

Upravni odbor Kosovske agencije za privatizaciju (KAP),

U skladu sa članom 15.2.1 i članom 15.2.12 Zakona o KAP-u, članom 18 stav 1.4 Priloga Zakona o KAP-u,

Odobrava:

**UREDBU BR. 08/2025 O DIREKTNOJ PRODAJI**

**ODREĐENE IMOVINE DRUŠTVENIH PREDUZEĆA**

30. jul 2025. godine

**TABELA SADRŽAJ​A**

[POGLAVLJE I 3](#_Toc206580798)

[OPŠTE ODREDBE 3](#_Toc206580799)

[Član 1. Svrha 3](#_Toc206580800)

[Član 2. Delokrug 3](#_Toc206580801)

[Član 3. Definicije 3](#_Toc206580802)

[Član 4. Kategorije specifične imovine 4](#_Toc206580803)

[POGLAVLJE II 5](#_Toc206580804)

[OSNOVA VREDNOSTI IMOVINE 5](#_Toc206580805)

[Član 5. Osnova za utvrđivanje vrednosti 5](#_Toc206580806)

[Član 6. Angažovanje stručnjaka 5](#_Toc206580807)

[POGLAVLJE III 7](#_Toc206580808)

[UPRAVLJANJE SLUČAJEVIMA 7](#_Toc206580809)

[Član 7. Tok postupka 7](#_Toc206580810)

[Član 8. Klasifikacija imovine radi utvrđivanja vrednosti 9](#_Toc206580811)

[Član 9. Upravljanje procesom utvrđivanja vrednosti 9](#_Toc206580812)

[Član 10. Izveštavanje Upravnog odbora 10](#_Toc206580813)

[Član 11. Akti 10](#_Toc206580814)

[Član 12. Rokovi 12](#_Toc206580815)

[Član 13. Komunikacija sa strankama 12](#_Toc206580816)

[Član 14. Odbijanje direktne prodaje 13](#_Toc206580817)

[Član 15. Ponovni pregled i moguće ispravke zahteva 13](#_Toc206580818)

[Član 16. Mogući sporovi 13](#_Toc206580819)

[Član 17. Zaključenje ugovora 14](#_Toc206580820)

[POGLAVLJE IV 14](#_Toc206580821)

[PRELAZNE ODREDBE 14](#_Toc206580822)

[Član 18. Tumačenje 14](#_Toc206580823)

[POGLAVLJE V 14](#_Toc206580824)

[KONAČNE ODREDBE 14](#_Toc206580825)

[Član 19. Pravno dejstvo 14](#_Toc206580826)

[Član 20. Pravni vakuum 15](#_Toc206580827)

[Član 21. Izmena i dopuna 15](#_Toc206580828)

[Član 22. Stupanje na snagu 15](#_Toc206580829)

# POGLAVLJE I

# OPŠTE ODREDBE

## **Član 1.** **Svrha**

1. Uredba ima za cilj da navede i kodifikuje odredbe potrebne za identifikaciju i pregled imovine specifičnog karaktera u vlasništvu društvenih preduzeća, pokretanje postupka u vezi sa primenom direktne prodaje kao alternativno pravno rešenje u skladu sa članom 15, u vezi sa članom 18, stav 1.4 Priloga Zakona o Kosovskoj agenciji za privatizaciju koji predviđa direktne pregovore za prodaju imovine u skladu sa uredbom koju je odobrio Upravni odbor.

2. Uredba kodifikuje neophodne odredbe kako bi se osiguralo da svakom licu (fizičkom ili pravnom) koje podnese zahtev u postupku direktne prodaje određene imovine društvenih preduzeća kako je definisano u članu 3.1 i 4, prizna adekvatno pravo na transparentan i zakonit postupak sa definisanim kriterijumima, uključujući, između ostalog, saslušanje i utvrđivanje validnosti njegovog potraživanja.

## **Član 2. Delokrug**

Odredbe ove uredbe sprovodi Kosovska agencija za privatizaciju i zainteresovane strane (fizička i pravna lica) uključene u postupak privatizacije određene imovine društvenih preduzeća, putem metode direktne prodaje.

## **Član 3.** **Definicije**

1. **Specifična imovina** - imovina specifičnog karaktera definiše se ona imovina ili delovi imovine koji, prema činjeničnom stanju, pravnom osnovu potraživanja, svojinama ili drugim karakteristikama, predstavljaju pitanja specifične ili složene prirode, u kom slučaju se, kao rezultat takvih okolnosti, vlasničko pravo nad tom imovinom ne može preneti na treća lica isključivo putem pravila javnog tendera ili je predviđeno da javni tender stvara negativne efekte u procesu vlasničke transformacije određene imovine.

2. **Direktna prodaja** - podrazumeva postizanje sporazuma i preduzimanje određenih radnji, predviđenih ovom uredbom i drugim važećim zakonskim aktima, od obe strane (Podnosioca zahteva i Agencije) koje se, na osnovu svog obostranog interesa i statusa, pojavljuju kao nosioci određenih prava i obaveza u jednom konkretnom pitanju imovinsko-pravnog karaktera koje je kao takvo predviđeno stavom 3.1 ove uredbe, u kom slučaju se rešavanje međusobnih potraživanja putem direktne prodaje smatra adekvatnim pravnim rešenjem za očuvanje i moguće povećanje vrednosti određene društvene imovine koja se vodi na ime društvenog preduzeća.

