



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

UREDBE (VRK) Br.19/2023
O PRAVILIMA I PROCEDURAMA U VEZI SA UPRAVLJANJEM
IMOVINAMA I SPROVOĐENJEM PROGRAMA DOBROVOLJNOG
IZDAVANJA POD ZAKUP KOSOVSKE AGENCIJE ZA UPOREĐIVANJE
I VERIFIKACIJU IMOVINE¹

¹ Uredbe (VRK) Br.19/2023 o pravilima i procedurama u vezi sa upravljanjem imovinama i sprovođenjem programa dobrovoljnog izdavanja pod zakup Kosovske Agencije za Upoređivanje i Verifikaciju Imovine, je usvojeno na 178, Sednici Vlade, sa Odlukom Br. 12/178, datum 13.12.2023.

Vlada Republike Kosova,

U skladu sa članom 93 (4) Ustava Republike Kosova, članom 21 zakona br. 05/L-010 o Kosovskoj agenciji za upoređivanje i verifikaciju imovine izmenjenog i dopunjenog članom 15, stav 10 zakona br. 08/L-52 i u skladu na osnovu člana 8, stav 4, stav 4.5 Zakona Br. 08/L-117 o Vladi Republike Kosovo, sa članom 19 (6.2) uredbe o radu Vlade br. 09/2011 (Službeni glasnik, br. 15, 12. septembar 2011.godine),

Donosi:

UREDBU (VRK) Br. 19/2023 O PRAVILIM I PROCEDURAMA, U VEZI SA UPRAVLJANJEM IMOVINOM I SPROVOĐENJEM PROGRAMA DOBROVOLJNOG IZDAVANJA POD ZAKUP KOSOVSKE AGENCIJE ZA UPOREĐIVANJE I VERIFIKACIJU IMOVINE

Član 1 Svrha

Ovom uredbom definisana su pravila i procedure u vezi sa upravljanjem imovinom i sprovođenjem programa dobrovoljnog izdavanja pod zakup Kosovske agencije za upoređivanje i verifikaciju imovine.

Član 2 Delokrug

Odredbe ove uredbe važe za Kosovsku agenciju za upoređivanje i verifikaciju imovine i stranke u vezi sa imovinama koje su stavljene pod upravu i primenu programa dobrovoljnog zakupa.

Član 3 Definicije

1. Termini i izrazi korišćeni u ovoj uredbi imaju sledeće značenje:

1.1.“Imovina pod upravom“ podrazumeva imovinu pod upravom KAUVI-a;

1.2.“Zakupac“ podrazumeva fizičko lice ili subjekat koji uzima na korišćenje i posed imovinu datu pod zakup od strane Agencije u zamenu za plaćanje;

1.3.“Zakupodavac” podrazumeva Agenciju, koja upravlja imovinom koju zakupac uzima na korišćenje ili posed u zamenu za plaćanje;

1.4.“Podnosilac zahteva za stavljanje pod upravu“ podrazumeva uspešnog podnosioca zahteva, nosioca imovinskog prava, člana uže porodice i naslednike koji su podneli uspešan zahtev za stavljanje pod upravu ili koji su se kasnije priključili proceduri;

1.5.“Inspekcija imovine“ podrazumeva posetu imovini pod upravom Agencije, u cilju identifikacije korisnika, oštećenja, useva ili žetve poljoprivrednih kultura, obaveštavanja o odlukama ili radnjama lokalnih ili centralnih institucija, kao i o bilo kojim nezakonitim radnjama koje se mogu preduzeti u okviru prostora imovina koje su pod upravom;

1.6.“Uspešni podnosilac zahteva“ podrazumeva podnosioca čiji je zahtev odobren odlukom Komisije za imovinske i stambene zahteve, Komisije za imovinske zahteve Kosova i odlukom žalbenog veća Vrhovnog suda Kosova;

1.7.“Član uže porodice“ podrazumeva fizička lica kako je to određeno važećim zakondavstvom;

1.8.“Napuštena imovina“ podrazumeva svaku imovinu, koju je vlasnik, nosioc prava vlasništva ili korišćenja, poseda ili njegovi/njeni članovi uže porodice prestali da koriste, a koja je prazna ili uzurpirana, osim u slučajevima privremenog odsustva nosioca prava vlasništva ili korišćenja.

