



AGJENCIA KOSOVARE E PRIVATIZIMIT
KOSOVSKA AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU
PRIVATISATION AGENCY OF KOSOVO

Upravni odbor Kosovske agencije za privatizaciju (KAP),

U skladu sa članovima 1, 2, 5, 6, 8, 9, 15.2.1 i 15.2.12 Zakona o KAP-u,

Odobrava:

PROCEDURE PRODAJE JAVNIM TENDEROM

29. jul 2026. godine

SADRŽAJ: PROCEDURE PRODAJE JAVNIM TENDEROM

Član 1 : Svrha	3
Član 2 : Početna procedura i imovine/novih preduzeća za prodaju	3
Član 3 : Imovina/nova preduzeća planirana za krug prodaje.....	4
Član 4 : Metod određivanja depozita za ponuđenu imovinu.....	5
Član 5: Postupci nakon odobrenja od strane Upravnog odbora.....	6
Član 6 : Postupci nakon objavljivanja	6
Član 7 : Ugovor o kupoprodaji	6
Član 8 : Završne odredbe	7
Član 9 : Stupanje na snagu	7

SPISAK SKRAĆENICA

KAP ili Agencija	Kosovska agencija za privatizaciju
UO	Upravni odbor
PKVS	Posebna komora Vrhovnog suda Republike Kosovo
ID	Izvršni direktor
DP	Društveno preduzeće
IM	Informativni memorandum
ORKO	Odeljenje za regionalnu koordinaciju i operativu
ORIR	Odeljenje za realizaciju imovine i raspodelu

Član 1

Svrha

1. Ovaj akt ima za cilj regulisanje interne procedure u vezi sa koracima, funkcijama i nadležnostima organizacionih jedinica Kosovske agencije za privatizaciju (u daljem tekstu „KAP“ ili „Agencija“) u vezi sa postupkom prodaje imovine društvenih preduzeća u skladu sa zakonskim ovlašćenjima koja Agencija ima, od početka postupka prodaje do njegovog zaključenja i obuhvata kako imovinu u postupku likvidacije, tako i onu koja još nije podvrgnuta ovom postupku.

Član 2

Početna procedura i izbor imovine/novih preduzeća za prodaju

1. Regionalna kancelarija u koordinaciji sa Likvidacionim organom predlaže imovinu za prodaju prema sledećim prioritetima:
 - 1.1 Imovina koja nema imovinsko pravne prepreke/probleme.
 - 1.2 Imovina preduzeća koja imaju mali broj imovine radi zaključenja postupka likvidacije društvenih preduzeća.
 - 1.3 Imovina za koju je postojao pisani zahtev od potencijalnih investitora.
 - 1.4 Ostala imovina koja nije gore pomenuta.
2. Imovina/nova preduzeća koja se predlažu za prodaju uvek moraju biti potkrepljena dokumentima preduzeća kojima se dokazuje vlasništvo:
 - 2.1. vlasnički list;
 - 2.2. sudske odluke;
 - 2.3. odluka upravnog organa;
 - 2.4. ugovor o kupoprodaji od DP.
3. U slučaju nedostatka dokumenata iz člana 2. gore, imovina/nova preduzeća predložena za prodaju moraju biti potkrepljena dokumentima koji dokazuju posedovanje odgovarajuće imovine od preduzeća:
 - 3.1. račun za porez na imovinu i/ili druge račune za komunalne usluge;
 - 3.2. spisak imovine DP-a;
 - 3.3. izjava uprave DP-a;
 - 3.4. bilo koji drugi dokument koji izda preduzeće ili bilo koji drugi relevantni organ koji dokazuje posedovanje DP nad imovinom koja se prodaje i prema razumnoj proceni Agencije kojom se posedovanje utvrđuje;
 - 3.5. površina dobijena terenskim merenjima ima prednost nad dokumentima iz člana 2.3 i služi kao osnova za predlaganje nove imovine/preduzeća za prodaju, samo u onim slučajevima ako nijedan od dokumenata opisanih u članu 2, stav 2 nije dostupan.
 - 3.6. površina imovine opisane u spisku imovine koji je sastavila uprava DP-a, izjava uprave i druga dokumenta kao što su računi za komunalne usluge i javnih preduzeća mogu biti samo dodatne informacije u prodajnim dokumentima, ali ne mogu biti osnova za sastavljanje ugovora o prodaji.
4. Površine prema dokumentima opisanim u članu 2, stav 2 imaju prednost nad merenjima na terenu.
5. Prodaja imovine (parcela) sa tekstualnim, grafičkim i činjeničnim neslaganjima
 - 5.1. Imovina preduzeća u postupku likvidacije, koja je identifikovana za prodaju, ali za koju postoje neslaganja između podataka opisanih u (tekstualnom) vlasničkom listu, grafičkih podataka (katastarski plan, ortofoto) i činjeničnog stanja na terenu, biće prodata prema (tekstualnom) vlasničkom listu, sve dok ne postoje prave prepreke koje jasno zabranjuju prodaju.