3. **Fer vrednost** - znači vrednost koja će se dobiti prodajom imovine u redovnoj transakciji između identifikovanih (unapred određenih) i voljnih učesnika na tržištu, koji su u potpunosti upoznati sa odgovarajućim činjenicama imovine, spremni da donesu sopstvene odluke u skladu sa svojim ciljevima (tačka 4.1.1 Evropskih standarda procene SEV 2020).

4. **Kategorija vrednosti** - znači specifična kategorija koja obuhvata nepokretne imovine koje se koriste na sličan način, klasifikovane i grupisane zajedno u svrhu procene vrednosti. Kategorija vrednosti je potpodela kategorije imovine;

5. **Nivo vrednosti** - znači vrednost jednog kvadratnog metra (1 m2) standardne nekretnine u određenoj zoni vrednosti;

6. **Zone vrednosti** - znači određena geografska zona gde uporedive nekretnine, iste kategorije vrednosti, imaju približne tržišne vrednosti.

7. Za svrhu, delokrug i potrebe efikasne primene ove uredbe, termini i/ili izrazi definisani u zakonodavstvu o porezu na nepokretnu imovinu koriste se u svom autentičnom značenju, uključujući, ali ne ograničavajući se na sledeće: kategorija imovine; kategorija vrednosti; poljoprivredna imovina; industrijska imovina; komercijalna imovina; šumska imovina; stambena imovina itd.;

## **Član 4. Kategorije specifične imovine**

1. Imovina specifičnog karaktera definiše se kao što sledi:

* 1. Katastarske parcele ili određeni deo katastarske parcele u vlasništvu DP-a, na kojima se nalaze izgradnje koje je dozvolio nadležni organ DP-a, u okviru zakonskih nadležnosti ili državnih organa na centralnom i lokalnom nivou kao objekti namenjeni za porodično stanovanje ili poslovanje, u kom slučaju se premeštanje objekata smatra nemogućim ili donosi moguću ekonomsku štetu stvarnoj vrednosti imovine ili njenu amortizaciju, a javno stavljanje na tender imovine ili njenog odgovarajućeg dela smatra se nemogućim;
	2. Katastarske parcele ili određeni deo katastarske parcele u vlasništvu DP-a , na kojima se nalaze objekti izgrađeni bez prethodne dozvole ili odobrenja DP-a ili Agencije, u kom slučaju se vraćanje u prethodno stanje smatra nemogućim ili donosi moguću ekonomsku štetu stvarnoj vrednosti imovine ili njenu amortizaciju, a javno stavljanje na tender imovine ili njenog odgovarajućeg dela smatra se nemogućim. Izvršene izgradnje, koji nisu vidljivi na aerosnimcima od 2018. godine, kada je poslednje aerofotogrametrijsko snimanje izvršeno na teritoriji Republike Kosovo, neće biti uključene u postupak direktne prodaje;
	3. Katastarska parcela ili određeni deo katastarske parcele u vlasništvu određenog DP-a koja prema činjeničnom stanju na terenu je sastavni deo kompleksa u privatnom vlasništvu **ili** nema izlaza na put, pri čemu se javni tender smatra nemogućim ili donosi moguću ekonomsku štetu stvarnoj vrednosti imovine ili njenu amortizaciju;
	4. Kada postupak direktne prodaje pokrene fizičko ili pravno lice u vezi sa DP-om , imovinom ili bilo kojim delom njegove imovine, koji se nalazi van teritorije Republike Kosovo, a preduzeće, njegova imovina ili jedinice koje su registrovane na njegovo ime: i) ne mogu se podvrgnuti postupku društvene transformacije; ii) postupak transformacije (privatizacija ili likvidacija) nailazi na neizbežne objektivne prepreke ili; iii) ne ostvaruju prihode za stvaranje likvidnih sredstava preduzeća;
	5. Kada postoji suvlasništvo nad određenom imovinom između DP-a i podnosioca zahteva (fizičkog ili pravnog lica), u kom slučaju svakom suvlasniku pripada pravo preče kupovine u skladu sa zakonom;
	6. Kada je prodaja određene imovine društvenog preduzeća propala zbog nedostatka ponuda na više tendera, kao što je predviđeno odredbama Postupka prodaje javnim tenderom.

2. Drugi mogući slučajevi, koji nisu navedeni ni u jednoj od kategorija predviđenih u prethodnim stavovima ovog člana, a zbog svojih karakteristika i svojstava, smatraju se imovinom ili slučajevima specifičnog karaktera i zahtevaju rešavanje putem postupka direktne prodaje. Takvi slučajevi se obrazlažu u pisanoj formi i nakon utvrđivanja od strane Divizije za direktnu prodaju i verifikacije od strane zamenika izvršnog direktora operative, razmatranja i potpisivanja od strane izvršnog direktora, preporučuju se Upravnom odboru na odlučivanje.

