćenja, posedovanja i prenošenja vlasništva jedinice;
- 1.9. dovoljan pravni opis vlasništva kojom će raspolagati vlasnici samo jednim delom nekretnine za nekoliko godina, nazvanom kao „privremeno imanje“ ako takvih ima;
- 1.10. sve skice planimetrije i tehnička uverenja koja se odnose na zgradu u suvlasništvu.

2. Sporazum može da sadrži svako drugo pitanje o kome su se potpisnici sporazumeli i smatrali važnim da se obuhvata sporazumom kao što su pravila za jednu zgradu u suvlasništvu.

3. Sporazum može da sadrži i plan lokacije i planimetrije koji sadrži specifične informacije, a koje se moraju navesti u sporazumu.
4. Sporazum se može izmeniti unoseći u njemu izmene iz plana lokacije ili planimetrije da bi se ispravile tehničke i topografske greške.
5. Sporazum se može izmeniti u cilju usklađivanja sa zahtevima, standardima ili uputstvima neke vladine ovlašćene agencije.
6. U slučaju kada se formira ili dodaje jedinica stanovanja u jednoj zgradi u suvlasništvu izmenjeni sporazum treba da obuhvata i dozvolu arhitekta ili inženjera koji potvrđuje da su:
 - 6.1. svi strukturalni komponenti zgrade supstancijalno okončani;
 - 6.2. strukturalna konstrukcija zgrade i infrastruktura je zadovoljavajuća za formiranje nove jedinice.

Član 11

Amandamentovanje dogovora zajedničkog vlasništva

1. Dogovor obuhvaća planimetriju i može se amandamentovati isključivo većinom glasova jedinica vlasnika koji imaju više od pedeset (50%) posto korisne površine zgrade u zajedničkom vlasništvu.
2. Amandamentovanje dogovora se vrši u slučaju:
 - 2.1. izmena u veličini zgrade i povećanja broja jedinica ili izmene površine zajedničkih prostora.
 - 2.2. promene namene jedinice.
3. Ako od amandmana imaju dobit sve jedinice, odgovornosti i troškove pokriva Udruženje Vlasnika.
4. Usaglašenost vlasnika iz stava 1 ovog člana verifikuje se od nadležnog organa.
5. Amandmani moraju se registrovati u katastru.
6. Amandmani moraju da predstavljaju izmenu u kvote učešća u zajedničkim elementima suvlasništva i elementima suvlasništva za posebnu upotrebu.

Član 12

Prestanak zajedničkog vlasništva

1. Osim u slučajevima kada sve jedinice se uzimaju putem eksproprijacije, zajedničko vlasništvo može prestati dogovorom svih vlasnika jedinica na osnovu odredbi Zakona br. 03/L-154 o vlasničkom i ostalim stvarnim pravima.

2. Dogovor o prestanku se izvrši na isti način kao i ugovor o prenosu vlasništva ne kompletne imovine imajući u obzir broj jedinica vlasnika predviđenih stavom 1 ovog člana.
3. Udruženje Vlasnika u ime jedinice vlasnika, može da ugovara prodaju nepokretne imovine zgrade u zajedničkom vlasništvu u toku procesa gašenja, ali ugovor nije obavezan za jedinice vlasnika bez prethodne saglasnosti.
4. Ako se imovina prodaje u toku gašenja zajedničkog vlasništva, titular vlasništva prelazi na Udruženje Vlasnika kao zaštitnik interesa jedinica, tako da Udruženje ima potrebnu snagu za olakšavanje prodaje.
5. Dok se ne izvrši prodaja, Udruženje Vlasnika nastavlja da funkcioniše sa svim nadležnostima kao pre procesa gašenja.
6. Vrednost prodaje mora se raspodeliti svim vlasnicima jedinica i vlasniku hipoteke kao garant plaćanja s obzirom da se njihovi interesi mogu pojaviti, u skladu sa ovim članom, imajući u obzir vrednost imovine koje se ne prodaje u vlasništvu ili podeljeno u cilju očuvanja balansa interesa svake jedinice u sklopu celokupne imovine u komulativu.
7. Imovinski odnosi vlasnika koji ne žele prodati svoju imovinu uređuju se Zakonom br. 03/L-154 o vlasničkom i ostalim stvarnim pravima.
8. Po prestanku zajedničkog vlasništva, procedure prodaje zajedno sa asetima Udruženja Vlasnika kao hipoteka za obezbeđivanje izvršenja finansijskih obaveza jedinica.

Član 13 **Potrebne informacije za javnost**

1. Udruženje Vlasnika treba da vlasnicima jedinica saopšti informacije, kao što sledi:
 - 1.1. naziv Udruženja Vlasnika;
 - 1.2. ime administratora koji je Udruženje Vlasnika odredilo, ako takvog ima;
 - 1.3. važeću adresu i jedan kontaktni broj telefona Udruženja Vlasnika i administratora ako takvog ima;
 - 1.4. naziv zgrade u suvlasništvu;
 - 1.5. datum registracije sporazuma o suvlasništvu, i
 - 1.6. katastarski broj registra sporazuma o suvlasništvu..
2. U roku od devedeset (90) dana po završetku svake godine, Udruženje Vlasnika mora imati spremne sledeće informacije:

- 2.1. budžet delatnosti za aktuelnu fiskalnu godinu;
 - 2.2. spisak troškova prema vrsti uključujući i redovne i vanredne troškove;
 - 2.3. godišnja finansijska deklaracija uključujući i svaku rezervu u toku godine pre objavljivanja.
 - 2.4. rezultati zadnjeg izveštaja revizije.
 - 2.5. spisak svih polisa osiguranja Udruženja Vlasnika.
 - 2.6. dogovor o zajedničkom vlasništvu Udruženja Vlasnika i svaki drugi amandman, pravilnici funkcionisanja udruženja sa kućnim redom; i
 - 2.7. zapisnik sa susreta članova.
3. Udruženje Vlasnika može objaviti informacije prema stava 1. i 2. ovog člana :
- 3.1. izradom portala i objavljivanje informacije za sve vlasnike sa adresom portala.
 - 3.2. stavljanje na raspolaganje u kancelariji Udruženja Vlasnika; ili
 - 3.3. podeli svakom vlasniku po na osobu.
4. Cena podele na osnovu stava 3., podstava 3.3. ovog člana, računa se kao zajednički trošak.
5. Ako adresa Udruženja Vlasnika ili administratora se menja, udruženje mora u roku od devedeset (90) dana nakon realizacije da iste ažurira i objavljuje.

