RREGULLORE NR. 2003/13*

UNMIK/RREG/2003/13
9 maj 2003

MBI TRANSFORMIMIN E SË DREJTËS PËR PËRDORIMIN E PRONËS SË PATUNDSHME NË PRONËSI SHOQËRORE

Përfaqësuesi Special i Sekretarit të Përgjithshëm,

Në përputhje me autorizimin që i është dhënë me Rezolutën 1244 (1999) të Këshillit të Sigurimit të Kombeve të Bashkuara të datës 10 qershor 1999,

Duke marrë parasysh Rregulloren e ndryshuar nr. 1999/1 të Misionit të Administratës së Përkohshme të Kombeve të Bashkuara në Kosovë (UNMIK) të datës 25 korrik të vitit 1999 mbi Autorizimet e Administratës së Përkohshme në Kosovë,

Duke marrë parasysh Rregulloren e UNMIK-ut nr. 2001/9 të datës 15 maj 2001 mbi Kornizën Kushtetuese për Vetëqeverisje të Përkohshme në Kosovë, veçmas nenin 8.1 (q) në lidhje me paragrafin (r) të saj dhe Rregulloren e UNMIK-ut nr. 2002/12 të datës 13 qershor 2002 mbi Themelimin e Agjencisë Kosovare të Mirëbesimit,

Pas konsultimit të institucioneve të përkohshme të vetëqeverisjes në Kosovë,

Me anë të kësaj Rregulloreje shpall si vijon:

Neni 1
PËRKUFIZIMET

"Agjenci" do të thotë Agjencia e Mirëbesimit të Kosovës

"Barrë" ka kuptimin çfarëdo hipoteke, borxhi, pengu, penglënie, qiraje, servituti, e drejta e blerjes ose e drejta e parablerjes ose çfarëdo kufizim tjetër.

"Zotëruesi i së drejtës" do të thotë çdo person juridik a fizik ose subjekt i regjistruar sipas rregullit në regjistrat kadastrorë ose në tituj të tjerë të vërtetuar nga gjykata si mbajtës i së drejtës së përdorimit në lidhje me pronën ose si zotërues i pronës.

"Qira" do të thotë cilado e drejtë lidhur me pronën e përcaktuar në nenin 2 më poshtë.

"Pronë" do të thotë toka, duke përfshirë çfarëdo lloj ndërtimi mbi të dhe pjesë të saj, të klasifikuara, në përputhje me ligjin në fuqi si pronë e patundshme me pronësi shoqërore.

"Rregullorja nr. 2002/12" do të thotë Rregullorja e UNMIK-ut nr. 2002/12 e datës 13 qershor 2002, mbi Themelimin Agjencisë së Mirëbesimit të Kosovës.

* Ribotuar për arsye teknike.

"Rregullorja nr. 2002/13" do të thotë Rregullorja e UNMIK-ut nr. 2002/13 e datës 13 qershor 2002, Mbi Themelimin e Dhomës së Posaçme të Gjykatës Supreme të Kosovës për çështjet që lidhen me Agjencinë e Mirëbesimit të Kosovës.

"Ndërmarrje me pronësi shoqërore" do të thotë ndërmarrja e përkufizuar si ndërmarrje me pronësi shoqërore sipas Rregullores nr. 2002/12.

"Afat" do të thotë periudha kohore prej nëntëdhjetë e nëntë vjetësh nga data e hyrjes në fuqi të kësaj Rregulloreje.

Transferim(e) do të thotë shitje, dhurim, trashëgimlënie ose ndonjë e drejtë tjetër e qirasë .

Neni 2
QIRAJA

2.1 Në bazë të ndalimeve dhe kufizimeve të përcaktuara në këtë Rregullore, çfarëdo e drejtë për përdorimin e pronës së regjistruar në emër të një ndërmarrjeje në pronësi shoqërore, e cila i është transferuar një korporate filial i ndërmarrjes në pronësi shoqërore në përputhje me nenin 8 të Rregullores 2002/12 shndërrohet në qira. Një qira e tillë do të përfshijë:

(a) Të drejtën e zoërimit dhe përdorimit të pronës së dhënë me qira për çfarëdo qëllimi që nuk ndalohet sipas ligjit në fuqi;

(b) Të drejtën e transferimit lirisht të pronës nën qira tek palët e treta.;

(c) Të drejtën e vendosjes së barrëve mbi pronën nën qira e kushtëzuar në dobi të palëve të treta;

2.2 Barra mbi qiranë zbatohet në të njëjtën mënyrë si barrët mbi të drejtat pronësore sipas ligjit në fuqi.

2.3 Qiraja e mbajtur nga një person fizik mund të transferohet përmes trashëgimisë, ndërsa qiraja e mbajtur nga një person juridik mund të transferohet përmes bashkimit ose mënyrave të tjera të kalimit të pronësisë me anë të kontratës ose me anë të veprimit të ligjit.