# POGLAVLJE II

#  OSNOVA VREDNOSTI IMOVINE

## **Član 5. Osnova za utvrđivanje vrednosti**

1. Vrednost imovine i/ili njenog dela zasniva se na indikatorima referentne vrednosti u skladu sa klasifikacijama datim na digitalnim mapama zone vrednosti, objavljenim na zvaničnoj veb stranici Ministarstva finansija/Odeljenje za porez na imovinu - ili bilo koje druge relevantne institucije, koje predstavljaju zvaničnu vrednost imovine i utvrđuju se putem zvanične procene na celoj teritoriji Kosova u svrhu poreza na imovinu.

2. Vrednost imovine i/ili njenog dela može se utvrditi na osnovu veštačenja spoljnih stručnjaka licenciranih za procenu vrednosti nepokretnosti, samo kada nedostaju cene utvrđene na digitalnim mapama zone vrednosti (zone vrednosti i nivoi vrednosti), na zvaničnoj veb stranici Ministarstva finansija/Odeljenja za porez na imovinu.

## **Član 6. Angažovanje stručnjaka**

1. Agencija može da zatraži veštačenje za katastarska, građevinska, poljoprivredna, finansijska pitanja, procenu vrednosti nepokretnosti i veštačenje u drugim mogućim oblastima od licenciranih spoljnih stručnjaka, kada se to smatra potrebnim radi pravedne procene pitanja.

2. Geodetsko veštačenje kao sastavni deo zahteva za direktnu kupovinu izrađuje licencirani geodet ili licencirana geodetska firma za katastarske poslove, koju angažuje i plaća podnosilac zahteva.

3. Angažovanje licenciranih procenjivača nekretnina (u bilo kom slučaju), u ime i za KAP, vrši izvršni direktor, na osnovu liste koju je odobrio Odbor Agencije sa rednim brojevima objavljenim od strane Nadzornog saveta, na osnovu objektivnog, transparentnog i zaslužnog procesa, detaljno opisanog u stavu 8 ovog člana putem Pisma o angažovanju i obrasca priloženom kao Dodatak.

- Primena fer vrednosti kao osnova za procenu u skladu sa definicijom navedenom u ovoj uredbi i Evropskim standardima procene (EVS 2020);

- Odgovornost i osiguravanje tačnosti i objektivnosti informacija predstavljenih u veštačenju i argumentovanje istih u skladu sa Evropskim standardima procene (SEV 2020);

- Korišćenje tržišnih podataka ne starijih od tri godine. Izuzetno u slučajevima kada se podaci iz poslednje tri godine ne mogu osigurati iz nekoliko izvora, mogu se koristiti podaci iz starijih godina, ali prilagođeni tržišnom faktoru u vreme odobravanja prodaje i argumentovani u izveštaju.

4 Proces procene vrednosti imovine može se sprovesti u najviše tri stepena.

4.1 U prvom stepenu, veštačenje sastavlja licencirani procenjivač nepokretnosti koji bira, angažuje (u skladu sa članom 5.8) KAP i koji plaća KAP .

4.2 Svaka strana koja je nezadovoljna prvom procenom (Agencija ili podnosilac zahteva) ima pravo da zahteva drugu procenu. Zahteve Agencije za drugu procenu odobrava Upravni odbor, dok podnosilac zahteva ima pravo na drugu procenu, u kom slučaju podnosilac zahteva podnosi zahtev KAP-u i Agencija pokreće drugu procenu.

4.3 U drugom stepenu, veštačenje sastavljaju dva licencirana stručnjaka, gde jednog od procenjivača može predložiti podnosilac zahteva.

4.4 Svaka strana ima pravo da zahteva treći stepen veštačenja, koje sastavljaju tri licencirana procenjivača. Veštačenje u ovim slučajevima predstavlja izuzetak i primenjuje se uz prethodno odobrenje Upravnog odbora i samo u slučajevima kada se pojave razlike od preko 20% (više ili manje) u vrednosti imovine između prvog veštačenja i drugog veštačenja ili kada je predložena cena drugog veštačenja ispod proseka prethodnih cena direktne prodaje i procena Ministarstva finansija, zadnjih podataka za istu katastarsku zonu. Izbor dva procenjivača vrši KAP u skladu sa članom 5.8, a jednog procenjivača bira stranka, a plaća ga predlagač. Treće veštačenje je konačno u postupku procene.

4.5. U slučajevima kada Upravni odbor i Uprava ocene da procenjivači imaju značajne razlike u procesu procene, Agencija će prijaviti slučajeve podnošenjem zahteva/žalbi Nadzornom savetu i/ili telu za licenciranje.

5. Svaka strana (Agencija ili podnosilac zahteva) ima pravo da zahteva dopunu veštačenja u svim stepenima, ako se podaci smatraju nepotpunim ili nedoslednim ili ako se izrazi bilo kakva sumnja u vezi sa opisom, tačnošću, vrednošću ili drugim nalazima u bilo kom od njih.

