



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

Ulica: Agim Ramadani br. 23, 10000 Priština, Kosovo
Tel: ++381 38 500 400, Faks: ++ 381 38 248 076, E-mail: info@pak-ks.org, veb: www.pak-ks.org

UREDBA

O PRODAJI ODREĐENE IMOVINE DRUŠTVENIH PREDUZEĆA PREKO DIREKTNIH PREGOVORA

Sadržaj

POGLAVLJE I. OPŠTE ODREDBE

- Član 1. Svrha;
- Član 2. Definicije;
- Član 3. Kategorije specifične imovine;
- Član 4. Vrednost imovine;
- Član 5. Subjekti u postupku;
- Član 6. Status stranaka;
- Član 7. Jednakost stranaka;
- Član 8. Načelo objektivnosti i nepristrasnosti;
- Član 9. Jedinica za direktne pregovore;
- Član 10. Nadležnosti Jedinice za direktne pregovore;
- Član 11. Saradnja sa institucijama;
- Član 12. Unutrašnja saradnja;
- Član 13. Izveštavanje računa i kontrola;
- Član 14. Sukob o nadležnosti;

POGLAVLJE II. AKTI

- Član 15. Akti jedinice;
 - 15.1. Referentni izveštaj;
 - 15.2. Izveštaj sa preporukama;
 - 15.3. Konačni izveštaj;
 - 15.4. Zaključak;
 - 15.5. Uputstva;

POGLAVLJE III. UPRAVLJANJE SLUČAJEM

- Član 16. Pokretanje postupka;
- Član 17. Spisi predmeta;
- Član 18. Saslušanje;
- Član 19. Angažovanje stručnjaka;
- Član 20. Komunikacija sa strankama;
- Član 21. Potrebne ispravke;
- Član 22. Sklapanje ugovora;
- Član 23. Odbijanje pregovora;
- Član 24. Mogući sporovi;

POGLAVLJE IV. RAZMATRANJE ZAHTEVA

- Član 25. Radni sastanci;
- Član 26. Razmatranje zahteva;
- Član 27. Sukob interesa;
- Član 28. Hronološki red zahteva;
- Član 29. Rokovi;
- Član 30. Ponovno razmatranje zahteva;

POGLAVLJE V. PRELAZNE ODREDBE

- Član 31. Prenos nadležnosti;
- Član 32. Tumačenje;
- Član 33. Pravni vakuum;
- Član 34. Stupanje na snagu;

POGLAVLJE I. OPŠTE ODREDBE

Član 1

Svrha

1.1. Cilj uredbe je predviđanje i kodifikovanje odredbi potrebnih za identifikovanje i razmatranje imovine specifičnog karaktera u vlasništvu društvenih preduzeća, pokretanje postupka o primeni pregovora kao alternativno pravno rešenje u skladu sa članom 15 u vezi sa članom 18, stav 1.4 Priloga Zakona o Kosovskoj agenciji za privatizaciju, osnivanje nadležne jedinice, nadležne hijerarhije i konačno odlučivanje od strane Odbora direktora Agencije.

1.2. Uredba kodifikuje odredbe koje su potrebne da se osigura da se svakom (fizičkom ili pravnom) licu koje podnosi zahtev u postupku pregovora za određenu imovinu društvenih preduzeća, prizna adekvatno pravo nakon pravednog procesa koji između ostalog uključuje saslušanje i utvrđivanje validnosti njegove tvrdnje.

Član 2

Definicije

2.1. Specifična imovina – Imovina specifičnog karaktera znači imovina ili deo imovine koji po činjeničnom stanju, pravnom osnovu tvrdnje, osobinama ili drugim karakteristikama, čini pitanje koje je specifične ili složene prirode, pri čemu kao posledica takvih okolnosti vlasnička prava nad ovom imovinom se ne mogu preneti trećim stranama isključivo preko pravila javnog tendera ili se predviđa da javno tenderisanje proizvodi negativne efekte u postupku vlasničke transformacije jedne konkretne imovine.

2.2. Direktnim pregovorima podrazumeva se postizanje mogućeg sporazuma i preduzimanje određenih radnji, predviđenih ovom uredbom i ostalim aktima zakonodavstva na snazi, od obe strane [podnosilac i Agencija] koje se na osnovu njihovog uzajamnog interesa i statusa, predstavljaju kao nosioci titule za prava i obaveze predviđene u jednom konkretnom pitanju imovinsko-pravnog karaktera kako je predviđeno stavom 2.1 ove uredbe, pri čemu se rešavanje uzajamnih tvrdnji preko pregovora smatra adekvatnim pravnim rešenjem za čuvanje vrednosti jedne društvene imovine koja se vodi na ime društvenog preduzeća.