Neni 3
AFATI DHE FORMALITETET

3.1 Qiraja mund të ushtrohet gjatë kohëzgjatjes së afatit. Transferimi ose barra mbi një qira nuk mund të zgjatet apo të ndikojë në çfarëdo mënyre tjetër përtej këtij afati kohor.

3.2 Çfarëdo transferim apo vënie e një barre mbi një pronë nën qira duhet të bëhet me shkrim dhe duhet t'i plotësojë kushtet e regjistrimit dhe kërkesat proceduriale për transferimin ose për vënien e barrës mbi pronën e patundshme sipas ligjit në fuqi.

Neni 4
POSEDIMI I PALIGJSHËM

Zotëruesi i së drejtes gëzon të drejtën që të largojë çfarëdo poseduesi të paligjshëm nga prona të cilën e mban me qira dhe të dëmshpërblehet për dëmet e shkaktuara nga poseduesi i paligjshëm në përputhje me ligjin në fuqi që mbron pronarët e pronës së patundshme.

Neni 5
NDALIMET, KUFIZIMET, DHE TAKSAT

5.1 Ushtrimi i çfarëdo të drejte në pajtim me nenin e mësipërm 2, i nënshtrohet ndalimeve apo kufizimeve të përcaktuara me ligjin në fuqi, për sa i përket ushtrimit të të drejtave pronësore lidhur me pronën e patundshme.

5.2 Komunat dhe organet e tjera qeveritare mund ta ngarkojnë zotëruesin e një të drejte me taksa në të njëjtën mënyrë dhe masë sikur zotëruesi të ishte pronar i asaj prone.

Neni 6
REGJISTRIMI

Një e drejtë e transformuar në një qira në pajtim me nenin 2, si dhe transferimet dhe barrët mbi qiranë, duhet të regjistrohen sipas rregullit.

Neni 7
NDRYSHIMET FIZIKE

7.1 Ndryshimet fizike të pronës që i nënshtrohet qirasë, duke përfshirë çfarëdo ndërtimi mbi të, nuk ndikojnë në qëllimin dhe kushtet e qirasë sipas kësaj Regulloreje.

7.2 Qiraja nuk ndikohet nga ndryshimet fizike në çfarëdo ndërtesë apo objekt të ngritur në pronën që ndërlidhet me atë qira.

Neni 8
PRONËSIA THEMELORE

Qiraja nuk ndikohet nga çfarëdo ndryshimi i pronësisë themelore që i nënshtrohet qirasë.

Neni 9
SHPRONËSIMI

Qiraja ose prona që i nënshtrohet qirasë nuk mund të shpronësohet, përveç sipas të njëjtave kushte dhe procedurave që parashikohen me ligjin në fuqi për shpronësimin e pronës së patundshme.

Neni 10
TË DREJTAT E TË PUNËSUARVE

10.1 Për shkak të statusit të veçantë të të punësuarve në ndërmarrjet shoqërore përkitazi me këto ndërmarrje dhe ndikimit që privatizimi do të ketë në këtë status, të punësuarit e tillë kanë të drejtë parësore të përfitojnë një pjesë të të ardhurave nga privatizimi. Kjo pjesë do të jetë 20 % e të ardhurave nga shitja e aksioneve të një filiali korporate në varësi të një ndërmarrjeje me pronësi shoqërore, që është privatizuar në përputhje me nenin 8 të Rregullores nr. 2002/12. Shuma ndahet në dobi të të punësuarve me të drejta legjitime në përputhje me këtë nen.

10.2 Organi përfaqësues i të punësuarve të ndërmarrjes me pronësi shoqërore në fjalë, në bashkëpunim me Federatën e Sindikatave të Pavarura të Kosovës, harton, në baza jodiskriminuese dhe ia dërgon Agjencisë, listën e të punësuarve me të drejta legjitime që kanë të drejtë për të marrë pagesat, në pajtim me paragrafin 10.1. Agjencia shqyrton listën dhe bën ndryshimet e nevojshme për të siguruar qasje të barabartë për të gjithë punonjësit me të drejta legjitime në fondet që duhen shpërndarë.

10.3 Lista zyrtare e të punësuarve me të drejta legjitime e lëshuar nga Agjencia, së bashku me njoftimin për të drejtën e ankesës, në pajtim me paragrafin 10.6, publikohen në dy ditë pune të njëpasnjëshme dhe në fundjavën vijuese në gazetat kryesore në gjuhën shqipe me tirazh të gjërë në Kosovë dhe në gazetat kryesore në gjuhën serbe.

10.4 Sipas këtij neni, punëtori konsiderohet si legjitim nëse është i regjistruar si punëtor i ndërmarrjes në pronësi shoqërore në kohën e privatizimit dhe nëse konstatohet se ka qenë në listën e pagave të ndërmarrjes për jo më pak se tri (3) vite. Kjo kërkesë nuk i ndalon punëtorët, të cilit pretendojnë se edhe ata do të ishin regjistruar apo punësuar, nëse nuk do të kishin qënë diskriminuar, që të paraqesin ankesë në Dhomën e Posaçme, në pajtim me paragrafin 10.6.