6. Divizija za direktnu prodaju preduzima potrebne mere radi osiguravanja da je izveštaj o proceni sastavljen u skladu sa Međunarodnim standardima procene.

7. Troškove angažovanja stručnjaka za sastavljanje veštačenja u prvom stepenu snosi DP u likvidaciji. Troškove angažovanja veštačenja u drugom i trećem stepenu snosi predlagač istog. Troškovi veštačenja u bilo kom stepenu plaćaju se direktno stručnjaku pre nego što se veštačenje završi.

8. Angažovanje spoljnih stručnjaka za procenu vrši se sa liste licenciranih stručnjaka objavljene od strane Nadzornog saveta za kategoriju „A“ procenjivača.

8.1 Agencija preuzima listu objavljenu od Nadzornog saveta, uključujući redovno (periodično) ažuriranje ove liste u skladu sa pravilom/praksom ažuriranja od strane tela za licenciranje;

8.2 Sa liste procenjivača koji izraze spremnost za saradnju, Agencija sastavlja spisak procenjivača i među njima određuje procenjivača prema abecednom redu i redosledu angažovanja. Isti principi važe i za angažovanje drugih veštačenja. Izuzetno od pravila u ovom stavu, proces procene može se poveriti jednom jedinom procenjivaču u slučajevima kada su predmet procene delovi iste imovine na koju postoji više od jedno potraživanje i/ili imovine u blizini. Svako ažuriranje liste sa novim imenima procenjivača dodaje se na dno postojeće liste.

# POGLAVLJE III

# UPRAVLJANJE SLUČAJEVIMA

## **Član 7.** **Tok postupka**

1. Sledeća lica imaju pravo da predlože pokretanje postupka za razmatranje određenog predmeta, zahteva ili imovine koja se odnosi na bilo koji od stavova člana 4. ove uredbe:

1.1. Svako fizičko ili pravno lice koje ima pravni interes za pokretanje postupka, bilo da je on/ona glava porodice, vlasnik kuće ili objekta, preduzeće ili vlasnik preduzeća, nevladina organizacija, organizovana građanska zajednica ili slično, građanin ili negrađanin, koje ima interes za pokretanje postupka direktne prodaje sa Agencijom.

1.2. Pokretanje postupka vrši se i po službenoj dužnosti Agencije.

1. Razmatranje zahteva za direktnu prodaju vrši se hronološkim redosledom prema datumu podnošenja zahteva. Datumom zahteva se smatra datum registracije u protokolu u divizijama regionalnih kancelarija ili u centralnoj kancelariji Agencije.
	1. Kao izuzetak od pravila u ovom stavu i uz odobrenje Upravnog odbora, zahtevi za direktnu prodaju koji se odnose na jednu stambenu zonu biće pregledani istovremeno (bez primene hronološkog redosleda), ocenjivani pojedinačno i zaslužno.
2. Izuzetak od hronološkog redosleda će se takođe primenjivati na razmatranje potpunih zahteva (kako bi se izbegla nepotrebna kašnjenja i gomilanje predmeta), zahteva koje je izvršni direktor predložio sa prioritetom uz obrazloženje, i onih zahteva (potraživanja) ili imovine onih preduzeća koja, zbog bilo koje specifične imovine, ne mogu se blagovremeno uvesti u postupak likvidacije, kao i zahteva koji su istovremeno evidentirani kao sporovi pred Posebnom komorom i za koje se postupak obustavlja radi prijateljskog rešavanja između strana u sporu.
3. Divizija za direktnu prodaju preliminarno utvrđuje:
	1. Ako predmetna imovina određenog zahteva ima elemente imovine specifičnog karaktera;
	2. Ako zahtev ili predmetna imovina nemaju elemente imovine specifičnog karaktera, zahtevi se zajedno sa pratećim dokazima i preporukama šalju Odboru na odobrenje. Nakon odobrenja liste odbijenih zahteva koji nemaju elemente imovine specifičnog karaktera, Divizija za direktnu prodaju pismeno obaveštava podnosioca zahteva o odbijanju zahteva.

5. Nakon preliminarnog razmatranja, ako predmetna imovina određenog zahteva ima elemente imovine specifičnog karaktera u skladu sa članom 4. ove uredbe, zahtev se zajedno sa pratećim dokazima prosleđuje Likvidacionom organu relevantnog DP-a, čiji je predsedavajući dužan da odgovori pismeno/e-poštom u roku od 10 (deset) kalendarskih dana, dajući saglasnost da se imovina kvalifikuje kao imovina specifičnog karaktera i da postoji osnova za pokretanje postupka direktne prodaje. kako je predviđeno članom 18.1.4, u vezi sa članom 27. Priloga Zakona o Kosovskoj agenciji za privatizaciju. Za specifične slučajeve, predsedavajući LO-a može produžiti rok za dodatnih 5 kalendarskih dana, u slučajevima kada je potrebno vreme za davanje odgovora zbog okolnosti i vremena. U slučaju nedavanja saglasnosti, Likvidacioni organ treba dati konkretne preporuke za tretiranje specifične imovine.