1.9.“Nosilac prava vlasništva ili korišćenja“ podrazumeva uspešnog podnosioca zahteva koji/koja je zatražio/la da se imovina stavi pod upravu.

2. Ostali termini korišćeni u ovoj uredbi imaju isto značenje kao i definicije date u zakonu br. 08/L-052 o izmenama i dopunama zakona br. 05/L-010 o Kosovskoj agenciji za upoređivanje i verifikaciju imovine.

Član 4

Prijem zahteva za stavljanje pod upravu i stavljanje imovine pod upravu

1.Uspešan podnosilac zahteva, nosioc imovinskog prava, članovi uže porodice i naslednici koji prime odluku Komisije za imovinske zahteve, ili koji prime obaveštenje o primeni imaju pravo da podnesu zahtev za stavljanje pod upravu;

2.KAUVI će nastaviti sa upravljanjem imovinoma i primenom programa zakupa na osnovu zakona br. 08/L-052 o izmenama i dopunama zakona br. 05/L-010 o Kosovskoj agenciji za upoređivanje i verifikaciju imovine i ove uredbe;

3.Nakon razmatranja zahteva u vezi sa stavom 1 i 2 gore navedenih i u skladu sa pravima priznatima odlukom Komisije za imovinske zahteve, i ukoliko nakon inspekcije, imovina ispunjava uslove propisane ovim administrativnim uputstvom, tada će Agencija imovinu staviti pod upravu.

Član 5

Odbijanje zahteva za stavljanje pod upravu

1. Agencija će odbiti zahtev za stavljanje pod upravu:

1.1.u slučaju da podnosilac ne podnese dokumenta u roku od 45 dana od podnošenja zahteva za stavljanje pod upravu, kojima bi dokazao/la da je član uže porodice nosioca imovinskog prava ili njegov/njen naslednik/ca;

- 1.2.u slučaju da je inspekcijom utvrđeno da je imovina šuma;
- 1.3.ako je tokom inspekcije utvrđeno da je imovina eksproprisana ili da je bilo kakav objekat ili put izgrađen od strane lokalnih ili centralnih institucija zemlje;
- 1.4.ako imovinu koristi treće lice na osnovu sporazuma sa uspešnim podnosiocima zahteva, nosiocima imovinskih prava, članovima uže porodice ili naslednicima;
- 1.5.ako je imovina ponovo u posedu od strane nosioca imovinskog prava;
- 1.6.ako je stambena zgrada u kojoj se nalazi imovina srušena od strane lokalnih ili centralnih institucija;
- 1.7.ako tokom inspekcije neko treće lice tvrdi da je vlasnik imovine, predočavajući overeni ugovor o prodaji sa nosiocem imovinskog prava ili njegovim/njenim naslednicima;
- 1.8.u slučaju da se tokom inspekcije utvrdi da su na imovini izgrađeni objekti u zavisnosti od namene;
- 1.9.u svim slučajevima kada je, prema dokumentima u spisima predmeta, nemoguće locirati imovinu, a takvi podaci se ne nalaze u relevantnoj opštinskoj katastarskoj kancelariji ili Kosovskoj katastarskoj agenciji, dok uspešni podnosioci zahteva, nosilac imovinskog prava, članovi uže porodice i naslednici ne dostave potrebne dokumente u roku od 60 dana od obaveštenja Agencije.

2.U svim slučajevima odbijanja zahteva za stavljanje pod upravu Agencija će obavestiti uspešnog podnosioca zahteva, nosioca imovinskog prava, članove uže porodice ili naslednike.

