

MONITOR IMOVINSKIH PRAVA

Misija OEBS-a na Kosovu (OEBS) sarađuje sa kosovskim institucijama kako bi podržala sprovođenje praktične politike i pravnog okvira za zaštitu imovinskih i stambenih prava pripadnika ugroženih zajednica. Da bi pomogao ovim nastojanjima, OEBS redovno prati i izveštava o dešavanjima i savetuje institucije kako da poštuju odgovarajuće zakonodavstvo, međunarodne standarde i najbolje prakse. Monitor imovinskih prava je polugodišnja publikacija koja sadrži zapažanja OEBS-ovih posmatrača na terenu u sledećih pet regiona: Gnjilane (GN); Mitrovica (MI); Peć (PE); Priština (PR); i Prizren (PZ). Publikacija ima za cilj da pruži pregled stanja na terenu u oblasti imovinskih i stambenih prava pripadnika nevećinskih zajednica, raseljenih lica (RL) i većinske zajednice koja živi u sredinama u kojima je u brojačanoj manjini. Publikacija će pomoći nadležnim institucijama da se pozabave pitanjima u vezi sa sprovođenjem zakonskih propisa i izvršenjem odluka, dok će ujedno služiti kao mehanizam za praćenje napretka i rešavanje uočenih nedostataka.

Informacije predstavljene u ovom izveštaju prikupili su terenski timovi OEBS-a i uključuju samo slučajeve u kojima su terenski timovi imali pristup informacijama. Izveštajni period pokriva period od januara do juna 2025.

DVANESTO IZDANJE: JANUAR – JUN 2025.

TEME

Eksproprijacija predstavlja zakonski ovlašćeni postupak vlasti kojim se od vlasnika javne ili privatne imovine oduzimaju imovinska prava radi ostvarivanja određenog javnog interesa. Ona podleže uslovima propisanim zakonom, kojima je propisana i naknada za pogođene vlasnike. U ovom izdanju prikazan je broj eksproprijacija koje se odnose na imovinu ugroženih zajednica sa fokusom na nevećinske zajednice i raseljena lica.

Protivpravno zauzimanje nepokretne imovine je krivično delo prema članu 320 Krivičnog zakonika. Imovina koja pripada ugroženim grupama, posebno nevećinskim zajednicama i raseljenim licima često je predmet protivpravnog zauzimanja. U ovom izdanju Monitora navodi se broj slučajeva protivpravnog zauzimanja imovine u izveštajnom periodu.

Socijalno stanovanje je obaveza vlasti da odgovore na stambene potrebe lica i porodica koje ne mogu da priušte odgovarajući životni standard. U ovom izdanju Monitora predstavljen je broj slučajeva u kojima su pripadnici ugroženih grupa, kao što su žene, mladi i nevećinske zajednice iskoristili mogućnost socijalnog stanovanja.

Legalizacija je proces koji predvode vlasti da legalizuju (ozakone) objekte izgrađene bez dozvole odnosno odobrenja za izgradnju. Ovo izdanje uključuje broj zahteva za legalizaciju i broj izdatih potvrda o legalizaciji objekata izgrađenih bez dozvole odnosno odobrenja za izgradnju.

Prostorno planiranje jeste politika vlasti za uređenje teritorije na svim nivoima. Učestvovanje u procesu pripreme prostorno-planskih dokumenata suštinsko je ne samo radi procene i jasnog iskazivanja potreba zajednica, već i da bi se osigurala zaštita individualnih imovinskih prava. Ovo izdanje odražava broj procesa prostornog planiranja u kojima su uzete u obzir potrebe ranjivih grupa, nevećinskih zajednica, žena i/ili mladih.

Dodela opštinskog zemljišta za povratničke projekte je postupak/inicijativa vlasti koja se sprovodi u svrhu stvaranja uslova za povratak raseljenih lica. U ovom izdanju naveden je broj slučajeva u kojima su opštine u izveštajnom periodu dodelile opštinsko zemljište za povratničke projekte i/ili za pripadnike nevećinskih zajednica.

Porez na nepokretnu imovinu je obavezna naknada koju propisuju i naplaćuju vlasti za vlasništvo/pravo na korišćenje stambene, poljoprivredne i komercijalne imovine. Međutim, ima slučajeva kada je imovina pripadnika nevećinskih zajednica bila/ili jeste protivpravno zauzeta, a vlasnik i dalje plaća poreske obaveze, uprkos tome što fizički nije u posedu te imovine. U ovom izdanju naveden je broj pripadnika nevećinskih zajednica koji su oslobođeni plaćanja poreza na nepokretnu imovinu zato što je njihova imovina protivpravno zauzeta.