Član 3

Kategorije specifične imovine

3.1. Imovinom specifičnog karaktera smatraju se:

- a) Gradnje dozvoljene na imovini DP-a, od nadležnog organa DP-a u okviru zakonskih nadležnosti, ili državnih organa centralnog nivoa i lokali kao objekti namenjeni za porodično stanovanje ili poslovanje, pri čemu se premeštanje objekata smatra nemogućim ili donosi potencijalnu ekonomsku štetu stvarnoj vrednosti imovine ili obezvređenje iste, a javno tenderisanje imovine ili njenog odgovarajućeg dela smatra se nemogućim;

- b) Postojeće gradnje podignute na bilo kojoj katastarskoj parceli ili njenom delu bez prethodne dozvole ili odobrenja DP-a ili Agencije, pri čemu se vraćanje u prethodno stanje smatra nemogućim ili donosi potencijalnu ekonomsku štetu stvarnoj vrednosti imovine ili obezvređenje iste, a javno tenderisanje imovine ili njenog odgovarajućeg dela smatra se nemogućim;
- c) Katastarska parcela ili određeni deo matične katastarske parcele u vlasništvu određenog društvenog preduzeća, koja se po činjeničnom stanju na terenu prikazuje kao sastavni deo kompleksa privatnog vlasništva ili nema izlaza na put, pri čemu se javno tenderisanje smatra nemogućim ili donosi potencijalnu ekonomsku štetu stvarnoj vrednosti imovine ili obezvređenje iste;
- d) Kada se postupak direktnih pregovora pokreće od određenog fizičkog [fizičkog i/ili pravnog] subjekta u vezi sa bilo kojim DP-om, imovinom ili delom njegove imovine, koji se nalazi van teritorije Republike Kosova dok preduzeće, njegova imovina ili jedinice koje se vode na njegovo ime: i) ne može se podvrgnuti postupku društvene transformacije; ii) postupak transformacije [privatizacija ili likvidacija] nailazi na objektivne neizbežne prepreke ili; iii) ne proizvodi prihode za stvaranje likvidnih fondova preduzeća;
- e) Kada nad jednom imovinom postoji suvlasništvo između društvenog preduzeća i podnosioca [fizički ili pravni subjekat] pri čemu na osnovu Zakona o vlasništvu i stvarnim pravima, svakom od suvlasnika pripada pravo preče kupovine dok pregovore imaju pravo pokrenuti u bilo koje vreme.

3.2. Slučajevi, potraživanja ili ostala moguća imovina, koja nije navedena ili uključena u bilo kojoj od kategorija navedenih u prethodnim stavovima ovog člana, dok po njihovim osobinama i karakteristikama, po argumentovanom predlogu Jedinice za direktne pregovore, preko Upravnog direktora ili predloga Upravnog direktora i odobrenja Odbora direktora Agencije smatraju se imovinom ili slučajevima specifičnog karaktera i zahtevaju rešavanje preko postupka pregovora.

Član 4 **Vrednost imovine**

4.1 Vrednost predmetne imovine ili njegovog odgovarajućeg dela, utvrđuje se po veštačenju spoljnih stručnjaka, licenciranih za procenu nepokretnosti, na koju se Agencija u postupku pregovora poziva kao zakonski predviđeni kriterijum za čuvanje vrednosti imovine u ime i za interes preduzeća i postizanje mogućeg sporazuma sa podnosiocem.

4.2 Prilikom utvrđivanja vrednosti imovine, ispravnu vrednost imovine Agencija smatra osnovom za procenu, koja je predviđena Međunarodnim standardima za procenu, koja je u saglasnosti sa postupkom pregovora, njegovom prirodom i sadržajem.

4.3. Prilikom procene imovine treba koristiti metodologiju koja utvrđuje najpovoljniju vrednost za društveno preduzeće kojem imovina pripada.

Član 5

Subjekti u proceduri

Pokretanje postupka za razmatranje jednog slučaja, zahteva ili imovine koja se odnosi na bilo koji stav člana 4 ove Uredbe, ima pravo izvršiti:

a) Bilo koje fizičko ili pravno lice, koje ima pravni interes za pokretanje postupka, bilo da je on/ona glava porodice, vlasnik kuće ili objekta, poslovanja ili vlasnik poslovanja, nevladina organizacija, organizovana građanska zajednica ili slično, građanin ili ne, čiji je interes pokretanje postupka direktnih pregovora sa Agencijom.

b) Pokretanje postupka vrši se po zvaničnoj dužnosti Agencije, odnosno po predlogu Upravnog direktora, Odbora direktora, Pravnog odeljenja, Odeljenja prodaje, Likvidacionog organa, Odeljenja za regionalnu koordinaciju, Regionalne kancelarije ili bilo koje druge organizacione jedinice Agencije.

Član 6 Status stranaka

6.1. U bilo kom slučaju kada se pokreće postupak pregovora za jedno konkretno pitanje, u zavisnosti od činjenica i okolnosti, sadržaja tvrdnji, dokaza i pravnog osnova zahteva i složenosti pitanja, prethodno se analizira pravni interes podnosioca i njegovo/njeno pravo [status] da bude stranka u postupku.