- 5.2. Neslaganja utvrđena u skladu sa tačkom 5.1 ovog člana biće jasno i detaljno navedena u Informativnom memorandumu, kako bi ponuđači bili obavešteni o činjeničnom stanju imovine.
 - 5.3. Agencija nije odgovorna za usklađivanje netačnih površina, za grafičke ili tekstualne ispravke vlasničkih dokumenata, niti za relevantne administrativne ili sudske postupke koji zahtevaju intervenciju u katastarskim registrima.
 - 5.4. U takvim slučajevima, veličina parcele za izračunavanje prodajne cene biće zasnovana na zvaničnim podacima iz vlasničkog lista.
 - 5.5. Imovina sa katastarskim neslaganjima ne isključuje se iz prodaje zbog tih neslaganja, sve dok ne postoji zakonska zabrana ili važeće sudsko rešenje kojim se prodaja zabranjuje.
6. Imovina za koju postoji Rešenje o privremenoj meri od strane Posebne komore Vrhovnog suda Republike Kosovo isključena je iz prodaje.

Član 3

Imovina/nova preduzeća planirana za krug prodaje

1. Regionalne kancelarije, preko ORKO i u konsultaciji sa Likvidacionim organom, uzimajući u obzir kriterijume navedene u članu 2, predlažu imovinu/nova preduzeća predviđena za krugove prodaje na odobrenje Odboru.
2. Katastarski službenik, zajedno sa predmetnim službenikom, obavlja terensku posetu i priprema izveštaj sa terenske posete o činjeničnom stanju imovine, zajedno sa merenjima i slikama.
3. Informativni memorandum (IM), koji uključuje pravne i druge rizike, sastavljaju divizije regionalnih kancelarija kao jedinstveni dokument za svaku imovinu/novo preduzeće. Za svaku imovinu/nova preduzeća predložena za prodaju, nadležna regionalna kancelarija mora da pripremi i postavi na odgovarajući elektronski link (PAK servere) elektronsku datoteku koja sadrži izveštaj o poseti koju su obavili katastarski službenik i predmetni službenik, zajedno sa terenskim merenjima i slikama (za svaku imovinu/novo preduzeće, vlasnička i druga relevantna dokumenta).
4. U svakom Informativnom memorandumu (IM) lokacija imovine takođe mora biti određena pomoću geolokacije „google mape“, osim u slučajevima kada ima pokretne imovine na prodaju.
5. Divizija za katastar pregleda imovinu/nova preduzeća planirana za krug prodaje sa katastarskog aspekta radi dalje obrade.
6. Spisak imovine koja je ponovo ponuđena na tenderu generiše se iz baze podataka (trenutni sistem) i obezbeđuje ga DRIR.
7. Imovina za koju nije bilo uspešnih ponuđača biće ponovo ponuđena na tenderu četiri (4) puta zaredom u organizovanim rundama prodaje.
8. U slučajevima kada za likvidacionu imovinu na tenderu nema dostavljenih ponuda ili su podnete ponude ispod minimalne cene, u (5) pet uzastopnih pokušaja, uključujući primenu pete metode u skladu sa uredbama o alternativnim metodama prodaje, odgovarajuća lista ove imovine sa svim relevantnim informacijama biće prosleđena Likvidacionom organu za odricanje od iste, u skladu sa važećim zakonskim ograničenjima.

