

УНМИК/УРЕД/2001/17
22. август 2001. године

УРЕДБА БР. 2001/17

**О РЕГИСТРОВАЊУ УГОВОРА О ПРОДАЈИ НЕКРЕТНИНА У
ПОСЕБНИМ ГЕОГРАФСКИМ ОБЛАСТИМА НА КОСОВУ**

Специјални представник Генералног секретара,

На основу овлашћења које му је дато Резолуцијом Савета безбедности
Уједињених нација бр. 1244 (1999) од 10. јуна 1999. године,

Узимајући у обзир допуњену и измењену Уредбу Привремене управе Мисије
Уједињених нација на Косову (УНМИК) бр. 1999/1 од 25. јула 1999. године о
Овлашћењима Привремене управе на Косову, и допуњену и измењену Уредбу
УНМИК-а бр. 1999/24 од 12. децембра 1999. године о Важећем закону на
Косову,

За потребе остваривања безбедне и сигурне околине, одрживих услова живота
за све заједнице на Косову и права на повратак свих избеглица и расељених
лица у своје домове на Косову,

За потребе праћења продаја стамбене имовине у посебним географским
областима на Косову,

Овим проглашава следеће:

Члан 1.

Назначавање посебних географских области

1.1 Специјални представник Генералног секретара (у даљем тексту “СПГС”) може,

након консултовања са Општинским администратором, да назначи посебне географске области на Косову, где ће све уговоре о продаји стамбене имовине које се налазе у назначеним областима морати да региструје Општински администратор, пре него што их потврди суд.

- 1.2 При назначавању посебних географских области СПГС ће да узме у обзир препоруке Општинског администратора које ће да буду засноване на следећим критеријума:
- (a) утицај продаје некретнине у власнишву припадника мањина на безбедносне прилике;
 - (b) доказе о постојању систематске продаје некретнина у власништву припадника мањина по нереалним ценама; и
 - (c) продају стамбених јединица у областима у којима су од посебног значаја имовинска права мањинских заједница.

Члан 2.

Регистровање уговора о продаји стамбеног простора

- 2.1 Уговоре о продајама стамбеног простора смештеног у областима назначеним у складу са Чланом 1.1 регистроваће одговарајући Општински администратор.
- 2.2 Захтеви за регистровање уговора о продајама стамбеног простора биће подношени у писаном облику Општинском администратору који ће потврдити датум пријема захтева за регистровање.
- 2.3 Општински администратор ће да испита документа која се односе на некретнину и може да тражи објашњење разлога за продају некретнине и изјаву о намерама у вези са њеном будућом употребом. Општински администратор је овлашћен да од купца захтева доказ о пореклу финансијских средстава за куповину некретнине о којој је реч.
- 2.4 Осим кад буде одлучено да регистровање буде одбијено на основу Члана 3. ове Уредбе, Општински администратор ће да региструје уговор о продаји стамбеног простора у року од 30 дана од датума пријема захтева за регистровање. Општински администратор ће одмах да обавести странке о својој одлуци.
- 2.5 Одлучујући да ли да региструје уговор или не, Општински администратор може да потражи савет и смернице од Директората за стамбене и имовинске односе (у даљем тексту “ДСИ”).
- 2.6 Кад је то потребно, Општински администратор може да продужи рок за регистровање уговора за даља три месеца, да би озбедио ваљано испитивање докумената који се тичу некретнине и о томе ће да обавести стране купопродајног уговора о купопродаји. Затим ће уговор да буде регистрован, осим ако регистровање буде одбијено у складу са Чланом 3. ове Уредбе.

2.7 Након регистравања, уговор о купопродаји ће да буде званично оверен печатом општине. Уговор који Општински администратор није званично оверио, не сматра се прописно регистрованим.

Члан 3.

Одбијање регистравања

3.1 Након испитивања докумената и објашњења датих у смислу Члана 2.3, Општински администратор може да одбије регистравање уговора о продаји некретнине, у истим роковима о којима је реч у Члановима 2.4 и 2.6, ако има разумног основа да поверује да је:

- a) трансакцију непосредно или посредно извршила или подупрла нека организација или структура са циљем систематског откупљивања некретнина у власништву припадника мањина у циљу мењања етничке равнотеже у назначеној области;
- b) трансакција извршена под притиском;
- c) купопродајна цена имовине о којој је реч нереална; или
- d) извор средстава за куповину имовине проблематичан и да није утврђена веродостојност добре намере у односу на ту трансакцију; или
- e) трансакција објективно, на основу извештаја органа јавне безбедности, утиче на безбедносну ситуацију у назначеној области на начин који би могао да буде озбиљно штетан по мањинске власнике стамбеног простора у тој области.

3.2 Општински администратор ће да одржава писани регистар својих одлука и одмах ће да обавештава уговорне стране, као и надлежни општински суд у општини где се налази некретнина, о својим одлукама наводећи основ за такво одлучивање.