6.2. U bilo kom slučaju kada se pokreće postupak pregovora za jedno konkretno pitanje, prethodno se analizira se nadležnost Agencije, ekonomski interes DP-a, uzroci i razlozi za nadoknadu vrednosti imovine ili njenog odgovarajućeg dela preko direktnih pregovora, kada se ovo smatra jedinom ili adekvatnom metodom, koja je prihvatljiva ili pogodnija za čuvanje ekonomskog interesa DP-a.

Član 7 Jednakost stranaka

Proces pregovora sprovodi se preko otvorenog, transparentnog procesa i načela jednakosti stranaka [podnosioca i Agencije], nediskriminacije u odnosu na građane i pravna lica, koja se predstavljaju kao stranka sa pravnim interesom pred ovom institucijom.

Član 8 Načelo objektivnosti i nepristrasnosti

8.1. Agencija objektivno i nepristrasno vrši svoju vlast u postupku pregovora, dok na postupak pregovora, njegovo odvijanje i radnje ne treba da utiče bilo koji lični, prijateljski, politički interes ili mogući pritisak unutar ili van Agencije.

8.2. Jedinicom za direktne pregovore upravlja se po načelima etičkog kodeksa i adekvatne pažnje za čuvanje autoriteta i javnog poverenja u Agenciju, profesionalno sprovodeći zakonske norme i standardna načela pravde.

Član 9

Jedinica za direktne pregovore

9.1. Jedinica za direktne pregovore je nadležna, profesionalna, nezavisna i nepristrasna jedinica koja razmatra zahteve podnosioca, njihovu validnost i kategorije imovine specifičnog karaktera koje se kvalifikuju kao takve shodno članu 2 i uključene su u kategorije navedene u članu 4 ove Uredbe.

9.2. Jedinica za direktne pregovore je deo organizacionog sastava Kosovske agencije za privatizaciju, dok vršenje njenih funkcija shodno sadržaju i opsegu nadležnosti, smatra se sastavnim delom redovnog delokruga Agencije.

Član 10

Nadležnosti Jedinice za direktne pregovore

10.1. Jedinica za direktne pregovore, u saradnji sa regionalnim kancelarijama i ostalim organizacionim jedinicama Agencije vodi brigu o istraživanju, identifikovanju, osiguravanju dokaza i o evidentiranju zahteva ili slučajeva, koji se kvalifikuju kao tvrdnje specifičnog karaktera i kategoriju se kao takvi shodno članu 4 ove Uredbe.

10.2. Jedinica za direktne pregovore, preliminarno utvrđuje da li: a) Zahtev ili predmetna imovina se kvalifikuje kao imovina specifičnog karaktera i za istu postoji pravni osnov za pokretanje postupka pregovora; b) Zahtev ili predmetna imovina se ne kvalifikuje kao imovina specifičnog karaktera i nema pravnog osnova za pokretanje postupka pregovora; c) Zahtev ili predmetna imovina, koja je predmet tvrdnje, ne spada u nadležnost Agencije.

10.3. Jedinica za direktne pregovore, osigurava potrebne podatke, dokaze, od bilo kog izvora, unutar ili van Agencije, prima na uvid bilo koji originalni ili legalizovani dokaz i svaki podnesak ili dodatna objašnjenja, koja smatra važnim za merodavno razmatranje.

10.4. Kada se konstatuje da se zahtev ili predmetna imovina kvalifikuje kao imovina specifičnog karaktera i za istu postoji osnov za pokretanje direktnih pregovora, ista se podvrgava postupku razmatranja od strane Jedinice za direktne pregovore koja u zavisnosti od svoje profesionalne i nezavisne procene, preko Upravnog direktora, preporučuje Odboru direktora prodaju predmetne imovine preko postupka direktnih pregovora.

10.5. Nakon odobrenja direktnih pregovora, Jedinica za direktne pregovore preduzima sve potrebne radnje za sprovođenje odluke Odbora direktora u vezi sa angažovanjem odgovarajućih stručnjaka, postizanjem mogućeg sporazuma sa strankom što se tiče suštinskih elemenata ugovora, sastavljanjem Konačnog izveštaja za Odbor i sklapanjem ugovora o prodaji.

Član 11

Saradnja sa institucijama

Jedinica za direktne pregovore, ima pravo da saraduje sa svakim organom javne uprave unutar ili van zemlje, u svakom slučaju kada se to smatra potrebnim radi osiguravanja adekvatnih podataka ili dokaza o jednom konkretnom slučaju za koji je pokrenut postupak pregovora.

Član 12

Unutrašnja saradnja

12.1. Jedinica za direktne pregovore i Odeljenje prodaje saraduju se uzajamno informišu o stanju određene imovine koja može ujedno biti uključena u odvijanju mogućeg postupka javnog tendera i u postupku direktnih pregovora.