POGLAVLJE IV KORIŠĆENJE ZAJEDNIČKOG VLASNIŠTVA I STAMBENIH JEDINICA

Član 14 Korišćenje zajedničkog vlasništva

1. Vlasnik je dužan da koristi zajedničko vlasništvo u skladu sa namenom i u meri koja odgovara pravima drugih vlasnika.
2. Vlasnici mogu odlučivati o svim radovima u zajedničkom vlasništvu koji imaju za cilj poboljšanje uslova za njeno korišćenje.

Član 15

Vršenje Dozvoljenih delatnosti u zajedničkom vlasništvu u zgradi

1. Stambena zgrada može da promeni spratovnost ili zajedničke delove zgrade može da se redestinira samo kada je u skladu sa planom urbanog uređenja i osnovnim zahtevima zgrade.
2. Odnos između dobitnika prava za redestinaciju zajedničkog vlasništva i vlasnika zgrade u zajedničkom vlasništvu reguliše se putem sporazuma.
3. Saglasnost vlasnika mora biti verifikovan kod nadležnih organa.
4. Dobitnik prava prema stavu 2. ovog člana dužan je da pribavi saglasnost svih ostalih vlasnika i da nadoknadi za vrednost redestinirane površine u zajedničkom vlasništvu ako sporazumom nije drugačije odlučeno.

Član 16

Korišćenje stambenih jedinica

Svaki vlasnik svoje pravo vlasništva u stambenim jedinicama ostvaruje tako da ne ometa druge vlasnike na korišćenje jedinica u njihovom vlasništvu, posebno korišćenje i upotrebu zajedničkih delova i opreme u zgradi.

Član 17

Obavljanje dozvoljenih delatnosti u stambenim jedinicama

1. Kao subjekat odredbi dogovora zajedničkog vlasništva i zakonski odredbi, jedan od vlasnika jedinica može da:
 - 1.1. izvrši neko poboljšanje ili izmenom svoje jedinice ako ne utiče na strukturalnom integritetu, električnoj mreži, mehaničkom sistemu kao i ako ne utiče na smanjenje kvote učešća ostalih zajedničkih vlasnika na zajedničke elemente bez dozvole Udruženja Vlasnika.
 - 1.2. da eliminiše ili izmeni deo ili da stvara izlaz, ako pregrada u celini ili delimično je zajednički elemenat, ako ti postupci ne utiču na strukturalni integritet, električnu mrežu ili mehanički sistem ili ako ne utiču na smanjenje stabilnosti zgrade po kupovini susedne jedinice ili dela susedne jedinice.
2. U skladu sa odredbama ovog zakona, vlasnik može da promeni namenu jedinice zgrade ako ispunjava uslove i procedure specifikovanih pravosnažnim zakonima.
3. U skladu sa stavom 2. ovog člana, za promenu destinacije jedinice zgrade, vlasnik prethodno mora obezbediti saglasnost ostalih vlasnika, gde iznos korisne površine njihovih posebnih jedinica čine preko pedeset (50%) posto opšte korisne površine zgrade.
4. Saglasnost vlasnika mora biti overen kod nadležnih organa.

Član 18

Prekid radova

Predsedništvo Udruženja, administrator ili bilo koji drugi vlasnik može da zahteva prekid radova oko izmena, ako izmene u jedinici zgrade ili u zajedničkom vlasništvu se vrše bez saglasnosti Udruženja Vlasnika ili su odstupili od dogovora sa udruženjem vlasnika.

Član 19

Odgovornosti za štete

1. Vlasnik je odgovoran za nastalu štetu u toku korišćenja svoje jedinice, šteta koja utiče na ostale jedinice ili zajedničkom vlasništvu zgrade, u skladu sa opštim zakonskim odredbama.
2. Vlasnik, odnosno zakupac jedinice zgrade, odgovoran je solidarno sa uzročnikom štete na jedinice zgrade, odnosno na zajedničko vlasništvo u zgradi, kada štetu uzrokuje treće lice, kao pozvani posetioac vlasnika - zakupca. Ako se šteta uzrokuje od nepovoljnih uslova ili nedostatka bezbednosti zajedničkih elemenata, u tom slučaju odgovorno je udruženje.

Član 20

Odnosi zakupca prema Zajedničkom vlasništvu u zgradi

1. Vlasnici prenose prava i odgovornosti prema zgradi u Zajedničkom vlasništvu osigurano od dogovora o Zajedničkom vlasništvu i primenljivim pravilnicima, i ako su jedinice izdate na zakup ili ne trećoj stranci. Vlasnik jedinice je odgovoran za plaćanje svih finansijskih obaveza uključujući i porez na imovinu.
2. Vlasnik mora da obezbedi da bilo koji zakupac jedinice poštuje pravilnike, deklaraciju i kućni red zgrade u Zajedničkom vlasništvu.
3. Vlasnici mogu dati po zakup svoje jedinice trećoj stranci, subjekat sa dogovorom, pravilnicima i dnevnim redom zgrade u zajedničkom vlasništvu.
4. Zakupci imaju pravo korišćenja i upotrebe jedinice i zajedničkih elemenata na osnovu ugovora o zakupu.
5. Na osnovu dogovora o zajedničkom vlasništvu, podzakonskih akta i kućnom redu, vlasnik koji izdaje pod zakupom jedinicu trećoj stranci mora da odmah informiše predsedništvo udruženja ili administratora, kao agenta udruženja o izdavanju pod zakupom. Informacija mora da sadrži kontaktne informacije za obe stranke izdavaoca pod zakupom i primaoca zakupa.