Član 6 **Upravljanje imovinama**

1. Agencija će upravljati imovinama:
 - 1.1.redovnim inspekcijama imovina;
 - 1.2.Iseljenjima nezakonitih korisnika;
 - 1.3.Obaveštavanje podosioca zahteva, u vezi sa stanjem imovine;

Član 7 **Inspekcija imovine**

1.Agencija će upravljati imovinom preko inspekcije posećujući imovinu najmanje dva puta godišnje u toku kalendarske godine; Prilikom posete odgovarajući službenici će izvršiti detaljnu inspekciju imovine pod upravom;

1.1. proveravajući da li ima tragova nezakonitog korišćenja, u zavisnosti da li se radi o stambenoj, komercijalnoj ili poljoprivrednoj imovini;

1.2. proveravajući da li je došlo do oštećenja imovine ukoliko se radi o stambenoj ili komercijalnoj imovini;

1.3. proveravajući useve ili žetve poljoprivrednih kultura ukoliko se radi o poljoprivednoj imovini

1.4. primajući informacije o mogućim aktivnostima neke od institucija u vezi sa imovinom;

1.5. prikupljajući sve neophodne informacije o bilo kakvim nezakonitim ili zakonitim aktivnostima u vezi sa imovinom;

2. Agencija može preduzeti dodatne inspekcije i na zahtev podnosioca zahteva za stavljanje pod upravu.

Član 8

Iseljenje nezakonitih korisnika sa imovina pod upravom

1. U slučaju da se prilikom inspekcija imovina pod upravom Agencije, zateknu pravna ili fizička lica koja nezakonito koriste takvu imovinu, ili se uoče jasni znaci da se imovina koristiti, tada odgovarajući službenici:

1.1. treba da obaveste jedinicu za upravljanje imovinom u vezi sa stanjem na imovini;

1.2. potrebno je takve podatke uneti u odgovarajuću aplikaciju Agencije, u cilju obaveštavanja odgovarajuće jedinice radi izdavanja naloga za iseljenje;

2. Iseljenje nezakonitih korisnika sa imovine pod upravom treba obaviti u najkraćem roku ali ne kasnije od 30 dana od posete imovini;

3. Jedinica za upravljanje imovinom bi trebalo da nadgleda i koordiniše proces iseljenja nezakonitih korisnika sa imovine pod upravom.

Član 9

Obaveštavanje podnosioca zahteva u vezi sa stanjem imovine

1. U slučaju zahteva od strane podnosioca zahteva za stavljanje imovine pod upravu, Agencija je u obavezi da istog/istu obavesti o stanju na imovini na bilo kojem službenom jeziku na Kosovu koji podnosioc odabere;

2.U vezi sa zahtevom u skladu sa gore navedenim stavom 1, Agencija može da obavesti podnosioca zahteva telefonom ili pisanim putem prilažući i fotografije sačinjene prilikom posete imovine;

3.U svim slučajevima gde podnosioc zahteva za stavljanje pod upravu, navodi da se imovina nezakonito koristi, tada Agencija obavlja inspekciju na imovini, u cilju utvrđivanja stanja, o čemu će obavestiti podnosioca zahteva;

4.U slučaju da nakon inspekcije imovine u vezi sa gore navedenim stavom 3, se utvrdi da se imovina nezakonito koristi, tada se korisnik/ci iseljuju u skladu sa procedurama iseljenja, primenjivim u skladu sa ovom uredbom i važećeg zakonodavstva u vezi sa iseljenjima nezakonitih korisnika.

Član 10

Prava i obaveze podnosioca zahteva za stavljanje pod upravu

1.Za vreme dok je imovina pod upravom, pravo na posed nosioca prava vlasništva ili prava na korišćenje se suspenduje;

2.Za vreme dok je imovina pod upravom podnosioc zahteva za stavljanje pod upravu, ima pravo:

2.1.da zatraži vraćanje u posed imovine;

2.2.da zatraži uklanjanje imovine iz programa upravljanja bez iseljenja i zatvaranje slučaja;

2.3.da se informiše u vezi sa mogućim oštećenjima koja su načinili nezakoniti korisnici ili su oštećenja izazvana kao posledica starosti imovine;

2.4.da se informiše u vezi sa pravnim radnjama preduzetim od strane Agencije prema drugim institucijama u vezi sa nezakonitim korisnicima.