Члан 4.

Судско потврђивање

Надлежни суд у области где се налази некретнина потврдиће само оне уговоре о купопродаји некретнине, у складу са важећим законом, где је обезбеђен доказ да је Општински администратор то регистровао следствено Члану 2.7.

Члан 5.

Спречавање приступа

5.1 СПГС може, кад је то потребно и уз консултовање са Општинским администратором, да овласти одговорне органе јавног реда да спрече купцу или другом лицу приступ некретнини док надлежни суд евентуално не одлучи о томе.

- 5.2 У очекивању коначне судске одлуке, налог да приступ буде спречен важиће током почетног периода од 90 дана који може да буде продужаван за по даљих 90 дана. Пре истека сваког периода од 90 дана биће извршено преиспитивање ситуације, након чега ће СПГС, узимајући у обзир све релевантне чиниоце, да одлучи да ли ће спречавање приступа да буде насатављено или не.
- 5.3 Овај Члан не прејудицира овлашћење СПГС-а да предузима мере неопходне за обезбеђивање јавног реда, сигурности и безбедности на Косову.

Члан 6. Преиспитивање

- 6.1 Стране уговора о купопродаји стамбеног простора могу, у року од 30 дана од одбијања Општинског администратора да региструје уговор, да захтевају дописом да Општински администратор преиспита своју одлуку донету на основу Члана 3. Такав захтев може да буде поткрепљен додатним доказним материјалом или подацима који указују да су погрешно утврђене или више не постоје околности које су оправдавале претходну одлуку.
- 6.2 Општински администратор ће у року од 30 дана од пријема захтева за преиспитивање да одлучи да ли ће да региструје уговор о купопродаји или не.
- 6.3 Кад Општински администратор одлучи да су уговорне стране задовољиле критеријуме за регистровање, уписаће ту одлуку у регистар и регистроваће уговор о купопродаји сходно томе. Додатно, Општински администратор ће о својој одлуци одмах да обавести уговорне стране као и надлежне општински суд.

Члан 7., Жалба против одлуке Општинског администратора

- 7.1 У року од 60 дана од дана кад одлука Општинског администратора да не региструје уговор постане коначна, уговорне стране могу да се жале већу троје судија које је СПСГ посебно назначи, на препоруку Одељења за правосуђе. Веће ће укључивати⁹ најмање двоје међународних судија.
- 7.2 Веће ће вршити правосудно преиспитивање било које жалбе која му буде поднета. Такве жалбе биће разматране према начелу првенства.

Члан 8. Улога Директората за стамбене и имовинске односе

8.1 ДСИ ће, на основу свог мандата према Члану 1. Уредбе УНМИК-а бр. 1999/23 од 15. новембра 1999. године о Установљавању Директората за стамбене и имовинске односе и Комисије за стамбена и имовинска потраживања, да обезбеђује смернице УНМИК-у у вези са посебним питањима која се односе на права власништва над имовином.

8.2 ДСИ ће, кад је то уместо, да се заложи у највећој мери у правцу подстицања изнајмљивања стамбеног простора као алтернативе продаји некретнине.

Члан 9.

Регионалне комисије за преиспитивање

9.1 У сваком региону ће да буде установљена Регионална комисија за преиспитивање да би преиспитивала назначаване појединих географских области и да би пратила поступак регистрација у односу на очување јединства поступка регистрација у свим назначеним областима. Комисијом ће да председава Регионални администратор и у њу ће да буду укључени представници општине, УНМИК-а, ДСИ-а, ОЕБС-а и Полиције УНМИК-а. Регионална комисија за преиспитивање ће да утврђује сопствена правила и поступке.

9.2 Регионална комисија за преиспитивање може да даје препоруке Општинском администратору у односу на критеријуме за назначаване посебних географских области и поступке регистрација уговора о купопродаји стамбеног простора у одговарајућим подручјима.

Члан 10.

Дејство обавезе регистрација

10.1 Захтевање регистрација не подразумева и не додељује нити потврђује било какво право власништва, право на употребу или било које друго право у односу на стамбени простор који је предмет регистрованог уговора, нити представља заузимање става у односу на права власништва или било која друга права у односу на некретнину.

10.2 Ништа у овој Уредби неће бити у функцији ограничавања или прејудицирања права на потраживање обештећења или повраћаја стамбеног простора у складу са Члановима 1.2 (ц) и УНМИК-ове Уредбе бр. 1999/23.

Члан 11.

Примена

Специјални представник Генералног секретара може да издаје административна упутства за примену ове Уредбе.

Члан 12.
Важећи закон

Ова Уредба ће, док је на снази, да има првенство над било којом одредбом важећег закона која није у сагласности са њом.

Члан 13.
Ступање на снагу

Ова Уредба ће да ступи на снагу 22. августа 2001. године.

Ханс Хекеруп
Специјални представник Генералног секретара