12.2. Jedinica za direktne pregovore i Odeljenje likvidacije zajedno sa Likvidacionim organom se uzajamno informišu i usklađuju radnje iz svog delokruga, kada se to smatra potrebnim, naročito u onim slučajevima kada je odlučivanje ili procena jedne predmetne imovine ujedno uključena u rad ovih organa.

12.3. Jedinica za direktne pregovore informiše Odeljenje likvidacije zajedno sa Likvidacionim organom o bilo kakvom zahtevu ili slučaju, za koji je pokrenut postupak direktnih pregovora.

12.4. Regionalne kancelarije Agencije vode brigu po zvaničnoj dužnosti da imovina kvalifikovana shodno članu 4 uredbe, koja se vodi na spisku imovine za pregovore, ne bude podvrgnuta postupku prodaje imovine putem javnog tendera do okončanja procesa razmatranja zahteva za direktne pregovore.

12.5. Odbor direktora, Uprava, Odeljenje za regionalnu koordinaciju, Odeljenje prodaje, Odeljenje likvidacije imaju stalan pristup spisku imovine i zahteva evidentiranih u spisku direktnih pregovora koji se ažurira od Jedinice za direktne pregovore.

Član 13

Izveštavanje i kontrola

Jedinica za direktne pregovore izveštava i podvrgava se direktnom nadzoru Upravnog direktora.

Član 14

Sukob o nadležnosti

Mogući nesporazumi o nadležnosti ili drugim aspektima Jedinice za direktne pregovore sa ostalim odeljenjima ili organizacionim jedinicama, rešavaju se prema uputstvima Upravnog direktora.

POGLAVLJE II. AKTI

Član 15 Akti jedinice

Tokom redovnog vršenja nadležnosti, u zavisnosti od odvijanja postupka i preduzimanja radnji, Jedinica za direktne pregovore, izdaje sledeće akte:

- a. Referentni izveštaj;
- b. Izveštaj sa preporukama;
- c. Konačni izveštaj;
- d. Zaključci;
- e. Uputstva;

- Referentni izveštaj -

15.1. Referentni izveštaj sastavlja službenik Jedinice ili radna grupa, prilikom identifikovanja, prikupljanja činjenica i dokaza u razmatranju jednog zahteva, odnosno tvrdnje ili imovine specifičnog karaktera. Referentni izveštaj između ostalog uključuje eventualne podatke o pokretanju bilo kakvog sudskog postupka i podatke o mogućim gotovinskim obavezama podnosioca prema DP-u (dugovi iz ugovornih odnosa zakupa). Referentni izveštaj se sastavlja za svaki zahtev ili pojedinačni slučaj ili grupu zahteva, odnosno tvrdnji, koji se predstavlja na razmatranje i sadrži sledeće podatke:

- Identitet stranke;
- Preciziranje zahteva;
- Imovina društvenog preduzeća, kao predmet tvrdnje;
- Opis imovine, činjenica i odgovarajućih okolnosti;
- Odluke i moguće preduzete radnje;
- Usporedne prognoze i mogući efekti u vezi sa metodama vlasničke transformacije [primenom javnog tenderisanja ili direktnih pregovora]
- Predlog za odlučivanje;

- Izveštaj sa preporukama -

15.2. Izveštaj sa preporukama uključuje predmete odobrene u Jedinici za direktne pregovore, osnovne podatke o svakom zahtevu, grupi zahteva, odgovarajuće dokaze i preporuke za Upravnog direktora za pokretanje postupka pregovora i sadrži [ali se ne ograničava na] sledeće podatke:

- opis podataka o stranci, predmetnoj imovini i podaci DP-a;
- sadržaj zahteva [tvrdnje];
- suštinske činjenice o činjeničnom stanju imovine;
- mogućnosti i efekti ponovnog vraćanja na prethodno stanje;
- predviđeni efekti pregovora i/ili javnog tenderisanja;
- ekonomski interes preduzeća i predloženo rešenje;

- Konačni izveštaj -

15.3. Konačni izveštaj uključuje sve one predmete, za koje su sprovedene odluke Odbora direktora o pokretanju direktnih pregovora, osnovne elemente za svaki mogući sporazum postignut sa podnosiocem i preporuke za Upravnog direktora za okončanje postupka pregovora.

Konačni izveštaj sadrži najmanje [ali se ne ograničava na] sledeće podatke:

- Odluku Odbora direktora o dozvoljavanju pregovora;
- Identitet stranke [lica koje tvrdi pravo] i njegov zahtev;
- Imovina društvenog preduzeća, kao predmet tvrdnje;
- Moguće preduzete radnje;
- Vrednost imovine (visina cene);
- Predlog za odlučivanje;

- Zaključak -

15.4. U slučajevima i u zavisnosti od prirode pitanja i odvijanja postupka, šef Jedinice za direktne pregovore, preporučuje Upravnom direktoru da zaključkom odluči po slobodnoj proceni o određenim proceduralnim pitanjima, o proceni i odlučivanju o zahtevima, uključujući ali ne ograničavajući se na predstavljanje novih dokaza, dopunjavanje spisa predmeta, obustavljanje postupka, prekid istog, zakazivanje saslušanja, angažovanje stručnjaka iz odgovarajućih oblasti, moguće dileme o nadležnosti, postupak ponovnog razmatranja, i ostalo.

