

MONITOR IMOVINSKIH PRAVA

TRINEASTO IZDANJE: JUL – DECEMBAR 2025.

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. U tom cilju, OEBS redovno prati, prikuplja dostupne podatke i izveštava o trendovima i pruža smernice institucijama u vezi sa usklađenošću sa relevantnim zakonodavstvom, međunarodnim standardima i najboljim praksama.

Monitor imovinskih prava (Monitor) je polugodišnja publikacija koja predstavlja zapažanja terenskih posmatrača OEBS-a u sledećih pet regiona: Gnjilane (GN), Mitrovica (MI), Peć (PE), Priština (PR) i Prizren (PZ). Publikacija pruža pregled situacije u vezi sa imovinskim i stambenim pravima koja utiču na pripadnike nevećinskih zajednica, raseljena lica (RL), kao i pripadnike većinske zajednice koji žive u sredinama gde su u brojčanoj manjini. Ova publikacija ima za cilj da pomogne nadležnim institucijama u rešavanju izazova u vezi sa sprovođenjem zakonodavstva i izvršenjem odluka, kao i da služi kao alat za praćenje napretka i identifikovanje nedostataka.

BROJ SLUČAJEVA ZA IZVEŠTAJNI PERIOD

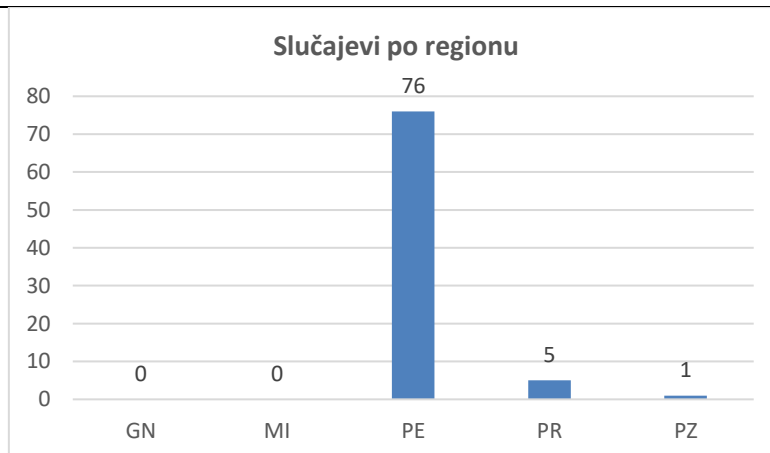
EKSPROPRIJACIJA	82
BESPRAVNO ZAUZIMANJE	2
SOCIJALNO STANOVANJE	0
ZAHTEVI ZA LEGALIZACIJU OBJEKATA BEZ DOZVOLE/ODOBRENJA ZA IZGRADNJU	3988
PROSTORNO PLANIRANJE	4
DODELA OPŠTINSKOG ZEMLJIŠTA	0
POREZ NA NEPOKRETNU IMOVINU	0

GLAVNI TRENDVI PO OBLASTI

EKSPROPRIJACIJA

Definisana kao: Eksproprijacija je zakonski ovlašćeni postupak vlasti kojim se od vlasnika javne ili privatne imovine oduzimaju imovinska prava radi ostvarivanja određenog javnog interesa. Podleže uslovima propisanim zakonom, uključujući obezbeđivanje naknade pogođenim vlasnicima. U ovom izdanju prikazan je broj eksproprijacija koje se odnose na imovinu ugroženih grupa sa posebnim fokusom na nevećinske zajednice i raseljena lica (RL).

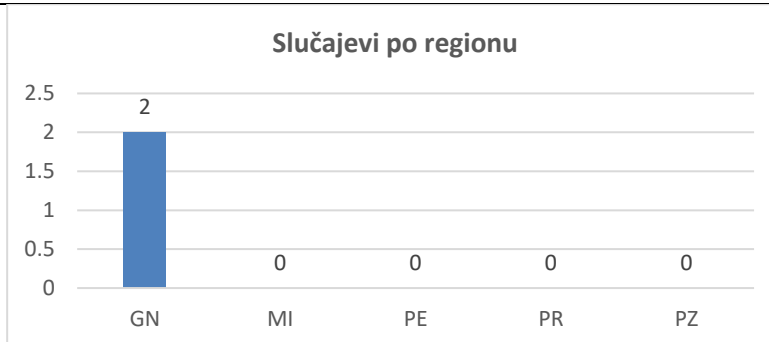
Izveštajni period: Eksproprijacija je obuhvatila 82 privatne nepokretnosti (parcele) u regionima Priština, Prizren i Peć. Od toga je 79 pripadalo pripadnicima zajednice kosovskih Srba, dve kosovskim Egipćanima, a jedna kosovskom Aškaliji.



BESPRAVNO ZAUZIMANJE

Definisano kao: Bespravno zauzimanje nepokretne imovine je krivično delo prema članu 320 Krivičnog zakonika. Imovina koja pripada ranjivim grupama, naročito pripadnicima nevećinskih zajednica i raseljenim licima (RL), često je bila izložena bespravnom zauzimanju. U ovom izdanju Monitora navodi se broj slučajeva bespravnog zauzimanja imovine u izveštajnom periodu.