10.5 Agjencia e vendos shumën e rezervuar, në pajtim me paragrafin 10.1, në një llogari garancimbajtjeje, të cilën Federata e Sindikatave të Pavarura të Kosovës ua shpërndan të punësuarve me të drejta legjitime si vijon:

(a) 75 për qind e shumës i shpërndahet në sasi të njëjta secilit prej të punësuarve me të drejta legjitime;

(b) 25 përqindëshi i mbetur i shumës, u shpërndahet të punësuarve me të drejta legjitime në shuma në përpjestim me numrin e muajve që çdo i punësuar ka punuar në ndërmarrjen me pronësi shoqërore.

10.6 Pas paraqitjes së kërkesës nga individi apo individët me të drejtë të cenuar, ankesa lidhur me listën e të punësuarve me të drejta legjitime, e përcaktuar nga Agjencia dhe shpërndarja e fondeve nga llogaria e garancimbajtjes e paraparë në paragrafin 10.5, i nënshtrohet shqyrtimit nga Dhoma e Posaçme, në pajtim me nenin 4.1 (g) të Rregullores 2002/13.

(a) Ankesa duhet të dorëzohet në Dhomën e Posaçme brenda 20 ditëve pas shpalljes përfundimtare në media nga Agjencia, në bazë të paragrafit 10.3, të listës së të punësuarve me të drejta legjitime. Dhoma e Posaçme shqyrton çfarëdo ankese në

bazë të përparësisë dhe merr vendim për këto ankesa brenda 40 ditëve pas dorëzimit të tyre;

(b) Çfarëdo ankese e dorëzuar në Dhomën e Posaçme me bazë diskriminimin si shkak për mospërfshirjen në listën e të punësuarve me të drejta legjitime, duhet të shoqërohet me dëshmi të dokumentuara për diskriminimin e pretenduar;

(c) Shuma e plotë e fondeve nga llogaria për garancimbajtje, në çdo rast do të lirohet për t'u shpërndarë nga Agjencia jo më vonë se 60 ditë pas datës së botimit përfundimtar të listës së të punësuarve me të drejta legjitime.

Neni 11
ZGJATJA E AFATIT

Afati kohor mund të zgjatet me ndryshimin e kësaj Rregulloreje.

Neni 12
NDRYSHIMI I RREGULLORES

Kjo Rregullore mund të ndryshohet veçanërisht për të siguruar bartjen e çfarëdo të drejte për përdorimin e pronës që nuk parashihet në nenin 2.1 dhe për të rregulluar çështje të tjera ndihmëse.

Neni 13
LIGJI NË FUQI

Kjo Rregullore shfuqizon çdo dispozitë të ligjit në fuqi, që është në kundërshtim me të, duke përfshirë, por duke mos u kufizuar vetëm në:

(a) Ligjin mbi Marrëdheniet Pronësore Themelore (Gazeta zyrtare e RSFJ- së, nr. 6/80);

(b) Ligjin mbi Bartjen e Pronës së Patundshme (Gazeta zyrtare e KSA të Kosovës, Nr. 45/81 dhe 29/86);

(c) Ligjin mbi Regjistrimin e Pronës se Patundshme Shoqërore (Gazeta zyrtare e KSA të Kosovës, Nr. 21/78 dhe 46/86);

(d) Ligjin mbi Truallin e Ndërtimit (Gazeta zyrtare e KSA të Kosovës, Nr. 14/80 dhe 42/86);

(e) Ligjin mbi Ndërtimin e Objekteve për Investime/ Qëllime Tregtare (Gazeta zyrtare e KSA të Kosovës, Nr. 5/86);

(f) Ligjin mbi Pyjet (Gazeta zyrtare e KSA të Kosovës, Nr. 10/87);

(g) Ligjin mbi Matjet dhe Kadastrin e Tokës (Gazeta zyrtare e KSA të Kosovës, Nr. 12/80);

(h) Ligjin mbi Çështjet Banesore (Gazeta zyrtare e KSA të Kosovës, Nr. 11/83, 29/83 dhe 42/86);

(i) Ligjin mbi Bashkëpronësinë e Banesës (Gazeta zyrtare e KSA të Kosovës, Nr. 43/80 dhe 22/87);

(j) Ligjin mbi Ndërtimin e Anekseve të Ndërtesave dhe Shndërrimin e Hapësirave të Përbashkëta në Banesa (Gazeta zyrtare e KSA të Kosovës, Nr. 14/88) dhe

(k) Ligjin mbi Shpronësimin (Gazeta zyrtare e KSA të Kosovës, Nr.21/78).

Neni 14
ZBATIMI

Përfaqësuesi Special i Sekretarit të Përgjithshëm mund të nxjerrë urdhëresa administrative për zbatimin e kësaj Rregulloreje.

Neni 15
HYRJA NË FUQI

Kjo Rregullore hyn në fuqi më 9 maj 2003.

Michael Steiner,
Përfaqësues Special i Sekretarit të Përgjithshëm