9. Predlaganje početnih spiskova, odnosno deo kategorizacije predložene imovine i geolokacije, pripremaju regionalne kancelarije preko Odeljenja za regionalnu koordinaciju i operativu pet (5) radnih dana pre roka za finalizaciju dokumenata za Odbor i šalju se Upravi i DRIR-u .
10. DRIR će izračunati cene za svaku kategoriju za svaku imovinu pojedinačno prema spisku imovine primljenom od DRKO, koji dokument dostavlja Upravi i DRKO.
11. Utvrđivanje minimalne orijentacione prodajne cene vrši se shodno „Metodologiji za izračunavanje minimalne orijentacione cene“, koji je dokument priložen kao dodatak ovim procedurama.
12. Komisija, koji čine Uprava, direktor DRIR- a i direktor DRKO-a, u dokumentu koji je podneo DRIR preporučuje kategoriju imovine prema potencijalu za upotrebu i orijentacione cene za svaku predloženu imovinu.
13. U slučajevima kada se imovina nalazi u dve zone procene, primenjuje se orijentaciona cena srazmerno tome gde se imovina nalazi.
14. DRIR uključuje preporuke Komisije iz tačke 3.12, u spisak imovine za odobrenje od strane Upravnog odbora.
15. Na predlog Uprave, spisak imovine/novih preduzeća sa predloženom vrednošću depozita, kategorijom prema potencijalu za upotrebu imovine i orijentacionom cenom, kao i dokument iz tačke 3.10, biće poslati Upravnom odboru na pregled i odobrenje, dok će dokumenti pomenuti u tački 3.3 (IM i elektronska datoteka) biti dostupni Odboru u elektronskom obliku na odgovarajućem linku na serverima KAP-a.
16. Za pokretnu imovinu ne određuju se orijentacione cene.

Član 4

Metod određivanja depozita za ponuđenu imovinu

1. Vrednost depozita za ponudu za svaku imovinu na tenderu je instrument koji štiti i pokušava da garantuje ozbiljnost postupka prodaje imovine.
2. Vrednost depozita se određuje u optimalnoj visini, vodeći računa i trudeći se da ujedno ti depoziti budu u najoptimalnijoj visini kako bi se osigurala i garantovala ozbiljnost potencijalnih investitora, ali ne do te mere da utiču na broj primljenih ponuda.
3. Vrednost depozita biće određena prema orijentacionim cenama i to u dve kategorije:
 - Za imovinu sa orijentacionom cenom do 100.000 evra, depozit će biti 10% vrednosti.
 - Za imovinu sa orijentacionom cenom iznad 100.000 evra, depozit će biti 5% vrednosti.
 - Vrednost depozita biće zaokružena na najbližu vrednost, npr. ako je vrednost depozita prema orijentacionoj ceni 10.100 evra, biće zaokružena na 10.000 evra.
 - Za pokretnu imovinu, vrednost depozita određuje DRKO.
 - Bez obzira na vrednost imovine, minimalna vrednost depozita biće 1.000 evra, a maksimalna vrednost 100.000 evra.

Član 5

Postupci nakon odobrenja od strane Upravnog odbora

1. Nakon razmatranja liste imovine predložene za tender i njenog odobrenja od strane UO, DRIR uključuje odluke Odbora u konačni IM (prema tački 3.3) i vrši tehničke pripreme za objavljivanje.
2. Nakon finalizacije svih dokumenata, odgovarajuće regionalne kancelarije u skladu sa Pravilima tendera postavljaju elektronsku datoteku (soba sa podacima) na određeno mesto (serveri KAP-a) gde je rok za postavljanje jedan dan pre objavljivanja prodaje. Sva dokumenta moraju biti u pdf formatu .
3. DRIR priprema kratak opis za svaku imovinu/novo preduzeće koristeći kratak opis sa liste odobrene za prodaju, uključujući kategoriju potencijala za upotrebu imovine i minimalnu orijentacionu cenu.
4. Informativni memorandum za svaku imovinu/novo preduzeće za odgovarajući krug/prodaju imovine biće objavljen na veb stranici KAP-a, a istovremeno će biti objavljen krug u skladu sa dokumentom „Metode marketinga“ koji je odobrio Odbor i biće određen datum podnošenja i datum otvaranja ponuda.