- Uputstva -

15.5. Jedinica za direktne pregovore preporučuje Upravnom direktoru da izda razna uputstva za pojašnjavanje i usklađivanje radnji, kreiranje jedinstvenih politika i eventualno za druga pitanja iz svog delokruga kada se to smatra potrebnim za sprovođenje postupka pregovora.

POGLAVLJE III. UPRAVLJANJE SLUČAJEM

Član 16

Iniciranje procedure

16.1. Iniciranje procedure pregovora podrazumevanje podnošenje zahteva uz inicijativu zainteresovanje stranke ili prema službenoj dužnosti agencije.

16.2. Jedinice za Direktne Pregovore šalje svaki zahtev dotičnom likvidacionom organu koji će u roku od 5 (pet) radnih dana odgovoriti ako ima nekih prepreka za iniciranje procedure prodaje direktnim pregovorima na osnovu člana 18.1.4, vezano sa članom 28 aneksa zakona za Kosovsku agenciju za privatizaciju.

Član 17

Dopisi predmeta

17.1. Dopisi predmeta sadrže imovinsku potvrdu, kopiju plana, orto sliku, sliku sa terena, identitet zainteresovane stranke, kopije ekspertiza i druga relevantna dokumenta za potraživanja.

17.2. Jedinice za Direktne Pregovore ima pravo da u svakom trenutku tokom procedure zahteva od stranaka dokaze, objašnjenja ili dokaze sa relevantnim karakterom kao i da istražuje podatke i relevantne dokaze na raspolaganju u arhivi DP.

Član 18

Saslušanje

18.1. U svakoj fazi procedure kada se smatra potrebnim, jedinica za direktne pregovore ima pravo održati saslušanje sa strankom ili njenim zastupnikom. Saslušanje se upravlja od šefa jedinice ili službenika za razmatranje zahteva gde se evidentiraju osnovni elementi saslušanja u zapisniku koji se potpisuje od upravnika saslušanja, službenika za razmatranje i stranke ili njenog zastupnika.

18.2. Upravnik saslušanja je odgovoran za prisutnost stranke ili njenog zastupnika, eventualnu prisutnost eksperta iz dotičnih polja i eventualnu prisutnost nekog drugog člana osoblja agencije.

Član 19

Angažovanje eksperta

19.1. Jedinica za direktne pregovore ima pravo da zahteva ekspertizu za katastarska pitanja, građevinarstvo, poljoprivredu, finansije, procenu nekretnine kao i ostale eventualne ekspertize kada se smatra potrebnim radi pravilne procene pitanja.

19.2. Kada se smatra potrebnim, svaka stranka [agencija ili podnosilac zahteva] ima pravo da zahteva super-ekspertizu zbog gore navedenih razloga čime se završava procedura procene.

19.3. Svaka stranka [agencija ili podnosilac zahteva] ima pravo da zahteva dopunu početne ekspertize ili super-ekspertize ako se smatra da su podaci nedovoljni ili ako se ne poklapaju ili ako se izrazi eventualna sumnja sa opisom, tačnošću, vrednošću ili ostalim konstatacijama u nekim od njih.

19.4. Troškovi angažovanja eksperta za prvu ekspertizu snosi podnosilac zahteva. Međutim, troškove angažovanja super ekspertize pokriva stranka koja predlaže super ekspertizu.

19.5. Ako se tokom procedure pregovora sa strankom ne postigne sporazum, jedinica za pregovore prekida procedure pregovora sa zaključkom gde svaka stranka ima pravo da pokrene sudski postupak u zavisnosti od vrste zahteva.

19.6. Angažovanje spoljnog eksperta se vrši iz spiska eksperta licenciranih od dotičnog ministarstva.

Član 20

Komuniciranje sa strankom

20.1. Stranke se obaveštavaju u vezi sa odlukom odbora direktora za tok procedure ili ostale mere ili dopise, na jedan od sledećih načina:

- a) lično dostavljanje;
- b) poštom;
- c) elektronskom poštom;
- d) telefonom;
- e) objavljivanjem u dve novine sa velikim tiražom u toj zoni ili prebivalištu, u slučajevima kada stranke nisu obaveštene ili su u velikom broju i kada se svaki drugi način obaveštavanja smatra neprikladnim;

20.2. Ako zainteresovane stranke imaju njihovog pravnog zastupnika ili ovlašćenu osobu, eventualni dopisi se šalju pravnim zastupnicima ili ovlašćenim osobama. Ako stranke imaju više pravnih zastupnika ili ovlašćenih osoba, onda se kontaktira jedan od njih. Ako stranke, pravni zastupnik ili ovlašćeno lice menja adresu tokom procedure, onda blagovremeno moraju obavestiti nadležne organe.