POGLAVLJE V
ORGANI ZA DONOŠENJE ODLUKA U STAMBENIM ZGRADAMA I
PODELA ODGOVORNOSTI

Član 21
Organi odlučivanja

Odgovorni organi za donošenje odluka i administriranje zgrade u Zajedničkom Vlasništvu su: Udruženje Vlasnika i Predsedništvo Udruženja koje imaju snagu da funkcije delegiraju administratoru.

Član 22
Udruženje Vlasnika

1. O novim zgradama u zajedničkom vlasništvu, Udruženje Vlasnika mora se organizovati ne kasnije od dana kada se prva jedinica u zajedničkom vlasništvu preda kupcu.
2. O postojećim zgradama koje imaju više od dva (2) vlasnika jedinice koji su osnivači Zajedničkog vlasništva, vlasnici jedinica moraju da formiraju Udruženje Vlasnika zgrade u zajedničkom vlasništvu u vremenu kada se sklapa ugovor o zajedničkom vlasništvu koji služi kao osnivački akt zgrade u zajedničkom vlasništvu.
3. U vremenu osnivanja Udruženja Vlasnika, vlasnici jedinica moraju da donesu primenljive pravilnike ako nisu obuhvaćeni u dogovoru zajedničkog vlasništva.
4. Članstvo je ekskluzivno od svih vlasnika jedinica.
5. U slučaju ukidanja zajedničkog vlasništva na osnovu člana 12 ovog zakona, Udruženje Vlasnika mora da bude sastavljeno od svih prethodnih vlasnika jedinica koji su titulari izvršenja procedura prenosa imovine.

Član 23
Pravilnici Udruženja Vlasnika

1. Način funkcionisanja Udruženja Vlasnika definiše se pravilnikom.
2. U skladu sa ovim zakonom, donošeni pravilnici Udruženja Vlasnika moraju sadržati:
 - 2.1. broj članova Predsedništva Udruženja i naslove zvaničnika Udruženja Vlasnika.
 - 2.2. izbori Predsedništva Udruženja, predsednika, zvaničnika, trezora, sekretara i svih ostalih zvaničnika Udruženja Vlasnika specifikuju se pravilnicima.

2.3. kvalifikacije, nadležnosti, zadaci i uslovi za prihvaćanje naslova, način izbora i razrešenja dužnosti, članovi predsedništva udruženja i zvaničnici kao i način popune traženih mesta.

2.4. nadležnosti predsedništva udruženja ili zvaničnika mogu se delegirati kod ostalih lica ili administratora, ako ima takvih.

2.5. zvaničnici mogu da pripremaju, izvrše, sertifikuju, registriraju i amandamentuju dogovor o zajedničkom vlasništvu u ime Udruženja Vlasnika; i

2.6. metodu za amandamentovanje pravilnika.

3. Subjekt odredbi dogovora zajedničkog vlasništva i pravilnika može biti bilo koje drugo pitanje koje Udruženje Vlasnika smatra potrebnim i opravdanim.

Član 24

Pravni status i registracija Udruženja Vlasnika

1. Udruženje Vlasnika odlučuje da li će biti ne profitabilna organizacija NVO (u nastavku) koja dobije takav pravni status registovanjem u dotičnom ministarstvu za Javnu Administraciju ili pravnog lica registrovanog u Ministarstvu Trgovine i Industrije.

2. Svaka promena u članstvu mora biti obuhvaćena u statutu Udruženja Vlasnika i da se prenosi nadležnom organu za registrovanje.

Član 25

Naziv Udruženja Vlasnika

Naziv Udruženja Vlasnika kao NVO ili pravno lice mora da sadrži reći: „Udruženje Vlasnika” kojoj se priključi i adresa zgrade u suvlasništvu.

Član 26

Zakonska prava Udruženja Vlasnika

1. U skladu sa stavovima 2. i 3. ovog člana, i na osnovu dogovora o suvlasništvu, Udruženje Vlasnika, bez specifičnog ovlašćenja i dogovora može da:

1.1. usvaja i amandamentuje pravilnike.

1.2. usvaja i amandamentuje prihode, troškove, rezerve i podmirivanju finansijskih obaveza kao deo zajedničkih troškova vlasnika jedinica.

1.3. zapošljavanje i razrešenje administratora i ostalih radnika kao i ostalih nezavisnih ugovorenih lica.

1.4. zaštita i učešće u sudskim i administrativnim procedurama jednoga ili više vlasnika jedinica po određenim pitanjima koja se odnose na suvlasništvo.

1.5. stupanje u ugovorene odnose i preuzimanja obaveza.

1.6. uređuje upotrebu, održavanje, opravku, promenu mesta i zamenu zajedničkih elemenata.

1.7. vrši dodatna poboljšanja zajedničkih elemenata.

1.8. da uzme, drži, obezbedi i nosi pravo vlasništva ili interesa, pokretne ili nepokretne imovine u svoje ime na osnovu člana 10 podstavstav 1.8 ovog ovog zakona.

1.9. odvoji zajedničke troškove, prihoda zakupa, licencija i koncesija u vezi sa zajedničkim elementima.

1.10. prikuplja i primi uplate i tarife za upotrebu, za zakup i korišćenje zajedničkih elemenata iz člana 5 ovog zakona.