3. Podnosioci zahteva za stavljanje pod upravu su u obavezi da obaveste Agenciju ukoliko:

3.1.su ušli u posed imovine;

3.2.su prodali imovinu ili samo jedan deo imovine;

3.3.su sačinili sporazom o zakupu sa trećom stranom;

3.4.su na bilo kakav način, posed ili vlasništvo preneli na treću stranku.

Član 11

Prava i obaveze Agencije u vezi sa imovinama pod upravom

1.Prava i obaveze Agencije u vezi sa imovinama pod upravom su:

- 1.1. smatra se za posednika imovine pod upravom;
- 1.2. ima pravo da zatraži i prikupi informacije u vezi sa imovinom pod upravom, što se tiče njenih ovlašćenja u vezi sa procesom upravljanja;
- 1.3. ulaže razumne napore da svede na minimum opasnost od oštećivanja svih imovina pod njenom upravom i ne snosi nikakvu odgovornost za oštećenje imovine ili gubitak ili oštećenje njenog sadržaja;
- 1.4. ima za obavezu da se prema imovini pod upravom odnosi imajući u vidu najbolji interes nosioca imovinskog prava;
- 1.5. u obavezi je da na osnovu zahteva vrati u posed imovinu, podnosiocu zahteva za stavljanje pod upravu, osim u slučajevima gde usled pravnih radnji ili drugih aktivnosti vraćanje u posed nije moguće;
- 1.6. u obavezi je da zatvori zahtev ili imovinu ukloni iz uprave, na osnovu zahteva lica koji imaju pravo da podnesu takav zahteva u skladu sa ovim uputstvom.

Član 12

Program dobrovoljnog davanja pod zakup i davanje imovina pod zakup

1. Sve imovine pod upravom, za koje je podnosioc zahteva za stavljanje pod upravu, dao saglasnost u pismenoj formi za uključivanje u programa zakupa, se mogu dati pod zakup od strane Agencije;
2. Nadležna jedinica Agencije dužna je da vodi i ažurira spisak koji mora da sadrži sve podatke koji se odnose na imovine koje se nalaze u programu zakupa i čekaju na izdavanje i istu objavi na internet stranici Agencije, ali i u druge odgovarajuće forme u svrhu pravilnog oglašavanja;
3. Nadležna jedinica Agencije je takođe dužna da sačini listu čekanja za potencijalne zakupce, za svaku regionalnu kancelariju i opštinu, na osnovu zahteva za izdavanje i opština u kojima se nalaze imovine iz programa zakupa;
4. Imovine u programu zakupa, u zavisnosti od toga da li se koriste na osnovu sporazuma o zakupu ili ne, se trebaju posetiti u cilju inspekcije u skladu sa pravilima o inspekciji imovina koje su pod upravom;
5. Agencija treba da obezbedi da se imovina data po zakup koristiti u skladu sa namenom te imovine i da ne koristi na način koji bi umanjio vrednost imovine ili izazvao oštećenje iste .
6. U vezi sa imovinama u programu zakupa, Agencija će se smatrati za zakupodavca i preko ovlašćenih službenika, će sklapati ugovore o zakupu sa zakupcima;
7. Ugovori o zakupu se mogu sklapati na period od 6 do 12 meseci;

8. Prilikom sklapanja ugovora o zakupu, zakupac je u obavezi da plati depozit, u visini dva zakupa, u vezi sa eventualnim oštećenjima;

9. Prilikom sklapanja ugovora Agencija treba da zadrži pravo raskida ugovora u roku od 1 meseca po obaveštenju zakupca;

10. Agencija zadržava pravo momentalnog raskida ugovora o zakupu bez obaveštenja, u svim slučajevima gde se utvrdi da je imovina pretrpela trajno oštećenje usled zloupotrebe od strane zakupca.