SLUČAJEVI U VEZI SA IMOVINSKIM PRAVIMA KOJI POGAĐAJU NEVEĆINSKE ZAJEDNICE ŠIROM KOSOVA

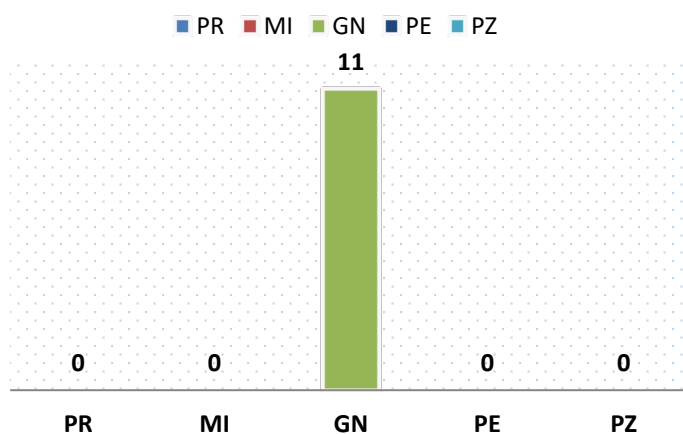
EKSPROPRIJACIJA	11
PROTIVPRAVNO ZAUZIMANJE	0
SOCIJALNO STANOVANJE	36
ZAHTEVI ZA LEGALIZACIJU OBJEKATA BEZ DOZVOLE/ODOBRENJA ZA IZGRADNJU	2120
PROSTORNO PLANIRANJE	28
DODELA ZEMLJIŠTA ZA PROJEKTE KOJI SE ODNOSE NA RL	0
POREZ NA NEPOKRETNU IMOVINU	0

TRENDOVI

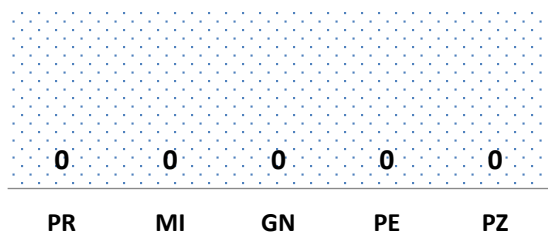
Eksproprijacija

Tokom izveštajnog perioda, 11 parcela (privatna imovina) koje pripadaju pripadnicima zajednice kosovskih Srba bile su pogođene eksproprijacijom u regionu Gnjlana.

EKSPROPRIJACIJA PO REGIONIMA



SLUČAJEVI PROTIVPRAVNOG ZAUZIMANJA PO REGIONIMA



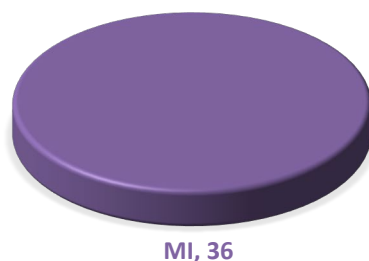
Protivpravno zauzimanje

Tokom izveštajnog perioda nije zabeležen nijedan slučaj protivpravnog zauzimanja imovine.

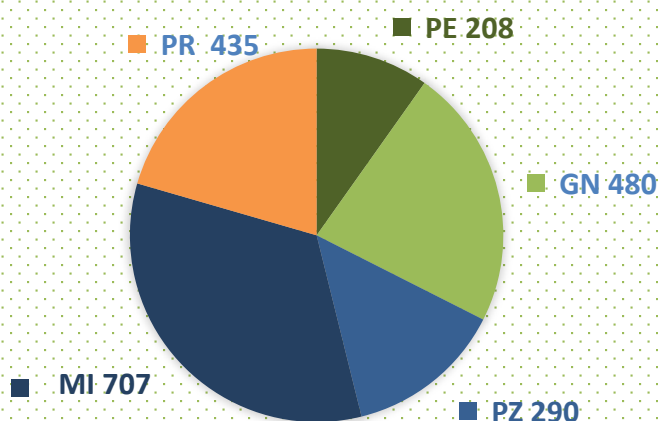
Socijalno stanovanje

Tokom izveštajnog perioda, 36 porodica je ostvarilo korist od socijalnog stanovanja – 34 porodice kosovskih Srba i dve porodice kosovskih Roma.