1.11. prikuplja dodatne tarife za obavljanje sa zakašnjenjem, finansijskih obaveza vlasnika, opravdano pokrivanje troškova za angažovanje advokata kao i drugih pravnih troškova za prikupljanje uplata i izvršenje drugih postupaka da bi se realizovale nadležnosti Udruženja Vlasnika, bez obzira na to da li je pokrenuta tužba ili nije, i nakon obavesti i pružanja mogućnosti da se stranka sasluša, izriče kazna za kršenje sporazuma o suvlasništvu, pravilnika i pravila Udruženja Vlasnika;

1.12. prikuplja opravdanu tarifu za pripremanje i registraciju amandmana iz sporazuma o suvlasništvu, ili izveštaja o finansijskim obavezama koje nisu izvršene od strane vlasnika;

1.13. obezbeđuje nadoknadu štete za svoje zvaničnike i Predsedništvo Udruženja, kao i plaćanje polise osiguranja za zgradu, ako je to moguće;

1.14. utvrđuje pravo da bi se realizovao prihod u budućnosti, obuhvatajući i pravo za naplatu zajedničkih troškova, ili samo na tom nivou što bi omogućilo od strane sporazuma o suvlašništvu;

1.15. obavlja i druge nadležnosti, u skladu sa sporazumom o suvlasništvu, ili pravilnika;

1.16. obavlja i druge nadležnosti, koja se mogu obavljati na Kosovu od strane NVO-a, ili pravna lica iz iste vrste kao što je i Udruženje Vlasnika; i

1.17. obavlja potrebne nadležnosti u skladu sa rukovođenjem i funkcionisanjem Udruženja Vlasnika;

2. Udruženje Vlasnika može da obavlja svoje nadležnosti na pravi način, opravdan i ne diskriminirajući, i sporazum o suvlasništvu neće zahtevati drugačije;

3. Administrator, radnik, samostalni ugovarač ili drugo lice koji zastupa Udruženje Vlasnika, mora biti subjekat ovog člana, isto kao kad bi to bilo celo Udruženje Vlasnika;

Član 27 Sastanci

1. Sastanci vlasnika jedinica, kao članovi Udruženja Vlasnika, treba da se održe, najmanje, jednom godišnje.

2. Vlasnici mogu lično učestvovati, ili da povlaste jednog ovlašćenog predstavnika, u skladu sa članom 28. ovog zakona

3. Vanredni sastanci sazivaju se od strane predsednika, većine članova Predsedništva Udruženja, ili od vlasnika jedinica koji imaju petinu (1/5) glasova Udruženja Vlasnika.

4. Predsedništvo Udruženja, ili administrator, mogu da pružaju jedno obaveštenje, najmanje, dve (2) nedelje pre održavanja sastanka, i da obaveštenje treba dostaviti vlasnicima jedinica lično, ili ako vlasnik ne živi u suvlasništvu, uz dostavljanje poziva preko pošte, faksa, emajla na adresu vlasnika. Takođe, obaveštenje treba postaviti na vidnom mestu u zgradi – objekat.

5. Obaveštenje treba da sadrži vreme i mesto sastanka, kao i tačke dnevnog reda, obuhvatajući i razloge o sastanku o bilo kojem amandamentiranju sporazuma ili pravilnika, predlog – izmenu budžeta, i predloge o udaljenju sa dužnosti zvaničnika ili članova Predsedništva udruženja.

6. Svi redovni i specijalni sastanci Udruženja Vlasnika su otvoreni za raspravu od strane članova Udruženja Vlasnika, ili njihovih predstavnika. Agenda sastanka mora biti na raspolaganje za promene.

7. Sporazum o suvlasništvu ne može ograničiti prava vlasnika jedinica da bi se obavestili, i da učestvuju u radu na sastancima.

8. Sastanci Udruženja Vlasnika predvodi predsednik Predsedništva udruženja.

9. Osim kako je naglašeno u članu 15 podstav 4 ovog zakona, pitanja koja se stavljaju na glasanje od strane Udruženja Vlasnika se usvajaju, ako o istim odlučuje većina vlasnika, što predstavlja više od pedeset (50%) posto glasova.

10. Sve dok pravilnici ne predviđaju drugačije, kvorum se smatra postignutim za održavanje sastanka Udruženja Vlasnika, ako pedeset (50%) posto učesnika su lično prisutni, ili su zastupljeni od strane ovlašćenih na početku sastanka.

11. Sve dok pravilnici ne predviđaju drugačije, kvorum se smatra postignutim za održavanje sastanka Predsedništva udruženja, ako pedeset (50%) posto učesnika su lično prisutni, ili su zastupljeni od strane ovlašćenih na početku sastanka.

12. U slučaju da nema kvorum, Predsedništvo udruženja, ili administrator će utvrditi održavanje novog sastanka.

13. Na sastanku Udruženja Vlasnika, pitanja koja se mogu postaviti na glasanje su one tačke koje su predstavljane na dnevnom redu, koji je podeljen i dostavljen uz obaveštenje za održavanje sastanka.

14. Na sastanku Udruženja Vlasnika, sekretar Predsedništva udruženja, ili administrator će registrovati ili evidentirati sve donete odluke na sastanku. Kopija zapisnika će se podeliti svim vlasnicima.

15. Nezavisno od stava 6 ovog člana, članovi Predsedništva udruženja mogu da održe sastanak sa zatvorenim vratima tokom jednog redovnog ili vanrednog sastanka.

16. Udruženje Vlasnika definiše u Pravilniku kada će se održati sastanci sa zatvorenim vratima.

17. Ako se održi jedan sastanak sa zatvorenim vratima, zapisnik treba da informiše da je održan sastanak sa zatvorenim vratima te da pruža opšte informacije po pitanju o kojem se diskutovalo sa zatvorenim vratima.

Član 28

Glasanje i delegiranje prava na glasanje

1. Snaga glasa se utvrđuje kvotom učešća.

2. Vlasnici jedinica mogu da delegiraju pravo glasa.

3. Jedan vlasnik jedinice ne može anulirati jedno delegiranje pravo glasa, date u skladu sa ovom članom, osim kada postoji faktičko povlačenje, upućene licu koji predsedava sastankom Udruženja Vlasnika. Delegiranje prava glasa je nevažeće ako nije naznačen datum, ili ima za cilj da bude obustavljen bez najave. Delegiranje prava glasa se završava nakon jedanaest (11) meseci od datuma njegovog izdavanja, osim ako se drugačije predviđa u istom.

4. Način glasanja, kao i drugi detalji funkcionisanja i odlučivanja tokom sastanaka, uređuje se Pravilnikom Udruženja Vlasnika.