Član 13 **Visina zakupa**

1. Visina zakupa će se određivati prema dole navedenoj formuli

1.1. Komercijalna i stambena imovina:

$$(A*B*D*E+F-G)/12$$

1.2. Poljoprivredna imovina

$$A*C*D*E*12$$

1.3. Površina (A) imovine koja se koristi;

1.4. Vrednost imovine (B) kako je procenjena od strane odeljenja za porez nadležne opštine;

1.5. Zakup poljoprivrednih imovina (C): drugi kriterijum za određivanje cene zakupa poljoprivredne imovine trebalo bi da bude klasifikacija zemljišta. Ova klasifikacija mora biti urađena prema klasifikaciji zemljišta napravljenoj u posedovnom listu izdatom od strane opštinske kancelarija za katastar (ne uključuje paralelne institucije).

1.6. Usklađivanje prema fizičkom stanju (D) : ako se tokom pregleda imovine utvrdi da je imovina u lošem stanju i kao što je prikazano na fotografijama i opisu, primenjuje se popust od 25% od cene zakupa. Ako poljoprivredna imovina ima upotrebljiv sistem za navodnjavanje, vrednost zakupnine imovine mora se povećati za 25%;

1.7. Godišnji prihod od ulaganja (E): izračunava se svake godine i to je prosečna mesečna kamata koju banke na Kosovu plaćaju za depozite ekvivalentne vrednosti imovine; (Poljoprivredna imanja su isključena);

1.8. Fizička amortizacija kapitalne vrednosti imovine (F): ovo je smanjenje vrednosti imovine na mesečnom nivou i izračunava se starost imovine koja je u proseku 80 godina; (Poljoprivredna imanja su isključena);

1.9.Nedostatak usluga vlasnika: imovine pod upravom su bez uobičajenih usluga vlasnika, kao što je tekuće održavanje, stoga se odbitak od u visini od 10% primenjuje na svu imovinu; (Poljoprivredna imanja su isključena);

1.10.Zakup se obračunava na mesečnom nivou (Poljoprivredna imanja su isključena);

2. Agencija na ime troškova za usluge zadržava 10% od iznosa zakupa od svih ugovora.

Član 14

Imovine pod upravom nasleđenom iz mandata DSIP-a (kontinuirano)

1.Za imovine pod upravom i programom zakupa, stavljene pod upravu tokom nasleđenih mandata, primenjuju se iste odredbe, kao i za druge slučajeve pod upravom i programom zakupa;

2.Agencija je dužna da pre vraćanja imovine u posed verifikuje dokumenta o vlasništvu, pravu stanovanja ili korišćenja, kao i ostavinsko rešenje, u zavisnosti od slučaja, koje je priložio podnosilac zahteva za posedovanje;

3.U slučaju vraćanja poseda, Agencija mora obezbediti da se od strane bilo kog upravnog ili sudskog organa ne odvija postupak u vezi utvrđivanja ili vraćanja imovinskog prava, prava na stanovanje ili korišćenje;

4.Jedinica za upravljanje imovinom dužna je da vodi i prati vraćanje imovine u posed i iznos naplaćene zakupnine, nakon verifikacije dokumenata iz stava 3. ovog člana;

5.Vraćanjem poseda, ili i eventualno naplaćenih zakupnina, Agencija ne potvrđuje nikakva imovinska, stambena ili prava korišćenja podnosiocu zahteva za vraćanje u posed i primaocu iznosa sakupljenih zakupnina;

6.Podnosilac zahteva za vraćanje u posed mora biti obavešten o pravnom dejstvu vraćanja u posed, kao i o eventualnim pravnim posledicama protivpravnog lišavanja imovinskog prava, ako navodi i dokumenti podneti nisu tačni.