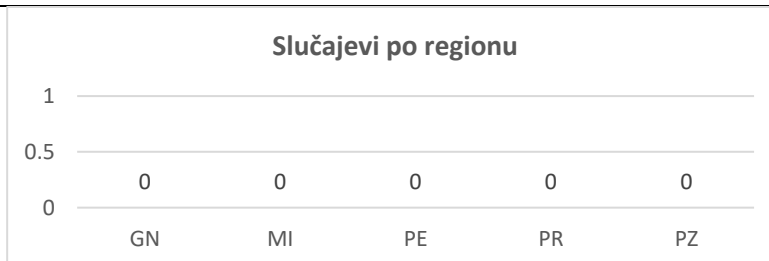
Izveštajni period: U regionu Gnjilana zabeležena su dva slučaja bespravnog zauzimanja imovine.



SOCIJALNO STANOVANJE

Definisano kao: Socijalno stanovanje je obaveza vlasti da odgovore na stambene potrebe lica i porodica koje ne mogu da priušte odgovarajući životni standard. Ovo izdanje Monitora prikazuje broj slučajeva u kojima su pripadnici ranjivih grupa, kao što su žene, mladi i nevećinske zajednice, imali koristi od socijalnog stanovanja.

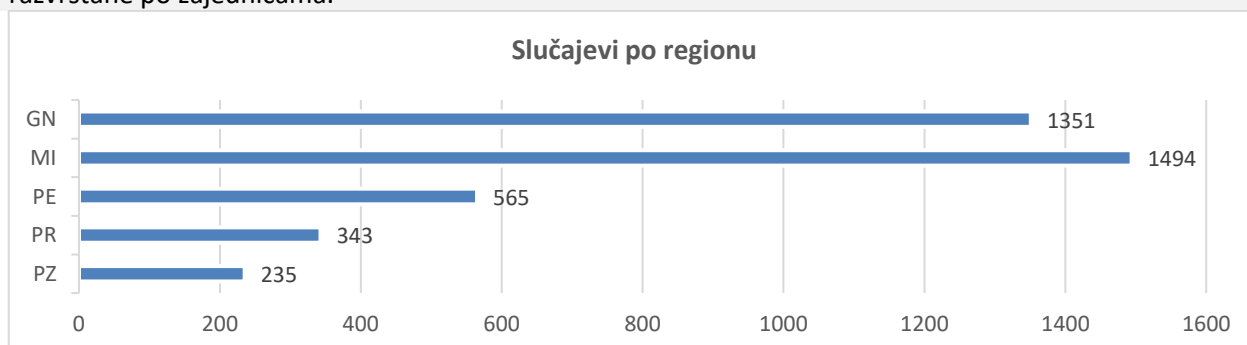
Izveštajni period: Nije zabeležen niti jedan slučaj dodeljenog socijalnog stanovanja.



ZAHTEVI ZA LEGALIZACIJU OBJEKATA BEZ DOZVOLE/ODOBRENJA ZA IZGRADNJU

Definisano kao: Legalizacija je proces koji predvode vlasti da legalizuju (ozakone) objekte izgrađene bez dozvole odnosno odobrenja za izgradnju. Prema Zakonu o postupanju sa bespravno izgrađenim objektima, objekat izgrađen na parceli koja pripada drugom licu ne može se legalizovati dok se ne utvrdi vlasništvo ili pravo korišćenja nad tom parcelom. Ovo zakonodavstvo ima za cilj da zaštiti ranjive grupe, uključujući nevećinske zajednice i/ili raseljena lica (RL), od bespravnog zauzimanja njihovih zemljišnih parcela. Ovo izdanje uključuje broj zahteva za legalizaciju i broj izdatih uverenja o legalizaciji objekata izgrađenih bez dozvole odnosno odobrenja za izgradnju.

Izveštajni period: Tokom izveštajnog perioda, širom Kosova, podneto je 3.988 zahteva za legalizaciju objekata izgrađenih bez dozvole. Opštinske vlasti su izdale ukupno 1.021 uverenje o legalizaciji, od čega je sedam izdato kosovskim Srbima. Tokom izveštajnog perioda nisu zabeleženi slučajevi bespravne gradnje na nezakonito zauzetim parcelama u vlasništvu nevećinskih zajednica i/ili raseljenih lica (RL). Iako ovo predstavlja značajan nalaz, kontinuirano praćenje ostaje neophodno kako bi se osiguralo da takve građevine ne budu legalizovane u budućnosti, naročito imajući u vidu trajnu prisutnost prakse bespravne gradnje. *Napomena:* Opštine na Kosovu uglavnom ne vode podatke o podnosiocima zahteva u postupku legalizacije razvrstane po zajednicama.



PROSTORNO PLANIRANJE

Definisano kao: Prostorno planiranje je 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.