6. Kada se utvrdi da se predmetna imovina kvalifikuje kao imovina specifičnog karaktera u skladu sa podstavom 4.4.1 ovog člana i za istu postoji pravni osnov za pokretanje postupka, počinje izrada Izveštaja sa preporukama, koji sastavlja Divizija za direktnu prodaju (šef, dva (2) službenika divizije) i nakon verifikacije od strane direktora Odeljenja za realizaciju imovine i raspodelu i zamenika izvršnog direktora-operativa, a potpisuje ga izvršni direktor. U slučaju razlike u mišljenju uprave, komentari se daju u izveštaju i isti, potpisan sa različitim mišljenjima, prosleđuje se na odlučivanje Upravnom odboru Agencije.

7. Nakon odobrenja Izveštaja sa preporukama od strane Upravnog odbora Agencije

7.1 Odobrava se pokretanje zahteva za direktnu prodaju određene imovine;

7.2 . Stranka se pismeno obaveštava o odluci Upravnog odbora o odobrenju zahteva i dozvoljavanju pokretanje postupka direktne prodaje;

7.3 Sve radnje u vezi sa vrednošću imovine preduzimaju se u trenutku odobrenja od strane Odbora, a stranka se obaveštava o vrednosti i pokreće se postupak parcelacije u skladu sa članom 6.2 ove uredbe.

7.4 Konačni izveštaj sastavlja se tek kada se završe procedure iz člana 7.3 i kada se stranka izjasni o vrednosti.

8. Spisi predmeta sadrže popunjen obrazac zahteva, potvrdu o nepokretnosti, ažuriranu kopiju plana iz poslednjih šest meseci, ažurirani ortofoto i fotografiju sa lica mesta, identitet zainteresovane strane, geodetsko veštačenje i druga relevantna dokumenta o potraživanjima.

9. Agencija ima pravo da u bilo kom trenutku tokom odvijanja postupka zahteva od stranaka dokaze, dopise ili objašnjenja relevantne prirode, kao i da istraži relevantne podatke i dokaze dostupne u arhivi DP-a.

10. Divizija za direktnu prodaju proverava podatke o predmetnoj imovini, upoređuje činjenično stanje sa formalnim stanjem prema katastarskoj evidenciji, analizira veštačenja geodetskih stručnjaka (tekstualne i grafičke podatke) i druge moguće analize, iznosi svoje stručne nalaze iz okvira svojih nadležnosti. Ovlašćenja za parcelaciju potpisuje izvršni direktor.

11. Agencija zadržava pravo da u svakom trenutku izvrši parcelaciju parcele koja je predmet zahteva, bez obzira na površinu koju podnosilac zahteva traži.

12. U bilo kojoj fazi postupka kada se to smatra potrebnim, Divizija za direktnu prodaju ima pravo da održi saslušanje stranke ili njenog ovlašćenog predstavnika, u kom slučaju se bitni elementi sa saslušanja beleže u zapisniku koji potpisuju predsedavajući saslušanja, službenik za razmatranje i stranka ili njen ovlašćeni predstavnik. Predsedavajući saslušanja je dužan da blagovremeno obezbedi prisustvo stranke ili njenog ovlašćenog predstavnika, moguće prisustvo potrebnih stručnjaka iz odgovarajućih oblasti i moguće prisustvo bilo kog drugog člana osoblja Agencije.

13. Nakon odobrenja Konačnog izveštaja, počinje procedura plaćanja i zaključivanja konačnog ugovora sa strankom.

## **Član 8. Klasifikacija imovine radi** utvrđivanja **vrednosti**

8.1 Trenutna upotreba služi kao osnova za klasifikaciju imovine i/ili određenih delova imovine radi utvrđivanja vrednosti prema odredbama ove uredbe, primenjuje se u skladu sa principima klasifikacije nepokretne imovine na poljoprivrednu, šumsku, stambenu, komercijalnu i industrijsku imovinu, kako se primenjuje od strane Ministarstva finansija/Odeljenje za porez na imovinu, u svrhu primene poreza na nepokretnu imovinu. U nedostatku bilo koje od gore navedenih klasifikacija iz člana 3.4, primenjuje se najbliža klasifikacija prema trenutnoj upotrebi, koja se utvrđuje prema predlogu Divizije u odluci Odbora o izveštaju sa preporukama.

8.2 U slučajevima kada trenutno nema upotrebe jer parcela može biti prazna, onda se koristi upotreba koja je fizički moguća, zakonski dozvoljena i finansijski predvidljiva (izvodljiva).