5. Svaki postupak Udruženje Vlasnika, baziran na prihvatanje ili odbijanje jednog glasa, saglasnosti, glasačkog lista, pismeno, odustajanjem, imenovanjem delegiranog, ili povlačenjem imenovanja delegiranog, važeći je osim ako sud u nadležnoj jurisdikciji odlučuje drugačije.

Član 29

Predsedništvo udruženja

1. Predsedništvo udruženja je glavni rukovodeći organ Udruženja Vlasnika.

2. Predsedništvo udruženja se zadužuje upravljanjem zgrade u suvlasništvo, osim ako većina vlasnika jedinica glasaju da zaposle jednog Administratora.
3. Osim kako je predviđeno u sporazumu za suvlasništvo, pravilniku, ili bilo kojom drugom odredbom ovog člana, Predsedništvo udruženja može delovati u svim nivoima u ime Udruženja Vlasnika.
4. Odgovornosti Predsedništva udruženja, će biti detaljnije uređene Pravilnikom.

Član 30 **Administrator**

1. Udruženje Vlasnika može zaposliti jednog administratora da bi upravljao svakodnevnim funkcijama zgrade u suvlasništvu.
2. Svaki zaposleni administrator treba da pruži :
 - 2.1. dokaz o obezbeđenju poverenja ili bono osiguranja u pismenoj formi, da bi zaštitio i osigurao udruženje u slučaju ilegalne delatnosti administratora;
 - 2.2. sertifikat kojim se dokazuje završetak tražene obuke, kako je utvrđeno i obezbeđeno od strane Ministarstva sa administrativnom uputstvom, najmanje jedan (1) član administratora, i
 - 2.3. sertifikat biznisa od nadležnog organa za biznis.
3. Dužnosti administratora se utvrđuju ugovorom između administratora i Udruženja Vlasnika.
 - 3.1. ugovor, administratoru neće dati neku veću nadležnost od one koje raspolaže Predsedništvo Udruženja, i može obuhvatiti i ona pitanja koja su utvrđena u članu 29 i 30 ovog zakona.
 - 3.2. ugovor će obuhvatiti:
 - 3.2.1. ime zgrade u suvlasništvu;
 - 3.2.2. imena i informacije ugovora od obeju strana, i o glavnim tačkama njihovog kontakta, obuhvatajući i one posle radnog vremena, u slučaju neke hitnosti u zgradi u suvlasništvu;
 - 3.2.3. nadležnosti i specifične odgovornosti administratora;
 - 3.2.4. iznos i uslovi kompenzacije;
 - 3.2.5. iznos za osiguranje poverenja ili garancije, i
 - 3.2.6. period ugovora.

4. Ugovor može se zaključiti od strane Predsedništva udruženja, ali mora biti usvojen većinom glasova od strane Udruženja Vlasnika, na godišnjem redovnom sastanku, ili na posebnom sastanku, sazvan u cilju ratifikacije ugovora administratora.

5. Administrator je odgovoran da podnosi izveštaj u Predsedništvu udruženja svakog meseca, obuhvatajući i pružanje potpunog računovodstva o svim prikupljenim sredstvima i troškovima. Administrator, takođe, će pružiti pomoć Predsedništvu udruženja, da bi se izvestilo na godišnjem sastanku u Udruženju vlasnika.

6. Administrator treba da vodi tačne i precizne podatke u vezi sa finansijama i upravljanjem zgrade u suvlasništvu, i takve podatke mora staviti na raspolaganje svakom vlasniku jedinice, u slučaju zahteva.

7. Ugovor sa administratorom može se ukinuti uz volju bilo koje strane.

8. Nakon završetka ugovora, istekom ili ukidanjem istog, administrator će odmah vratiti Predsedništvu udruženja celokupnu dokumentaciju u vezi sa zgradom u suvlasništvu.

Član 31 Sukob Interesa

1. Osim transakcija koja su definisana kao sukob interesa, Udruženja Vlasnika ne može dati zajam nekom od članova Predsedništva udruženja ili Administratoru. Svaki član Predsedništva Udruženja, ili administrator koji odobrava ili učestvuje u davanju takve pozajmice biće dužan prema Udruženju Vlasnika u iznosu navedenog zajma, sve do isplate istog.

2. Jedna transakcija sa sukobom interesa ne zabranjuje se ako:

2.1. materijalni dokazi, što se tiče odnosa ili transakcije od interesa za člana ili administratora, su obelodanjeni u potpunosti Predsedništvu Udruženja;

2.2. Predsedništvo Udruženja u poverenju odobrava transakciju sa sukobom interesa većinom glasova članova Predsedništva.

Član 32 Zakonska odgovornost

1. Stvaralac suvlasništva je odgovoran za realizaciju sporazuma, u potpunosti, sa vlasnicima jedinica zgrade u suvlasnistvu i površine prostorija u njihovoj funkciji, kao i posledice delovanja, ili ne delovanja, na bilo kojem delu suvlasnistva.

2. Svaki akt koji pretendira neko delovanje, ili ne delovanje, od Udruženja, mora biti pokrenuto prema Udruženju, a ne prema nekom od članova neke jedinice.

3. Uvek, kada je stvaralac u obavezi prema Udruženju, po ovom članu, on je, takođe, odgovoran i za troškove sudskog postupka, obuhvatajući i opravdane tarife advokata, koja proizilaze na teret Udruženja.

4. Stvaralac suvlasništva je u obavezi prema Udruženju za sve fondove Udruženja, koji su prikupljeni tokom perioda kontrole sa njegove strane, i koji nisu trošeni pravedno.

Član 33 Osiguranje

1. Udruženje Vlasnika treba da drži na raspolaganje, u opravdanoj meri:

1.1. osiguranje imovine u zajedničkim elementima , radi pokrivanja gubitaka iz opravdanih razloga, u iznosu popravke osigurane imovine;

1.2. osiguranje za opštu komercijalnu odgovornost, što proizilazi u vezi administriranja zajedničkim elementima , u iznosu koji je specificiran u pravilnicima Udruženja Vlasnika;.