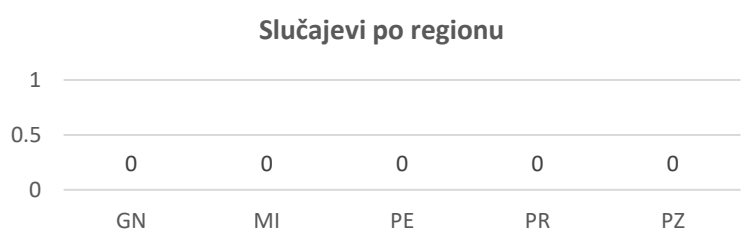
Izveštajni period: Tokom izveštajnog perioda pripadnici nevećinskih zajednica, žene i/ili mladi učestvovali su u četiri prostorno-planskih procesa u regionima Prizren, Peć i Gnjilane.



DODELA OPŠTINSKOG ZEMLJIŠTA

Definisano kao: Dodela opštinskog zemljišta za projekte povezane sa povratkom predstavlja postupak ili inicijativu vlasti koja se sprovodi sa ciljem stvaranja uslova za povratak raseljenih lica (RL). 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.

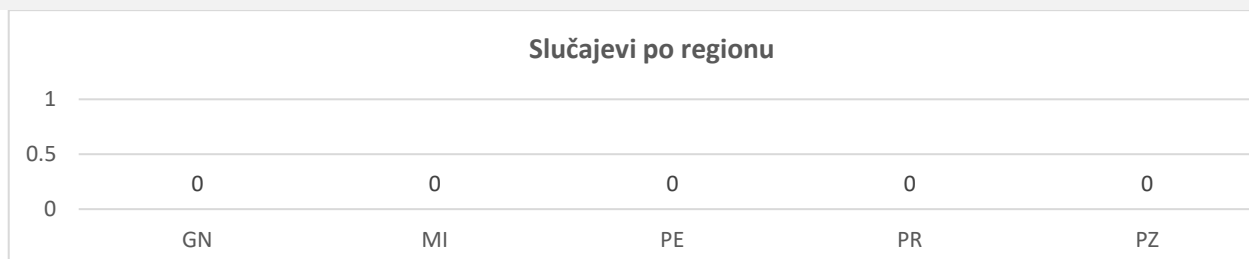
Izveštajni period: Nisu zabeleženi slučajevi dodele opštinskog zemljišta za projekte povezane sa povratkom raseljenih lica (RL) niti za pripadnike nevećinskih zajednica.



POREZ NA NEPOKRETNU IMOVINU

Definisano kao: Porez na nepokretnu imovinu je obavezna naknada koju propisuju i naplaćuju vlasti za vlasništvo/pravo na korišćenje stambene, poljoprivredne i komercijalne imovine. Međutim, postoje slučajevi u kojima su nepokretnosti u vlasništvu pripadnika nevećinskih zajednica bile ili su i dalje nezakonito zauzete, dok vlasnik i dalje snosi poreske obaveze uprkos tome što nije u faktičkom posedu takve imovine. U ovom izdanju naveden je broj pripadnika nevećinskih zajednica koji su oslobođeni plaćanja poreza na nepokretnu imovinu zato što je njihova imovina bespravno zauzeta. *Napomena:* U skladu sa članom 39 Zakona br. 06/L-005 o porezu na nepokretnu imovinu, od 1. oktobra 2018. godine, lica čija je imovina bila ili je trenutno bespravno zauzeta mogu biti oslobođena poreskih obaveza, uz uslov da nadležni javni organ koji razmatra slučajeve bespravnog zauzimanja na Kosovu donese konačnu odluku.

Izveštajni period: Nijedan pripadnik nevećinskih zajednica i/ili raseljenih lica (RL) nije bio oslobođen plaćanja poreza na nepokretnu imovinu. Pripadnici nevećinskih zajednica nisu podneli nijedan zahtev za oslobađanje od poreza.



KRATAK PREGLED TRENDOVA

Tokom izveštajnog perioda, eksproprijacije su nastavile da utiču na imovinska prava nevećinskih zajednica. Pogođene su 82 nepokretnosti u periodu od jula do decembra 2025. godine. Ovo predstavlja porast u odnosu na prethodni izveštajni period (januar–jun 2025), kada je zabeleženo svega 11 slučajeva. Takođe, zabeležena su dva slučaja bespravnog zauzimanja imovine nevećinskih zajednica, što potvrđuje da se praksa bespravnog zauzimanja i dalje nastavlja, iako je broj takvih slučajeva u opadanju od 2020. godine. Pored toga, legalizacija (ozakonjenje) objekata bez dozvole nastavila se sporim tempom. Tokom izveštajnog perioda izdato je svega 1.021 uverenje o legalizaciji, u poređenju sa 3.998 podnetih zahteva. Takođe, u ovom periodu sprovedena su samo četiri procesa prostornog planiranja u kojima su učestvovalе ranjive zajednice, u poređenju sa 28 procesa u prethodnom izveštajnom periodu.