Član 6

Postupci nakon objavljivanja

1. Nakon isteka roka za objavljivanje, održava se Ceremonija prijema i otvaranja ponuda ili Dan prodaje, prema planu utvrđenom za organizovanje prodaje u ovim pravilima procedure.
2. Ceremoniju i organizovanje prodaje nadgleda DRIR.
3. Nakon završetka ceremonije prijema i otvaranja ponuda DRIR priprema informativni izveštaj sa dana prodaje i rezultate prodaje za Upravni odbor.
4. Odluke o prodaji priprema DRIR. Samo ako postoje nejasnoće u preporukama, saziva se sastanak komisije, koju čine: Uprava, direktor DRKO i direktor DRIR.
5. Po prijemu odluka Odbora od strane Izvršnog sekretarijata Odbora (za svaku imovinu/novo preduzeće pojedinačno), počinje proces obaveštavanja od strane DRIR-a, u skladu sa Pravilima tendera.
6. Dopise za „Drugog najvišeg ponuđača“ i „Trećeg najvišeg ponuđača“ šalje DRIR. Definicije za drugog najvišeg ponuđača i trećeg najvišeg ponuđača navedene su u Opštim pravilima tendera.

Član 7

Ugovor o kupoprodaji

1. Nakon završetka uplata i drugih procedura u skladu sa Pravilima tendera, počinje izrada Ugovora o kupoprodaji za svaku imovinu/novo preduzeće.
2. Divizija za ugovore o prodaji u okviru Pravnog odeljenja sastavlja i razmatra kupoprodajni ugovor, a zatim poziva privremenog kupca da potpiše konačnu verziju ugovora u ime kupca u roku predviđenom Pravilima tendera.
3. Nakon finalizacije ugovora o kupoprodaji, ugovor se kao takav predaje kupcu od strane odgovarajuće regionalne kancelarije gde se i vrši primo-predaja imovine, ili od strane Divizije za ugovore, kada se zahteva od kupca.

Član 8
Završne odredbe

1. Za sva pitanja koja nisu pokrivena odredbama ovih procedura u vezi sa postupkom prodaje, primenjivaće se prikladno ostale odredbe Zakona o KAP-u i podzakonski akti Agencije.

Član 9
Stupanje na snagu

1. Stupanjem na snagu ove procedure, ukidaju se „Procedure prodaje“ od 30. januara 2025. godine.
2. Ova procedura stupa na snagu danom usvajanja od strane Upravnog odbora.

Priština, 29. jul 2026. godine

Hekuran Nikçi

Predsedavajući Upravnog odbora
Kosovska agencija za privatizaciju



PRILOG PROCEDURA PRODAJE

METODOLOGIJA ODREĐIVANJA ORIJENTACIONE CENE

Član 1 **Svrha**

U cilju sprovođenja člana 11 i 15 Opštih pravila tendera sastavlja se metodologija određivanja orijentacione cene imovine predviđene za prodaju.

Ova metodologija služiće kao osnov za odgovarajuće službenike, upravu i odbor direktora KAP-a za poređenje najviše ponuđene cene tokom postupka tendera sa orijentacionim cenama.

Ovim izvorima vrednosti za odgovarajuću imovinu, vršiće se i kategorizacija vrednosti imovine koja će služiti za određivanje depozita ponude za odgovarajuće kategorije imovine.

Član 2 **Metode obračuna orijentacione cene**

1. U cilju pronalaženja što optimalnije, orijentacione i uporedive vrednosti sa imovinama društvenih preduzeća na tenderu, agencija će osigurati informacije iz dva izvora:
 - 1.1 Metoda obračuna cene prema Zonama vrednosti i Nivoima vrednosti, utvrđenim od strane Ministarstva finansija, Odeljenje poreza na imovinu, koja ima prednost u sprovođenju i
 - 1.2 Metoda obračuna prosečne cene prodaja izvršenih od strane KAP-a u zadnje tri (3) godine koja se sprovodi samo u slučajevima kada „Metoda obračuna cene prema Zonama vrednosti i Nivoima vrednosti, utvrđenim od strane Ministarstva finansija, Odeljenje poreza na imovinu rezultira izuzetno niskim cenama, ili kada uopšte nema procene od strane Ministarstva finansija
2. Izuzetno od stava 1 ovog člana, za posebne imovine, na predlog Uprave i nakon usvajanja od strane Odbora, može se odlučiti da se izvrši spoljna nezavisna procena (kompanija) kao dodatan izvor podataka za određivanje orijentacione cene.