## **Član 9. Upravljanje procesom utvrđivanja vrednosti**

Da bi se utvrdila vrednost određene imovine ovih preduzeća, pri čemu se radi sprovođenja ove uredbe, između ostalog, preduzimaju sledeće mere:

Koraci za izbor kategorije vrednosti:

* Pristup putem interneta veb stranici „Porez na imovinu E kancelarija“, Ministarstvo finansija, Odeljenje za porez na imovinu putem linka <https://tatimineprone-rks.org/emaps/valuezone/sq>
* Izbor kategorije imovine kako je utvrđeno u Izveštaju sa preporukama;
* Izbor poslednje godine objavljene procene od strane Ministarstva finansija/Odeljenja za porez na imovinu, obaveštavanje stranke o vrednosti i prijem izjave stranke o vrednosti pre predstavljanja konačnog izveštaja Upravnom odboru;
* Izbor objekta ili parcele kako je definisano u Izveštaju sa preporukama;
* Izbor kategorije vrednosti kako je definisano u Izveštaju sa preporukama;
* Identifikacija zone u kojoj se nalazi imovina;
* Snimanjem ekrana čuva se fotografija gde je vrednost utvrđena po m2;
* Nakon dobijanja vrednosti, vrednost se množi po m2 sa odobrenom površinom i izračunava se vrednost;
* Vrednost obračunata sa platforme za porez na imovinu smanjuje se za 20% jer se obračun vrednosti u slučaju poreza na imovinu odnosi na tržišnu vrednost, dok se direktna prodaja odnosi na fer vrednost, a imovina nije izložena marketingu, konkurenciji i stranka je poznata.
* Indikatori vrednosti za svaku konkretnu imovinu prikazuju se u Konačnom izveštaju, koji sastavlja Divizija za direktnu prodaju uvek u standardnom obliku, a struktura i sadržaj predviđeni su sledećim odredbama.
* Ostale radnje u zavisnosti od potreba i prirode pitanja;

## **Član 10. Izveštavanje Upravnog odbora**

1. Konačni izveštaj, popunjen u skladu sa standardnim zahtevima člana 11, dostavlja se Upravnom odboru na razmatranje i zaslužno odlučivanje, preko odgovarajućeg zamenika izvršnog direktora i izvršnog direktora.

2. Upravni odbor ima pravo da odobri Konačni izveštaj, zahteva dodatne podatke i objašnjenja i/ili da ga odbije.

## **Član 11. Akti**

1. Procedura direktne prodaje sprovodi se sledećim aktima i radnjama:

1.1) Izveštaj sa preporukama;

1.2) Konačni izveštaj

2. Izveštaj sa preporukama sadrži, ali nije ograničen na, sledeće podatke:

* zaključak Divizije za direktnu prodaju da se predmetna imovina kvalifikuje kao imovina specifičnog karaktera, pozivajući se na odgovarajuću odredbu u skladu sa članom 4. uredbe
* geodetsko veštačenje koje je izradio licencirani geodet;
* izveštaj o terenskoj poseti, ne stariji od tri meseca;
* detaljan opis i podaci o DP-u (sa čitavom sastavnom imovinom) i o predmetnoj imovini;​
* podaci o stranci i sadržaj zahteva (potraživanja);
* potvrda o nepokretnosti i kopija ažuriranog plana - (ako postoji);
* suštinske činjenice u vezi sa činjeničnim stanjem imovine , uključujući tematsku mapu sa potpunim informacijama o nekretninama koje se graniče sa predmetnom imovinom ;
* određivanje trenutne upotrebe;
* mogućnosti i efekti vraćanja prethodnog stanja;
* očekivani efekti direktne prodaje i/ili javnog tendera;
* ekonomski interes preduzeća;
* informacije o potencijalnim dugovima i sudskim tužbama; i
* predloženo rešenje i preporuka.
* Izveštaj sa preporukama takođe sadrži podatke o kategoriji imovine koja je povezana sa procesom procene. Kategorija imovine se određuje i odobrava izveštajem sa preporukama i ne menja se u drugim fazama direktne prodaje.

3. Konačni izveštaj sadrži podatke klasifikovane kroz sledeća poglavlja:

1. Opšti podaci o imovini;
2. Objavljeni spoljni indikatori;
3. Kategorije vrednosti;
4. Vrednosti predmetne imovine prema poslednjoj objavljenoj godini;
5. Vrednost prema indikatorima,
6. Preporuka Upravnom odboru;

a) Opšti podaci obuhvataju:

1. podnosioca zahteva;
2. društveno preduzeće na čije ime se vodi predmetna imovina;
3. podatke o predmetnoj imovini
4. odluku Upravnog odbora o odobrenju pokretanja direktne prodaje;
5. činjenično stanje imovine i/ili novostvorene parcele, potvrdu o pravima na nepokretnost i kopiju plana iste;

b) Spoljni indikatori vrednosti, apriori se zasnivaju na (a) zonama vrednosti i (b) nivoima vrednosti, objavljenim na zvaničnoj veb stranici Ministarstva finansija/Odeljenja za porez na imovinu i sadrže:

1. Regionalnu kancelariju u čijem delokrugu se nalazi društveno preduzeće;
2. Opštinu i katastarsku zonu u kojoj se nalazi predmetna imovina;
3. Kategoriju imovine, koja obuhvata sledeće kategorije:
* Poljoprivredna;
* Industrijska;
* Komercijalna;
* Šumska;
* Stambena

c) Kategorije vrednosti odnose se na klasifikaciju predmetne imovine kao što je prikazano u Dodatku 1.

e) Izračunata vrednost znači vrednost predmetne imovine koja je izračunata na osnovu indikatora i predstavlja jedan od suštinskih elemenata mogućeg ugovornog odnosa. Konačni izveštaj sadrži obaveštavanje i izjavu stranke o odbijanju ili odobrenju izračunate vrednosti predmetne imovine.