20.3. U svim slučajevima jedinice za direktne pregovore je odgovorna za redovno slanje i čuvanje potvrde ili drugih dokaza radi potvrđivanja predaje.

Član 21

Potrebne ispravke

Ako su tokom procedure napravljene eventualne greške u vezi sa karakteristikama predmeta [identifikacija podnosioca, legitimacija stranaka, karakteristike imovine, greške u proceni i odlučivanju i ostalo], ispravljaju se u svakom trenutku tokom procedure na osnovu predloga stranke ili službene dužnosti. U zavisnosti od vrste greške i toka procedure, iste se ispravljaju od jedinice sa zaključkom šefa.

Član 22

Zaključenje ugovora

22.1. Kriterijumi i uslovi za pred-kvalifikovanje koji se primenjuju u privatizacionom postupku i likvidacione prodaje se ne primenjuju u proceduri direktnih pregovora. Legitimacija stranke u konkretnom pitanju kao i usklađenost pripadaju ovlašćenjima i profesionalnom radu jedinice za direktne pregovore.

22.2. Ako se prilikom zaključenja ugovornog odnosa sa podnosiocem ustanovljava da podnosilac ima dugove prema DP, procedura direktnih pregovora se uslovljava sa izmirenjem duga.

22.3. Ako se prilikom zaključenja ugovornog odnosa sa podnosiocem ustanovljava da je podneta tužba protiv DP, ugovor za prodaju imovine sa direktnim pregovorima se predaju podnosiocu posle povlačenja tužbe. Takođe ako se ustanovi da je podneta tužba protiv podnosioca, ugovor za prodaju imovine direktnim pregovorima se predaje podnosiocu posle povlačenja tužbe.

22.4. U zavisnosti od ekonomskih i socijalnih uslova podnosioca i nezavisne procene činjenica i okolnosti koje su karakteristične za prirodu jednog konkretnog predmeta, jedinica za direktne pregovore ima pravo da za svaku ugovorni odnos predviđa, reguliše i uskladi uslove i način plaćanje u ime i za DP.

22.5. Jedinica za direktne pregovore će u celini primeniti procedure za zaključenje ugovora uključujući pripremu, pravno razmatranje i procedure potpisivanja. Konačna verzija ugovora se predaje upravnom direktoru za potpisivanje putem pratećeg akta (unutrašnjeg memoranduma) koji će potpisati šef i službenik za razmatranje ugovora.

22.6. Jedinica za direktne pregovore ima pravo da za određene slučajeve predloži odboru direktora ispunjenje obaveza u određenim vremenskim periodima odnosno periodičnim ratama radi eliminisanja negativnog socijalnog uticaja koji su se pojavili kao rezultat ove kategorije imovina. Jedinica za pregovore ima pravo da na osnovu nezavisne procene i odobrenja upravnog direktora, ugovori rok plaćanja do 1/jedne godine.

22.7. Eventualni sporazum će biti u skladu sa osnovnim elementima prodajnog ugovora koji se primenjuje u proceduri likvidacione prodaje imovina.

Član 23 Odbijanje pregovora

23.1. Kada odbor direktora odbije iniciranje direktnih pregovora ili prodaju imovine direktnim pregovorima ili kada se takva odluka donese uz predlog uprave, predmet i dopisi predmeta se u elektronskoj i fizičkoj verziji putem pratećeg akta predaju u nadležnost pravnom odeljenju ili regionalnoj kancelariji u zavisnosti od suda koji je nadležan koji će prema sopstvenoj proceni inicirati sudski postupak i preporučiti odeljenju regionalne koordinacije i odeljenju prodaje pripremu imovine za javno tenderisanje ili preduzeti mere prema sopstvenoj profesionalnoj proceni.

23.2. U tim slučajevima kada se procedura razmatranja i prodaje imovine direktnim pregovorima za neki zahtev ili imovinu odbije od odbora direktora, zahtev za konkretni slučaj se briše iz evidencije predmeta za direktne pregovore i istovremeno se informiše regionalna kancelarija u čijem se području nalazi sedište preduzeća i odeljenje prodaje.

Član 24 Eventualni sporovi

Jedinica za direktne pregovore ima službenu odgovornost za eventualne nesporazume između raznih podnosioca u vezi sa njihovim eventualnim potraživanjima za istu imovinu DP. U zavisnosti od vrste potraživanja, dokaza ili vlasničkih dokumenata, jedinica će odlučiti za tok procedure prema sopstvenoj diskreciji ili prekinuti proceduru pregovora.

POGLAVLJE IV. RAZMATRANJE ZAHTEVA

Član 25 Poslovni sastanci

25.1. Jedinica za direktne pregovore održava sastanke konsultativnog karaktera ili procene i razmatranja svaki put kada se to smatra potrebnim od strane šefa ili uz predlog nekog od službenika jedinice.