Član 3 **Metoda obračuna cene prema Zonama vrednosti i Nivoima vrednosti, utvrđenim od strane Ministarstva finansija, Odeljenje poreza na imovinu**

Odeljenje poreza na imovinu, koje funkcioniše u okviru Ministarstva finansija, obavlja opštu procenu jednom u tri (3) godine za poljoprivrednu, industrijsku, komercijalnu, šumsku i stambenu imovinu, prema redosledu predviđenom u stavu 2 člana 10 Administrativnom uputstva br. 08/2019 Ministarstva finansija za Metodologiju procene za potrebe Poreza na imovinu.

Opšta procena nekretnina vrši se prema sledećem redosledu:

- Poljoprivredna imovina;
- Industrijska imovina;
- Komercijalna imovina;
- Šumska imovina i
- Stambena imovina;

Svaka od ovih kategorija ima podele za parcelu i za objekat kao i vrstu imovine i ovo se nalazi na elektronskoj adresi: <https://tatimineprone-rks.org/emaps/valuezone/sq>

Izuzetno od stava 1 i 2 člana 10 AU br. 08/2019 Ministarstva finansija, Odeljenje poreza na imovinu može se izvršiti opšta procena jedno u svakih pet (5) godina za industrijsku imovinu, ukoliko na tržište u pitanju nije uticala bilo kakva važna promena.

Sve informacije procene sastavljene od strane Odeljenja poreza na imovinu, Ministarstvo finansija, prema gore navedenom redosledu, objavljuju se na internet stranici Ministarstva finansija i dostupne su u bilo koje vreme na korišćenje kao zvanične informacije podeljene prema Zonama vrednosti.

Ove Zone vrednosti su geografske površine gde uporediva nekretnina ima otprilike istu tržišnu vrednost.

Odeljenja poreza na imovinu utvrđuje i usvaja zone vrednosti radi tretiranja uticaja lokacije na model procene.

Svaka nekretnina nalazi se u određenoj zoni vrednosti. Da bismo videli kako se razliku kupoprodajne cene usled lokacije, cene po kvadratnom metru se označuju na mapi. Na osnovu ovoga se utvrđuju granice zona vrednosti i nivoi vrednosti. Ovo se radi posebno za svaku kategoriju vrednosti.



Cene po kvadratnom metru za sve prodate imovine označuju se na mapi. Ovo omogućava da se vidi kako lokacija utiče na cene. Na osnovu ovoga utvrđuju se i zone vrednosti sa različitim nivoima vrednosti.

Nakon opšte procene, objavljuje se Opšti izveštaj o proceni za svaku opštinu. Ovo je zvaničan izveštaj koji pokazuje zone vrednosti i nivoe vrednosti za svaku kategoriju vrednosti.

Prema ovom objavljenom izveštaju, odgovarajuća odeljenja i službenici Agencije odlučiće za svaku imovinu, vrednosti procenjene cene u istim kategorizacijama.

Član 4

Metoda obračuna prosečne cene prodaja izvršenih od strane KAP-a u zadnje tri (3) godine

Izvor podataka za obračun prosečne cene prodaja izvršenih od strane KAP-a biće sistem upravljanja imovinom KAP-a. Ovaj sistem će generisati ove podatke:

- Prodaje izvršene samo iz perioda KAP-a u zadnje tri (3) godine kada je bilo ili su ostvarene prodaje;
- Kategorije prodatih imovina;
- Karakteristike prodatih imovina/novih preduzeća kao što je: odgovarajuća katastarska zona ili bližnja katastarska zona, prodaje iz iste kategorije selo/grad, površina i vrednost prodaje, itd.

Prosečna cena prodaje utvrđuje se prema formuli dole:

Prosečna cena =	Ukupno prodaje u odgovarajućoj katastarskoj zoni ili bližnjoj katastarskoj zoni, (prema kategoriji imovine) i kao alternativa prosečna cena prodaja u zadnje tri godine iz iste kategorije selo/grad
	Ukupna površina imovine u odgovarajućoj katastarskoj zoni ili bližnjoj katastarskoj zoni prema kategoriji imovine i kao alternativa prosečna cena prodaja u zadnje tri godine iz iste kategorije selo/grad

Prosečna cena me gorenavedenoj formuli, generiše se iz sistema za upravljanje imovinom ostvarenim prodajama (potpisanim ugovorima). To znači da se prosečna cena ažurira u skladu sa realizacijom potpisanih ugovora.

