

**УРЕДБА БР. 2003/13**

**О ПРОМЕНИ ПРАВА НА КОРИШЋЕЊЕ НЕПОКРЕТНЕ ИМОВИНЕ У  
ДРУШТВЕНОЈ СВОЈИНИ**

Специјални представник Генералног секретара,

Сходно овлашћењу које му је дато Резолуцијом 1244 (1999) Савета безбедности  
Уједињених нација од 10. јуна 1999. године,

Узимајући у обзир измењену и допуњену Уредбу Мисије привремене управе  
Уједињених нација на Косову (УНМИК) бр. 1999/1 од 25. јула 1999. године, о  
овлашћењу привремене управе на Косову,

Узимајући у обзир Уредбу УНМИК-а бр. 2001/9 од 15. маја 2001. године о  
Уставном оквиру за привремену самоуправу на Косову, нарочито Члан 8.1 (q) у  
вези са његовом алинејом (p) и Уредбу УНМИК-а бр. 2002/12 од 13. јуна 2002.  
године о успостављању Косовске повереничке агенције,

Након саветовања са Привременим институцијама самоуправе на Косову,

Овим доноси следеће:

Члан 1.  
Дефиниције

"Агенција" означава Косовску повереничку агенцију.

"Оптерећење(а)" означава било какву хипотеку, дажбину, залогу, заложно право,  
закуп, службеност, право експропријације или прече куповине, или било какво  
ограничење.

"Носилац права" означава било које правно или физичко лице или установу који  
су прописно регистровани у катастарској евиденцији или другим судски  
овереним документима са утврђеним носиоцем права, као носиоца права на  
коришћење у погледу имовине или као лице у поседу те имовине.

"Закуп(и)" означава било које и сва права у погледу имовине која су дата у  
наредном Члану 2.

"Имовина" означава земљу, укључујући било које објекте на њој и њене делове, који су утврђени као непокретна имовина у друштвеној својини у складу са важећим законом.

"Уредба бр. 2002/12" означава Уредбу УНМИК-а бр. 2002/12 од 13. јуна 2002. године о успостављању Косовске повереничке агенције.

"Уредба бр. 2002/13" означава Уредбу УНМИК-а бр. 2002/13 од 13. јуна 2002. године о успостављању Специјалног већа при Врховном суду Косова за питања повезана са Косовском повереничком агенцијом.

"Предузеће у друштвеној својини" означава предузеће дефинисано као предузеће у друштвеној својини Уредбом бр. 2002/12.

"Рок" означава период од деведесет девет година од дана ступања на снагу ове Уредбе.

"Пренос(и)" означава продају, донацију, завештање или други начин располагања Закупом.

## Члан 2. Закуп

2.1 Било које право на коришћење имовине регистроване у име предузећа у друштвеној својини, које је пренето на подружницу предузећа у друштвеној својини у сагласности са Чланом 8. Уредбе бр. 2002/12, биће промењено у Закуп, с тим да то подлеже ограничењима и забранама датим у овој Уредби. Такав закуп обухвата право:

а) на државину и коришћење имовине под закупом у било коју сврху која није забрањена важећим законом;

б) на слободно извршење преноса имовине под закупом на трећа лица; и

ц) на увођење оптерећења на имовину под закупом у корист трећих лица.

2.2 Оптерећење на закупу биће пуноважно на исти начин као и оптерећење на правима својине према важећем закону.

2.3 Закуп чији је носилац физичко лице може да буде пренешен наследством а закуп чији је носилац правно лице може да буде пренешен спајањем или другом правном сукцесијом, уговором или дејством закона.

---

Члан 3.  
Рок и формалности

3.1 Закуп може да се врши за време трајања рока. Преношење, или оптерећење закупа не може да продужи нити да на било какав други начин утиче на трајање рока.

3.2 Било какво преношење или оптерећење закупа мора да буде у писаној форми и мора да испуни регистрационе и процесне захтеве за преношење или оптерећење својине над непокретном имовином према важећем закону.

Члан 4.  
Незаконита државина

Носилац права има право да било какви незаконити држаоци буду удаљени са имовине на коју има право закупа и да добије накнаду за штету коју је проузроковао незаконити држалац, у сагласности са важећим законом који штити власнике непокретности.

Члан 5.  
Ограничења, забране и дажбине

5.1 Вршење било којег права сходно претходном Члану 2. подлеже ограничењима и забранама датим у важећем закону у погледу вршења права својине повезаних са непокретном имовином.

5.2 Општине и други владини органи могу да убирају дажбине од носиоца права на исти начин и у истој мери као да је носилац права власник имовине.

Члан 6.  
Регистрација

Право промењено у закуп сходно Члану 2. као и преношење и оптерећења на заупу морају да буду прописно регистровани.

Члан 7.  
Физичке измене

7.1 Физичке измене имовине под закупом, укључујући било коју конструкцију на њој, не утичу на опсег и услове закупа према овој Уредби.

7.2 На закуп не утичу физичке промене на било којој згради или структури изграђеној на имовини повезаној са таквим закупом.

---

Члан 8.  
Основно власништво

На закуп не утиче било каква промена основног власништва над имовином која је предмет закупа.