SOCIJALNO STANOVANJE PO REGIONIMA



ZAHTEVI ZA LEGALIZACIJU PO REGIONIMA



Legalizacija

Na osnovu Zakona o postupanju sa objektima bez dozvole, objekat koji je izgrađen na zemljištu koje pripada nekom drugom licu ne može biti legalizovan dok se ne utvrdi vlasništvo ili pravo korišćenja zemljišne parcele. Zakonodavstvo ima za cilj da zaštiti ugrožene grupe kao što su nevećinske zajednice i/ili raseljena lica u slučajevima protivpravnog zauzimanja njihove zemljišne parcele.

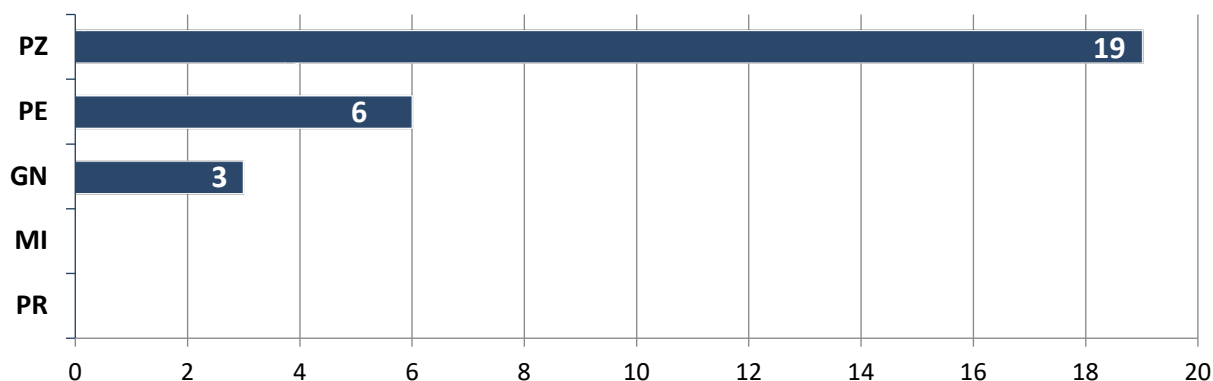
Tokom izveštajnog perioda, širom Kosova, podneto je 2.120 zahteva za legalizaciju objekata izgrađenih bez dozvole. Opštinske vlasti su izdale 719 rešenja o legalizaciji - dva kosovskim Aškalijama i jedno kosovskom Srbinu. Međutim, nije zabeležen niti jedan slučaj nezakonite gradnje na protivpravno zauzetim zemljišnim parcelama pripadnika nevećinskih zajednica i/ili raseljenih lica. Iako je važno napomenuti ovu činjenicu, redovno praćenje je i dalje neophodno kako bi se obezbedilo da nijedna takva ilegalna gradnja bude legalizovana, posebno imajući u vidu da se ilegalna gradnja i dalje nastavlja.

Napomena: Opštine na Kosovu uglavnom ne vode podatke o podnosiocima zahteva u procesu legalizacije razvrstane po zajednicama.

UČESTVOVANJE NEVEĆINSKIH ZAJEDNICA U PROCESIMA PROSTORNOG PLANIRANJA PO REGIONIMA

Prostorno planiranje

Tokom izveštajnog perioda, pripadnici nevećinskih zajednica, žene i/ili mladi učestvovali su u 28 **prostorno-planskih procesa** u regionima Prizren, Peć i Gnjilane.



Dodela zemljišta

U izveštajnom periodu **nije bilo slučajeva dodele zemljišta** za projekte povratka raseljenih lica ili pripadnika nevećinskih zajednica.

Porez na nepokretnu imovinu

Shodno članu 39 Zakona br. 06/L-005 o porezu na nepokretnu imovinu (Zakon) od 01. oktobra 2018, lica čija imovina je bila ili jeste protivpravno zauzeta, oslobođena su plaćanja poreza na osnovu konačne odluke donete od strane nadležnog javnog organa vlasti koji razmatra slučajeve protivpravnog zauzimanja na Kosovu.

Tokom izveštajnog perioda, nijedan pripadnik nevećinske zajednice i/ili raseljeno lice nije bilo oslobođeno plaćanja poreza na imovinu. Tokom izveštajnog perioda, nijedan pripadnik nevećinske zajednice i/ili raseljeno lice nije podnelo zahtev za izuzeće od plaćanja poreza na imovinu.