Kada ima prodaje u više od jedne bližnje katastarske zone onda se uzima prosečna cena svih bližnjih katastarskih zona.

Cena najviše ponude poređuje se sa prosečnom cenom ostvarenih prodaja.

U slučajevima kada imamo nedostatak prodaje u istoj kategoriji u odgovarajućoj katastarskoj zoni ili bližnjoj katastarskoj zoni u kojoj je stavljena na tender imovina za koju je podneta ponuda, onda dolazi u obzir poređenje prodaja u zadnje tri godine selo/grad u istoj opštini sa imovinom koja je na prodaju. Ukoliko i nakon ovoga nema prodaje, onda se poređenje uzima u jednoj od opština koje se nalaze u istom regionu i imaju otprilike isti broj stanovnika prema poređenju selo/grad. U slučaju da imamo nedostatak prodaja iz iste kategorije i na nivou regiona, onda se prosečna cena uzima na nivou Kosova, prema poređenju selo/grad.

Član 5

Grupa kategorije imovine za obračun prosečne cene

Grupisanje kategorija vrši se prema sledećoj tabeli:

GRUPA 1	GRUPA 2	GRUPA 3	GRUPA 4
Kategorije koje se poređuju unutar iste kategorije	Specifične kategorije	Kategorije koje se ne mogu prodati javnim tenderom	Kategorije koje se mogu zajedno porediti
Stan	pokretna imovina	Reka i put	apoteka
podrum	fabrika	Šumarstvo-šumsko gazdinstvo	lokal
magacin	farma	Javni put	
magacin i zemljište	hotel	Staro groblje	
magacin goriva	rudnik		
garaža	rehabilitacioni centar		
kamp kućica	kuća		
Kiosk	Benzinska pumpa		
lokal i zemljište			
administrativna zgrada			
administrativna zgrada i zemljište			
odmaralište			
zemljište			
poljoprivredno zemljište			
komercijalno zemljište			
građevinsko zemljište			
industrijsko zemljište			
pijaca			
kancelarija			
kancelarija i zemljište			
Šumarstvo-šumsko zemljište			

Grupisanje 1: navedene imovine se poređuju sa istim kategorijama, npr. stan sa stanom, poljoprivredno zemljište sa poljoprivrednim zemljištem, itd.

Grupisanje 2: navedene imovine su specifične i nisu uporedive sledstveno tome ne može se utvrditi prosečna cena.

Grupisanje 3: navedene imovine su specifične i ne mogu se prodati javnim tenderom.

Grupisanje 4: navedene imovine su uporedive i kao takve mogu se grupisati u istu kategoriju.

Član 6

Određivanje orijentacione cene imovina na tenderu

U cilju što optimalnijeg predstavljanja racionalne veze Cene ponuda primljenih tokom postupka nadmetanja sa Orijetacionom cenom, orijentaciona cena shodno članu 2.1.1 ove metodologije će rezultirati primenjivanjem metoda određivanja orijentacione vrednosti koje su dole navedene:

1. Na prvom tenderu orijentaciona cena služice kao minimalna cena za odobrenje prodaje imovine.
2. Na drugom tenderu orijentaciona cena minus 10 % njene vrednosti, služice kao minimalna cena za odobrenje prodaje imovine.
3. Na trećem tenderu orijentaciona cena minus 20 % njene vrednosti, služice kao minimalna cena za odobrenje prodaje imovine.
4. Na četvrtom tenderu orijentaciona cena minus 40 % njene vrednosti služice kao minimalna cena za odobrenje prodaje imovine.
5. U slučajevima kada se primenjuje metoda prosečne cene kao orijentaciona cena, Član 2.1.2 ove metodologije, kriterijumi dva i tri navedeni u ovom članu se ne primenjuju.

Broj stavljanja na tender računaće se za zadnje tri (3) godine.

Priština, 29. jul 2026. godine

Hekuran Nikçi

Predsedavajući Odbor direktora
Kosovska agencija za privatizaciju