Члан 9.  
Експропријација

Закупнина или имовина која је предмет закупа не може да буде експроприсана осим под истим условима и поступцима које прописује важећи закон за експропријацију власништва или непокретне имовине.

Члан 10.  
Права запослених

10.1 Због посебног статуса запослених у друштвеним предузећима у вези са овим предузећима и утицајем који ће приватизација да има на овај статус, ти запослени имају право на део прихода од приватизације на приоритетној основи. Овај део је 20% прихода од продаје деоница подружница друштвеног предузећа које је приватизовано сходно Члану 8. Уредбе бр. 2002/12. Тај износ биће подељен у корист запослених који на то имају право у складу са овим Чланом.

10.2 Тело које заступа запослене у друштвеном предузећу о којем се ради, у сарадњи са Федерацијом независних синдиката Косова, установљава на недискриминаторној основи и подноси Агенцији списак запослених који имају право на исплате сходно ставу 10.1. Агенција прегледа списак и врши корекције које сматра неопходним да би био обезбеђен равноправан приступ свим запосленим који имају право на средства која ће да буду подељена.

10.3 Званични списак запослених који имају право на исплату који изда Агенција бива објављен, заједно са обавештењем о праву на жалбу сходно ставу 10.6, током два узастопна радна дана и током наредног викенда у главним публикацијама на албанском језику које се дистрибуирају широм Косова и у главним публикацијама на српском језику.

10.4 За потребе овог Члана сматра се да запослени има право на исплату ако је такав запослени регистрован као запослено лице при друштвеном предузећу у време приватизације и ако је установљено да је био на платном списку предузећа најмање три године. Овај захтев не спречава запослене, који тврде да би били тако регистровани и запослени да нису били предмет дискриминације, да поднесу жалбу Специјалном већу сходно ставу 10.6.

10.5 Агенција ставља износ резервисан у складу са ставом 10.1 на посебан заштићени рачун за расподелу, од стране Федерације независних синдиката Косова, радницима који на то имају право, на следећи начин:

---

(a) 75% износа расподељује се у једнаким износима свим запосленима који имају право на то;

(b) преосталих 25% износа расподељује се запосленима који на то имају право у износима пропорционалним броју месеци које је сваки запослени провео у друштвеном предузећу.

10.6 На захтев оштећеног или оштећених, жалба у вези са списком запослених који, како је утврдила Агенција, имају право на исплату и расподелу средстава са заштићеног рачуна из става 10.5, разматра Специјално веће сходно Члану 4.1 (g) Уредбе 2002/13.

(a) Жалба мора да буде поднета Специјалном већу у року од 20 дана од коначног објављивања у медијима, сходно ставу 10.3, списка запослених који имају право на исплату од стране Агенције. Специјално веће разматра било коју жалбу на приоритетној основи и одлучује о тој жалби у року од 40 дана од њеног подношења.

(b) Било која жалба поднета Специјалном већу на основу дискриминације као разлога за искључење са списка запослених који имају право на исплату мора да буде пропраћена документованим доказом о наведеној дискриминацији.

(c) Пун износ средстава са заштићеног рачуна Агенција у сваком случају ослобађа за расподелу најкасније 60 дана од дана коначног објављивања списка запослених који имају право на исплату.

#### Члан 11.

##### Продужење рока

Рок може да буде продужен изменом и допуном ове Уредбе.

#### Члан 12.

##### Измена и допуна Уредбе

Ова Уредба може да буде измењена и допуњена, посебно у циљу измене било ког права коришћења имовине ван опсега Члана 2.1 и у циљу регулисања помоћних питања.

#### Члан 13.

##### Важећи закон

Ова Уредба има преимућство над било којом одредбом важећег закона која није у складу са њом, укључујући али не ограничавајући се на следеће:

---

- (a) Закон о основним својинским односима (Службени лист СФРЈ, бр. 6/80);
- (b) Закон о преносу непокретне имовине (Службени лист САП Косово, бр. 45/81 и 29/86);
- (c) Закон о регистрацији непокретне имовине у друштвеном власништву (Службени лист САП Косово, бр. 21/78 и 46/86);
- (d) Закон о грађевинском земљишту (Службени лист САП Косово, бр. 14/80 и 42/86);
- (e) Закон о изградњи објеката за инвестиционо/комерцијалне сврхе (Службени лист САП Косово, бр. 5/86);
- (f) Закон о шумама (Службени лист САП Косово, бр. 10/87);
- (g) Закон о премеру и земљишном катастру (Службени лист САП Косово, бр. 12/80);
- (h) Закон о стамбеним односима (Службени лист САП Косово, бр. 11/83, 29/83 и 42/86);
- (i) Закон о сувласништву над становима (Службени лист САП Косово, бр. 43/80 и 22/87);
- (j) Закон о изградњи анекса зграда и претварању заједничких просторија у станове (Службени лист САП Косово, бр. 14/88); и
- (k) Закон о експропријацији (Службени лист САП Косово, бр. 21/78).

Члан 14.  
Примена

Специјални представник Генералног секретара може да изда административна наређења за примену ове Уредбе.

Члан 15.  
Ступање на снагу

Ова Уредба ступа на снагу 9. маја 2003. године.

Михаел Штајнер  
Специјални представник Генералног секретара

---