Član 15

Prestanak i obustava uprave u vezi sa odlukama Komisije za imovinske zahteve

1.Agencija će prekinuti upravu u svim slučajevima kada podnosilac zahteva za stavljanje pod upravu zatraži prestanak kroz zahtev za zatvaranje ili zahtev za vraćanje u posed;

2.Uprava će biti prekinuta u svim slučajevima kada je imovina prodana trećem licu, a ugovor o kupoprodaji je pozitivno verifikovan od strane Agencije, ili je kupoprodaju potvrdio nosilac imovinskog prava, uspešni podnosilac zahteva, članovi uže porodice i naslednici;

3.U slučaju da je nosilac imovinskog prava, prava na stanovanje, odnosno korišćenje preminuo, a podnosilac zahteva ili članovi uže porodice obaveste Agenciju da je nastao spor ili je pokrenut

spor u vezi sa zaostavštinom, tada jedinica za upravljane prekida upravu, o čemu će obavestiti stranke u postupku;

4.Upravljanje će biti ukinuto u svim slučajevima kada se imovina pod upravom eksproprijše;

5.Agencija će obustaviti upravljanje imovinom, u slučaju da je imovina prodana bez volje nosioca imovinskog prava ili naslednika, dok je Agencija obavještena da je pokrenut krivični ili parnični postupak, za krivično gonjenje izvršioca prodaje ili poništenja ugovora;

6.Upravljanje će biti obustavljeno, u vezi sa svakom radnjom ili zahtevom koji se odnosi na pitanja bezbednosti, javnog zdravlja ili druge radnje od javnog i državnog interesa, a koje se odnose na lokaciju na kojoj se imovina nalazi ili na samu imovinu pod upravom.

Član 16

Prestanak i obustava uprave u vezi sa odlukama Komisije za imovinske i stambene zahteve

1.Zahtevom za vraćanje u posed i zahtevom za zatvaranje prekida se upravljanje zahtevima, u vezi sa odlukama Komisije za stambene imovinske zahteve, dok jedinica uprave vodi i nadgleda proces vraćanja u posed ili zatvaranja;

2.Upravljanje stambenom imovinom će se prekinuti u svim slučajevima kada stambeni objekat ili kuću sruši lokalna ili centralna institucija;

3.Upravljanje stambenom imovinom će prestati u svim slučajevima u kojima je uspešni podnosilac preminuo, a članovi uže porodice obaveste da je nastao spor ili je pokrenut spor u nadležnom sudu u vezi sa zaostavštinom;

4. U svim slučajevima kada je Agencija obavještena da je uspešni podnosilac ili bilo koja zakonom ovlašćena strana podnela zahtev za otkup stana u skladu sa zakonima na snazi, dok je nadležni organ odbio kupovinu i takođe pravosnažnom sudskom odlukom se odbija kupovina, tada će Agencija obustaviti upravljanje imovinom;

5.U svim slučajevima kada je Komisija za stambeno imovinske zahteve uputila određena pitanja nadležnim sudovima, a stranke obaveste da je postupak pred sudom započeo, tada Agencija može obustaviti upravljanje imovinom;

6.U svim slučajevima zahteva, kada je pravosnažnom odlukom sudova odlučeno o stvari koja nije bila predmet razmatranje od strane Komisije, onda Agencija može prekinuti upravljanje imovinom.

Član 17
Prelazne odredbe

Stupanjem na snagu ove uredbe, sve imovine koje su bile pod upravom pre stupanja na snagu zakona 05/L-010 o KAUVI-u, Agencija će nastaviti sa upravljenjem i programom zakupa nakon potvrde od strane stranka koristeći sva sredstva komunikacije koja stoje na raspolaganju Agencije.

Član 18
Ukidanje

Stupanjem na snagu ove uredbe ukida se administrativno uputstvo (VRK) br. 07/2017 o procedurama, uslovima i kriterijumima u vezi sa završetkom upravljanja imovinama pod upravom i onim obuhvaćenim programom zakupa Kosovske agencije za upoređivanje i verifikaciju imovine.

Član 19
Stupanje na snagu

Ova uredba stupa na snagu sedam (7) dana od strane premijera Republike Kosova.

Albin Kurti

Premijer Republike Kosova

05 januara, 2024.