2. Ako osiguranje, opisano u stavu 1. ovog člana, nije na raspolaganje ili ako se poništava jedna takva polisa , ili se ne renovira dok se ne dobije zamenjujuća polisa, Udruženje će odmah o tome obavestiti vlasnike jedinica.

3. Sporazumom u suvlasnistvu utvrđuje se svaka vrsta drugog osiguranja što vlasnici jedinica smatraju potrebnim za zaštitu zgrade u suvlasnistvu i upravne organe.

4. Troškovi osiguranja su zajednički troškovi Udruženja, gde svaki vlasnik jedinice je dužan da pokrije troškove u masi kvote njegovog učešća.

5. Troškovi popravke ili zamene koji proizilaze prihode od osiguranja i rezervi, predstavlja zajednički trošak.

6. Svaki ugovoreni administrator od strane jednog udruženja, za administriranje trideset (30) ili više jedinica jedne zgrade u suvlasnistvo, treba dobiti i voditi osiguranje u jednom iznosu ne manjim od iznosa koji je potreban za pokrivanje troškova za dva (2) poslednja meseca, plus rezerve, u skladu sa obračunom iz aktuelnog budžeta Udruženja.

7. Svaki vlasnik jedinice mora da vrši osiguranje sopstvene jedinice stanovanja.

Član 34 Ovlašćenje Administratora

1. Administrator uporedo sa određenim ovlašćenjima u važećem zakonu ima i druga ovlašćenja kao što sledi:

1.1. izrađuje plan održavanja zgrade, vreme realizovanja i izvršenja ovog plana;

1.2. vodi računa o troškovima upravljanja;

1.3. informiše vlasnike o njegovom/njenom radu i utvrđuje mesečne i godišnje račune;

- 1.4. priprema fakture vlasnika na osnov mesečnih računa i plaća dužnosti o ugovoru sa trećim licima;
- 1.5. predstavlja godišnji izveštaj o upravljanju objekta;
- 1.6. zastupa vlasnike pred relevantnim organima za izdavanje dozvola i korišćenju opštinskih usluga;
- 1.7. administrator obavlja i druge poslove određene ovim zakonom, drugim zakonima na snazi ili sporazumom vlasnika.

Član 35

Pravo administratora za izbor trećeg lica

1. Administrator za obavljanje posebnih zadataka, koji su deo okvira upravljanja, može da ovlasti treće lice za obavljanje svih poslova ili jednog dela posla. Upravnik je odgovoran za sve poslove izvršene od trećeg lica.
2. Administrator treba da savetuje i odgovara Predsedništvu udruženja, u vezi svakog ugovora sklopljenog sa trećim licem.
3. Procedura izbora trećeg lica za izvršenje posebnih poslova, biće definisan od vlasnika u Sporazumu o suvlaništvu ili pravilnika.

Član 36

Odgovornost opštine prema zgradama u suvlaništvu

1. Opština preko regulativnih urbanističkih planova utvrđuje zajedničko zemljište i javne prostore u funkciji zgrada u suvlaništvu, zajedničke, električne, vodovodne instalacije, kanalizaciju, kao i centralno grejanje, uz poštovanje minimalnih normi za prostore u funkciji zgrade u suvlaništvu.
2. Ako je zgrada u suvlaništvu, parcela na kojoj je izgrađena je delimično ili u celini u opštinskom vlasništvu, opština treba da se saglasi, tokom procesa registracije suvlaništva, za davanje titulara vlasnicima jedinice za zajedničku površinu, u funkciju zgrade, regulisano prema stavu 1. ovog člana.
3. Opština, odnosno opštinski nadležni organ održava registar zgrada u suvlaništvu i administratora koji obavljaju ovu delatnost, na teritoriji kojim ona upravljanja.
4. Forma, sadržaj i način održavanja registra, na osnovu stava 2. ovog člana utvrđuje se podzakonskim aktom ministarstava.
5. Opština inicira formiranje Udruženja Vlasnika, putem projekta, u zavisnosti od budžetskih mogućnosti.
6. Ministarstvo, u saradnji sa opštinom, obezbediće edukaciju i obuku vlasnika zgrada i Predsedništva udruženja u vezi upravljanja i funkcionisanja zgrade u suvlaništvu.

POGLAVLJE VI UPAVLJANJE I ODRŽAVANJE SULASNIŠTVA U ZGRADI

Član 37 Zajednički troškovi

1. Dok Udruženje Vlasnika vrši procenu o zajedničkim troškovima, stvaralac će plaćati sve zajedničke troškove. Nakon procene od Udruženje Vlasništva, procena će se obaviti najmanje jednom godišnje, budžet se usvaja, takođe jednom godišnje od Udruženje Vlasnika.

2. Osim troškova iz stavova 3. i 4. ovog člana, svih zajednički troškovi podležu taksi, s toga sve jedinice, u skladu sa kvotom učešća, definisano o sporazumu o suvlasništvu, shodno člana 10 ovog zakona. Svaki zajednički trošak, uspostavljen od Udruženje Vlasnika, noseći interes na utvrđenu normu od Udruženja, koja ne prekoračuje dozvoljenu normu sa zakonom.

3. kako je utvrđeno sporazumom:

3.1. svi zajednički troškovi u vezi održavanja, opravku ili zamenu pojednog elementa u suvlasništvu za posebnu upotrebu, podvrgava će se taksi u odnosu na jedinicu kojim služi ovaj zajednički element, na jednak način ili u bilo kojoj proporciji, koju predviđa sporazum.

3.2. svaki zajednički trošak ili njegov deo koji dobija manje od drugih jedinica, podvrgava će se taksi, ekskluzivno za jedinice koje je dobila, i

3.3. cena komunalnih usluga će se podvrgavati taksi, na osnovu politika definisane od operatora.

4. U koliko pojedini zajednički trošak je stvoren zbog ponašanja jednog od vlasnika jedinica, udruženje može da ga podvrgne taksti ili trošku, ekskluzivno za jedinicu tog vlasnika.