25.2. Posle konsultacija sa članovima, šef zakazuje datum, mesto i tačke dnevnog reda i ostala eventualna pitanja, upravlja sastankom i osigurava održavanje zapisnika gde se evidentiraju osnovna pitanja diskusija.

25.3. Šef i administrativni službenik su odgovorni za svaki konsultativni sastanak, potreban materijal koji će se prethodno i blagovremeno raspodeliti.

Član 26 Razmatranje zahteva

26.1. Procedura razmatranja zahteva počinje od višeg službenika za razmatranje zahteva koji priprema izveštaj sa preporukama za svaki slučaj posebno i istovremeno preporučuje šefu iniciranje ili ne procedure pregovora i šalje dopise predmeta sa kompletnim sastavom.

26.2. Viši službenik za katastar verifikuje podatke predmetne imovine, upoređuje činjenično stanje sa formalnim na osnovu podataka iz katastarske evidencije, analizira ekspertize geodetskih eksperta (tekstualni i grafički podaci) i ostale eventualne analize i predstavlja njegove konstatacije unutar njegovih nadležnosti.

26.3. Posle pripremnih mera na osnovu gore navedenih paragrafa, konačno razmatranje izveštaja sa preporukama se podvrgava proceni šefa jedinice i dva viša službenika za razmatranje, jedno od kojih referiše slučaj. Smatra se da jedan zahtev ispunjuje uslove za uključenje u izveštaj sa preporukama za odbor direktora, ako se za isti slažu najmanje dva službenika za razmatranje zahteva.

26.4. Prilikom razmatranja izveštaja sa preporukama, mišljenja, konstatacije i eventualne preporuke šefa jedinice i viših službenika za razmatranje se mogu evidentirati u zapisniku ili u posebnom izveštaju sastanka.

26.5. Izveštaj sa preporukama za odbor direktora se potpisuje od šefa i dva službenika za razmatranje zahteva i isti se preko upravnog direktora predstavlja za odobrenje odbora direktora.

26.6. Prilikom eventualnog odobrenja izveštaja sa preporukama od strane odbora direktora, stranka se informiše pismeno u vezi sa odlukom odbora direktora za odobrenje pravne osnove zahteva i odobrenje iniciranja procedure pregovora.

26.7. Posle mera iz prethodnog paragrafa, procedura procene počine posle predloga šefa, gde se angažuju dotični eksperti za procenu u skladu sa procedurama predviđenim za angažovanje eksperta.

26.8. Podnosilac se obaveštava sa jednom kopijom ekspertize gde ima pravo izražavanja njegovog prihvata ili zahteva da se procedura procene podvrgne super ekspertizi.

26.9. Kada se podnosilac složi sa konstatacijom eksperta ili eventualno super ekspertizom, priprema se konačan izveštaj koji se podvrgava proceni i konačnom odlučivanju u vezi sa odobrenjem prodaje od strane odbora direktora. Konačan izveštaj se potpisuje od šefa i dva viša službenika za razmatranje zahteva i isti se preko upravnog direktora predstavlja za odobrenje odbora direktora.

26.10. Posle odobrenja konačnog izveštaja, počinje procedura plaćanja i konačnog zaključenja ugovora sa strankama.

Član 27 Sukob interesa

Svaki od službenika jedinice je obavezan da informiše šefa jedinice ako smatra da postoji sukob interesa u vezi sa konkretnim slučajem. U zavisnosti od okolnosti, šef konstatuje da li postoje ili ne okolnosti koje mogu stvoriti sukob interesa.

Član 28 Hronološki redosled zahteva

28.1. Početak procedure za razmatranje zahteva u vezi sa imovinom sa specifičnim karakterom se osniva na hronološki redosled na osnovu datuma podnošenja zahteva. Datum podnošenja zahteva se smatra datum registrovanja u protokolu u regionalnom kancelarijama ili u glavnom sedištu agencije.

28.2. Osim hronološkog redosleda, u obzir se uzimaju i zahtevi koji su kompletni (za eliminisanje nepotrebnih zakašnjenja i akumulisanje predmeta), zahtevi predloženi sa prednošću od strane upravnog direktora, odbora direktora i ti zahtevi (potraživanja) ili imovine tih preduzeća koje koja se zbog jedne imovine specifične prirode ne mogu podvrgnuti procesu likvidacije na efektivno vreme.

Član 29

Rokovi

29.1. Od dana registracije zahteva, jedinica je dužna da unutar 1 (jedan) meseca počne proceduru razmatranja koje u zavisnosti od mera, broja stranaka i ostalih aspekata, procedura razmatranja punovažnosti zahteva može trajati do 3 (tri) meseci.

29.2. Podnosilac zahteva će se informisati u vezi sa odlukom odbora direktora za iniciranje procedure za direktne pregovore u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke.