## **Član 12.** **Rokovi**

1. Od dana registracije zahteva, Agencija je dužna da pokrene postupak razmatranja u optimalnom roku, koji će biti određen u zavisnosti od radnji, broja stranaka i drugih aspekata i okolnosti u Diviziji.

2. Podnosilac zahteva će biti obavešten o Odluci Upravnog odbora o pokretanju postupka direktne prodaje u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja Odluke.

3. Postupak zaključivanja ugovora sa podnosiocem zahteva (u njegovom svojstvu ugovorne strane) biće zaključen u roku od 30 dana od dana ispunjenja ugovornih obaveza (plaćanja).

4. Od dana obaveštenja stranke o konačnom odobrenju prodaje od strane Upravnog odbora, obaveza stranke za uplatu ugovorene cene je 60 (šezdeset) dana, osim u slučajevima za koje su uplate ugovorene u periodičnim fazama.

5. Vreme potrebno za dostavljanje dodatnih dokumenata, dokaza, veštačenja ili preduzimanje bilo koje potrebne radnje od strane podnosioca zahteva ne smatra se premašajem roka. Ako preduzimanje određene radnje zahteva znatno vreme, postupak se može produžiti ili prekinuti zaključkom, a isti se započinje na inicijativu stranke ili organa.

7. U svakom slučaju kada je to potrebno, Agencija će obavestiti podnosioca zahteva o odvijanju postupka, dostavljanju dodatnih dokumenata, dopuni i ispravljanju spisa predmeta i o drugim mogućim pitanjima.

7. Mogući zahtev stranke koji je podnet za ispunjenje obaveze plaćanja sa produženim rokovima, koji se sprovode mesečnim ratama/ili u određenim periodičnim rokovima, razmatra se i o tome odlučuje Izvršni direktor, na osnovu prethodne preporuke Divizije za direktnu prodaju. Izvršni direktor može dozvoliti da se postupak plaćanja u celosti za imovinu uključenu u postupak direktne prodaje sprovede u periodičnim rokovima, a najkasnije do 12 meseci.

## **Član 13.** **Komunikacija sa strankama**

1. Stranke se informišu o odluci Upravnog odbora, o odvijanju postupka ili o drugim relevantnim radnjama ili dopisima, na bilo koji od sledećih načina:

a) lična dostava;

b) slanje poštom;

c) slanje elektronskom poštom;

d) kontaktiranje telefonom;

e) objavljivanje u dve najčitanije novine u tom području ili naselju, u slučajevima kada stranke nisu poznate ili su u izuzetno velikom broju i svaki drugi oblik obaveštavanja se smatra neprikladnim.

2. Ako zainteresovane strane zastupa njihov zakonski ili ovlašćeni zastupnik, mogući dopisi biće poslati zakonskom ili ovlašćenom zastupniku. Ako stranke imaju više od jednog zakonskog ili ovlašćenog zastupnika, kontaktira se jedan od njih. Ako stranke ili njihov zakonski ili ovlašćeni zastupnik promene adresu tokom postupka, moraju o tome bez odlaganja obavestiti organ.

3. Izjava stranke o odobrenju i/ili odbijanju vrednosti imovine daje se u pisanoj formi u roku od 15 dana i predstavlja jedan od osnovnih principa mogućeg ugovornog odnosa, u specifičnim slučajevima ovaj rok se može produžiti za još 5 dana. Ako se stranka ne izjasni u pisanoj formi u datom roku, smatra se da je stranka odbila. Stoga je Divizija za direktnu prodaju dužna da tokom celog postupka obavesti stranku o njenim pravima i obavezama.

4. U svim slučajevima, Agencija vodi brigu o redovnoj dostavi i čuvanju povratnice ili drugog dokaza kojim se dokazuje isporuka.

## **Član 14. Odbijanje direktne prodaje**

Kada stranka koja je podnela zahtev ne ispunjava nijednu od kategorija specifične imovine predviđenih članom 4. ove uredbe, Upravni odbor odbija prodaju imovine. Predmet i spisi predmeta, u elektronskoj i fizičkoj verziji, dostavljaju se pratećim aktom Diviziji odgovarajuće regionalne kancelarije, radi pripreme imovine za javni tender, ili preduzima druge radnje prema svojoj stručnoj proceni.

## **Član 15. Ponovni pregled i moguće ispravke zahteva**

1. U svim slučajevima kada je zahtev podnosioca odbijen i isti se ponavlja prilaganjem novih dokaza, Agencija ima pravo da ga ponovo pregleda i, u zavisnosti od ocene dokaza, odluči o zahtevu.