5. Svaki vlasnik jedinice je odgovoran za takstu utvrđenu za njegovu jedinicu.

5.1. vlasnici jedinica će plaćati taksu, nezavisno da li su koristili ili ne zajedničke elemente, ili su koristili jedinicu za koju je određena taksa.

5.2. vlasnici jedinica treba da plaćaju takse za pokrivanje cene, koje je usvojilo Udruženje, nezavisno da li je vlasnik jedinice glasao protiv ili u prilog usvojene odluke.

Član 38 Upravljanje prikupljenih prihoda od Udruženja Vlasnika

1. Predsedništvo Udruženja i upravnik, ako ima, garantovaće da se svi fondovi Udruženje Vlasnika držati na jednom posebnom bankarskom računu.

2. U koliko upravnik upravlja sa više zgrada, fondovi svake zgrade u suvlasništvu treba da se drže na posebnim računima.

3. Osim ako je drugačije predviđeno u sporazumu o suvlasništvu, preostao fond udruženja, nakon plaćanja i ostavljanja po strani novca za zajedničke troškove, i pretplatu ili ostavljanje po strani rezervnog fonda, kreditira će se vlasnicima jedinica proporcionalnom sa kvotom učešća, za smanjenje njihove buduće procene za zajedničke troškove.

Član 39 **Korišćenje prihoda Udruženja Vlasnika**

1. Prikupljeni prihodi Udruženja Vlasnika, putem taksi i drugih izvora, mogu da se koriste samo za pokrivanje troškova za:

- 1.1. vraćanje zajma uključujući kapital i kamate.
- 1.2. hitne opravke u suvlasništvu.
- 1.3. neophodne opravke u suvlasništvu.
- 1.4. poslovni redovnog upravljanja u suvlasništvu.
- 1.5. obezbeđivanje zgrada od strane osiguravajuće kompanije.
- 1.6. zaštita od požara.

Član 40 **Redovno upravljanje**

1. Posao redovnog upravljanja, koji su od interesa svih vlasnika stambene jedinice u zgradi su:

- 1.1. održavanje higijene u zajedničkim prostorima;
- 1.2. redovno održavanje električne instalacije u zajedničkim delovima zgrade;
- 1.3. održavanje osvetljenja i drugih električnih uređaja unutar i van zgrade;
- 1.4. plaćanje troškova električne energije u zajedničkim delovima i opreme zgrade;
- 1.5. bojenje unutrašnjih i spoljašnjih zidova zgrade;
- 1.6. redovno servisiranje liftova;
- 1.7. redovno servisiranje protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata u izgradi;

- 1.8. redovno servisiranje vodovodnih instalacija, kanalizacije, električnih instalacija i instalacija mašina;
- 1.9. dezinfekcija i deratizacija zajedničkog prostora zgrade i posebnih delova u celoj zgadi;
- 1.10. čišćenje horizontalnih i vertikalnih vodenih oluka, akumulirajući mreže;
- 1.11. čišćenje septičke jame;
- 1.12. održavanje i čišćenje dimnjaka;
- 1.13. potrebne popravke kao :
 - 1.13.1. popravke krovova, držećih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija i temelja;
 - 1.13.2. popravke dimnjaka kao i oštećenih ventilacionih kanala;
 - 1.13.3. popravke oštećene fasade zgrade;
 - 1.13.4. izolacija zidova, podova i temelja zgrada;
- 1.14. svi ostali poslovi neophodni za održavanje zgrade u dobrom stanju i radi zaštite života i zdravlja stanara zgrade za koje odlučuje Udruženje Vlasnika.

Član 41

Emergentne opravke zgrade u suvlasništvu

1. Emergentne opravke se smatraju preduzeti radovi u suvlasništvu u slučaju:
 - 1.1. oštećenja u sistemu centralnog grejanja;
 - 1.2. pukotine, oštećenja i blokiranje u sistemu vodovoda i kanalizacije za sprečavanje negativnih daljih efekata;
 - 1.3. nastali problemi u električnim instalacijama;
 - 1.4. velikih oštećenja u odžacima i kanale ventilacije;
 - 1.5. prodiranje kiše u zgradama, rehabilitacija posledica i velikih oštećenja na kravu;
 - 1.6. pretnja statističke stabilnosti zgrade ili određenih delova zgrade;
 - 1.7. oštećenja u liftu;
 - 1.8. pad delova fasade;

1.9. rehabilitacija posledica vatre;

1.10. svake druge izgradnje, opravke ili hitna rehabilitacija potrebna za zaštitu zgrada u suvlasništvu ili njenog korisnika od oštećenja koje je blizu ili dodatnog oštećenja.

Član 42 **Pravilno održavanje zgrada**

1. Predsedništvo Udruženja, ili direktno preko administratora ili komiteta vlasnika, da pripreme plan za redovno održavanje zgrada. Plan će trajati najmanje godinu dana.

2. U planu održavanja, Predsedništvo Udruženja će utvrditi elemente koje će se održavati ili opravljati i obuhvataće u zahtevanom budžetu iz člana 37 ovog zakona.

3. Ako neki vlasnik veruje da plan održavanja ne obezbeđuje očuvanje zgrade u suvlasništvu, isti može da izaziva plan i budžet dostavljajući protivljenje Predsedništvu Udruženja. Ako Predsedništvo Udruženja se protivi ovom suprotstavljanju, vlasnik jedinice može da preuzme postupke na raspolaganju na osnovu ovog zakona, uključujući poziv za vanredni sastanak Udruženja Vlasnika.

4. U slučajevima kada jedan ili više vlasnika ne poštuju plan održavanja, svaki drugi vlasnik može da informiše opštinskog inspektora da donese odluku prema istima kako bi sproveli plan održavanja.