29.3. Od dana obaveštenja stranke sa odlukom odbora direktora, procedura za izvršenje odluke odbora za zaključenje konačnog ugovora prodaje direktnim pregovorima traje do 3 (tri) meseci.

29.4. Procedura za zaključenje ugovora sa podnosiocem (od njegovog svojstva kao ugovorna stranka) se zaključuje u roku od 30 dana od dana ispunjenja ugovornih obaveza (isplate).

29.5. Od dana obaveštenja stranke za konačno odobrenje prodaje od strane odbora direktora, obaveza stranke za plaćanje ugovorne cene je 45 dana izuzev slučajeva za koje se plaćanje ugovori na periodične faze.

29.6. U zavisnosti od vrste pitanja i toka procedure, šef jedinice će odrediti vremenske rokove za ispunjenje neke mere ili neke određene obaveze.

29.7. Ne računa se kao tok roka, vreme potrebno za podnošenje dodatnih dokumenata, dokaza, ekspertize ili preduzimanja neke mere od strane podnosioca zahteva. Kao preduzimanje neke mera zahteva značajno vreme, procedura se može produžiti ili prekinuti uz konkluziju ili nezavisne procene šefa i ista počinje uz inicijativu stranke ili nadležnog organa.

29.8. U svakom slučaju kada je potrebno, jedinica može informisati podnosioca zahteva u vezi sa tokom procedure, podnošenjem dodatnih dokumenata, dopunu ili ispravku dopisa i ostala eventualna pitanja.

29.9. Administrativni službenik je odgovoran za održavanje evidencije i informisanje šefa za redovno komuniciranje sa strankom, za razmotrene zahteve, za rokove, dnevni red i odluke odbora direktora.

Član 30

Ponovno razmatranje zahteva

U svim slučajevima kada se zahtev podnosioca odbije i isto se ponavlja uz dostavljanje novih dokaza, jedinica za direktne pregovore ima pravo da ponovo razmotri istu i u zavisnosti od procene dokaza odluči u vezi sa zahtevom.

POGLAVLJE V. PRELAZNE ODREDBE

Član 31 Prenos nadležnosti

31.1. Podneti zahtevi i evidentirani u ime komisije za razmatranje imovine sa specifičnim karakterom i u ime komisije za direktne pregovore se automatski smatraju predmetom jedinice za direktne pregovore.

31.2. Odeljenje za profesionalne komisije će preneti sve registrovane zahteve kao i razmotrene u bilo kojoj fazi razmatranja u dalju nadležnost jedinice za direktne pregovore u roku od 15 kalendarskih dana od dana stupanja na snagu ove uredbe.

31.3. Sve preduzete mere i zahtevi razmotreni od komisije za razmatranje imovine sa specifičnim karakterom kao i sve mere preduzete i zahtevi razmotreni od komisije za direktne pregovore se smatraju kao mere preduzete i zahtevi razmotreni od jedinice za direktne pregovore.

Član 32 Interpretacija

32.1. U svim slučajevima kada se smatra potrebnim, sve odredbe, definicije, kvalifikacije i reference u ovoj uredbi se interpretiraju u opštem kontekstu zakona za agenciju.

32.2. Odredbe i opšti principi zakona za opštu administrativnu proceduru čine norme i principe orijentacije rada jedinice. Bez predrasuda opšte primene gore navedene rečenice, na specifičan način se predviđa da se zakon za administrativnu proceduru neće primeniti u slučajevima predviđenim članom 31 zakona br. 04/I-034 za agenciju.

Član 33 Pravni vakum

33.1. U svakom slučaju, bez specifikovanja, ako određena ovlašćenja iz delokruga jedinice za direktne pregovore nisu regulisana ili dovoljno predviđena ili stvaraju eventualne dileme, primenjuju se odredbe zakona za agenciju ili stanovišta odbora direktora agencije.

33.2. U svakom slučaju, bez specifikovanja, ako određena ovlašćenja iz delokruga jedinice za direktne pregovore nisu regulisana ili dovoljno predviđena ili stvaraju eventualne dileme, interpretacija pravila tendera ili nekog drugog unutrašnjeg akta agencije, primenjuje se ova uredba.

33.3. U svakom slučaju, bez specifikovanja, ako se razmatranje slučaja u nekom aspektu ne obuhvata ili dovoljno reguliše normama ove uredbe, jedinica za direktne pregovore će primeniti dotične odredbe zakona za administrativnu proceduru.

Član 34
Stupanje na snagu

34.1. Stupanjem na snagu ove uredbe se poništava uredba za razmatranje imovine sa specifičnim karakterom društvenih preduzeća i njihova prodaja direktnim pregovorima, odobrena od odbora direktora agencije dana 27.04.2017.

34.2. Ova uredba stupa na snagu na dan odobrenja od odbora direktora agencije.

Priština, datum __/__/__

Zamenik Predsedavajućeg Odbora Direktora
Kosovska Agencija za Privatizaciju
Skënder Komoni