2. U slučaju utvrđivanja bilo kakve tehničke greške, koja se potencijalno smatra ispravljivom, stranke imaju pravo da zahtevaju ispravku Odluke Upravnog odbora u roku od 15 dana od dana prijema odluke. U takvoj situaciji, Divizija informiše Sekretarijat Upravnog odbora o potrebi ispravljanja odluke u pitanju.

## **Član 16. Mogući sporovi**

Agencija vodi računa po službenoj dužnosti u slučaju da tokom postupka dođe do nesporazuma između različitih podnosilaca zahteva u vezi sa mogućim potraživanjima prema istoj imovini DP-a i, u zavisnosti od prirode potraživanja, dokaza ili vlasničke dokumentacije, Odbor Agencije će odlučiti da li će nastaviti sa postupkom direktne prodaje ili ne.

## **Član 17. Zaključenje ugovora**

1. Pokretanje postupka direktne prodaje sa podnosiocem zahteva biće uslovljeno plaćanjem mogućih dugova, ako je za iste evidentiran kao dužnik bilo kog društvenog preduzeća ili agencije.

2. Ako se prilikom zaključenja ugovornog odnosa sa podnosiocem zahteva utvrdi da je protiv DP-a podneta tužba, ugovor o prodaji imovine putem direktne prodaje biće dostavljen podnosiocu zahteva nakon što povuče tužbu. Isto tako, kada se utvrdi da je protiv podnosioca zahteva podneta tužba, ugovor o prodaji imovine putem direktne prodaje biće dostavljen podnosiocu zahteva nakon povlačenja tužbe.

3. Sporazum postignut sa strankom biće u skladu sa suštinskim elementima ugovora o prodaji koji se primenjuje u postupku prodaje imovine putem likvidacije.

4. Divizija za direktnu prodaju prosleđuje sve spise predmeta imovine zajedno sa konačnom uplatom Pravnom odeljenju. Divizija za ugovore o prodaji u okviru Pravnog odeljenja odgovorno je za sastavljanje ugovora o direktnoj prodaji i u potpunosti će sprovoditi procedure za zaključivanje ugovora, uključujući sastavljanje, pravno razmatranje, procedure potpisivanja i dostavljanje ugovora stranci.

# POGLAVLJE IV

# PRELAZNE ODREDBE

## **Član 18. Tumačenje**

1. U svim slučajevima kada se to smatra potrebnim, sve odredbe, definicije, kvalifikovanje i odgovarajuće reference ove uredbe tumače se u opštem kontekstu Zakona br. 04/L-034 o Kosovskoj agenciji za privatizaciju.

2. Opšte odredbe i principi Zakona o opštem upravnom postupku predstavljaju norme i vodeće principe u radu Agencije. Ne prejudicirajući opštu primenu prethodne rečenice, specifično je predviđeno da Zakon o upravnom postupku neće važiti u slučajevima predviđenim članom 31. Zakona br. 04/L-034 o Kosovskoj agenciji za privatizaciju.

# POGLAVLJE V

# KONAČNE ODREDBE

## **Član 19. Pravno dejstvo**

Od dana stupanja na snagu, ova uredba primenjuje se u svim slučajevima kada o zahtevima stranaka još uvek nema konačnog izveštaja odobrenog od Upravnog odbora.

## **Član 20.** **Pravni vakuum**

1. U svakom slučaju, bez posebnog navođenja, ako određena ovlašćenja nisu dovoljno predviđena ovom uredbom ili stvaraju moguće dileme, primenjuju se odredbe Zakona br. 04/L-034 o Kosovskoj agenciji za privatizaciju, izmenjen/dopunjen Zakonom br. 06/L-023, izmenjen/dopunjen Zakonom br. 04/L-115 i Zakonom br. 05/L-080, ili stavovi Upravnog odbora Agencije nakon predloga izvršnog direktora.

2. U svim slučajevima gde se utvrdi potencijalni pravni vakuum u vezi sa vrednošću imovine, odredbe ove uredbe u vezi sa ovim postupkom biće dopunjene i/ili tumačene u skladu i u opštem kontekstu Zakona o vrednosti poreza na imovinu.

3. U svakom slučaju, bez posebnog navođenja, ako ovlašćenja utvrđena ovom uredbom stvaraju moguće dileme u tumačenju u odnosu na bilo koji unutrašnji akt Agencije, primenjuje se ova uredba.

4. Moguća uputstva za sprovođenje ove uredbe odobrava izvršni direktor Agencije.

## **Član 21. Izmena i dopuna**

U svim slučajevima kada se smatra potrebnim, ova uredba može biti izmenjena/dopunjena (uključujući brisanje, izmene i moguće dopune), prema istoj proceduri i za njeno odobrenje.

## **Član 22. Stupanje na snagu**

Ova uredba stupa na snagu danom objavljivanja nakon odobrenja od strane Upravnog odbora i potpisivanja od strane predsedavajućeg Upravnog odbora Kosovske agencije za privatizaciju. Ukida se Uredba br. 04/2024 o direktnoj prodaji određene imovine društvenih preduzeća.

Priština, datum 30. jul 2025. godine

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Mentor Hyseni**

**Predsedavajući Upravnog odbora**

**Kosovska agencija za privatizaciju**