Član 43 **Ostali troškovi**

1. Ostali troškovi se mogu usvojiti od većine vlasnika ili kao što se utvrđuje ovim zakonom.

2. Ostali troškovi su troškovi koji prevazilaze cene redovnog menadžiranja uključujući promene u zajedničkoj svojini, izmene korišćenja zgrade i poboljšanja koja ne obuhvataju redovno održavanje zgrade, angažovanje profesionalaca, kao što su advokati ili računovođe i aktivnosti za poboljšanje društva i zajednice.

3. Ako Udruženje Vlasnika ne usvoji predložene troškove, svaki vlasnik jedinice ili kombinacija vlasnika jedinica, može da finansira svoj trošak, ako aktivnost ili usluga koja povećava troškove je u skladu sa Sporazumom o suvlasništvu, pravilnicima, kućnim redom i ovim Zakonom i dobio je potrebno usvajanje vlasnika, ako usvajanje istog je potrebno.

4. Vlasnici, koji imaju više od polovine delova u suvlasništvu u zgradi, usvajaju kućni red, u kome se uspostavlja osnovna pravila susedskog razumevanja u zgradi.

POGLAVLJE VII NADZOR

Član 44 Administrativni nadzor

1. Odgovornost za sprovođenje ovog zakona i usvojenih podzakonskih akata na osnovu ovog Zakona ima MSPP.
2. Nadzor nad zakonitošću rada opštinske uprave o sprovođenju odredaba ovog zakona vrši MSPP.

Član 45 Inspeksijski nadzor

1. Inspeksijski nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i podzakonskih akata na osnovu ovog zakona, vrši opštinski inspektor ovlašćen za stanovanje u okviru nadležnog organa za inspekciju.
2. U teritorijama u nadležnosti Ministarstva, inspeksijsko nadgledanje vrši Inspektorat Ministarstva.
3. Tokom vršenja inspeksijskog rada, inspektori iz stava 1. ovog člana imaju pravo da vrše nadzor nad svim stambenim zgradama i stambenim zgradama koje imaju poslovne jedinice koje su u vlasništvu više od jednog vlasnika, kao i, u komplekse pojedinačnih i poslovnih jedinica u zajedničkom vlasništvu stanovanja koje imaju u zajedničkom vlasništvu i teritoriju u funkciji i upotrebi, posebno vlasnika jedinica ukoliko se upravljanje istih vrši u skladu sa odredbama ovog zakona i podzakonskih akata odobrenih na osnovu ovog zakona.
4. Udruženje Vlasnika ili Administrator kao i vlasnici pojedinačnih jedinica zgrade u zajedničkom vlasništvu ili njihovih predstavnika dužni su omogućiti inspektorima pristup potrebnoj dokumentaciji u vezi sa upravljanjem zgrade u zajedničkom vlasništvu.
5. Za utvrđeno stanje inspektor vodi zapisnik na osnovu kojeg donosi odluku, i na osnovu kojeg zaključka je dozvoljeno izvršenje.
6. Protiv rešenja ovlašćenog inspektora za stanovanje može se pokrenuti žalba u Ministarstvo.
7. Žalba protiv rešenja ne odlaže sprovođenje.

POGLAVLJE VIII KAZNENE MERE

Član 46

1. Udruženje Vlasnika može da registruje jednu isplatu prema jednoj jedinici za svaku zakasnjelu taksu upućenu ovoj jedinici ili uspostavljene kazne prema vlasniku ove jedinice.
2. Iznos tereta isplate se povećava u zavisnosti sa zakašnjenjem plaćanja.
3. Teret plaćanja isplate će ostati nad jedinicom i treba ih ispuniti pre nego što se jedinica može prodati, transformisati ili preneti na neki drugi način.
4. Teret plaćanja isplate prema ovoj sekciji je sa prednošću nad svim teretima plaćanja nad jednom jedinicom, osim:
 - 4.1. teret registrovanog plaćanja pre registrovanja sporazuma suvlasništva;
 - 4.2. interesa sigurnosti u jedinici koja ima prioritet nad svim ostalim interesima sigurnosti i koje je registrovano pre datuma koji se zahteva za sprovođenje je neplaćeno; i
 - 4.3. poreski tereti za nekretnine i poreze ili ostale obaveze prema jedinici.
5. Teret plaćanja se registruje u sporazumu o suvlasništvu i sadrži informaciju za njeno izvršenje.
6. Udruženje će pružiti jedinici ili određenog zastupnika vlasnika jedinice sa pismenom informacijom o prirodi i neplaćenom iznosu koji se aktuelno zadužuje prema jedinici vlasnika. Ako se ne da informacija, udruženje neće imati prava da proglasi teret nad jedinicom.
7. Teret plaćanja udruženja se može izvršiti na isti način kao i hipoteka na nekretninu.
8. Udruženje će imati pravo na troškove i opravdane tarife advokata koje će imati udruženje za smanjenje tereta plaćanja.
9. Članovi Predsedništva Udruženja ili administratori se podvrgavaju zakonskim obavezama prema udruženju vlasnika, kao što se predviđa zakonom i takođe mogu se suočavati sa krivičnim gonjenjem ako se obuhvati u kriminalnoj delatnosti u toku obavljanja svojih obaveza.

POGLAVLJE IX
PROLAZNE I ZAVRŠENE ODREDBE

Član 47

1. Administrativna uputstva utvrđena ovim zakonom donosi Ministarstvo u roku od šest (6) meseca od dana stupanja na snagu.
2. Stupanjem na snagu ovog Zakona, stavlja se van snage Zakon br. 03/L-091 o korišćenju, administriranju, održavanju zgrada u suvlasništvu.
3. Udruženje Vlasnika organizovani po Zakonu br. 03/L - 091 o korišćenju, administriranju, održavanju zgrada u suvlasništvu, u roku od šest (6) meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, trebaju se organizirati shodno ovog zakona.

Član 48
Stupanje na snagu

Ovaj zakon stupa na snagu petnaest (15) dana nakon objavljivanja u Službenom listu Republike Kosova.

Zakon Br. 04/ L-134
29. juli 2013. god.

Predsednik Skupštine Republike Kosova

Jakup Krasniqi