Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada – Government

MEMORANDUM SHPJEGUES PËR PROJEKTLIGJIN PËR TOKËN NDËRTIMORE

EXPLANATORY MEMORANDUM OF DRAFT LAW ON CONSTRUCTION LAND

MEMORANDUM OBJAŠNJENJA O NACRT ZAKON O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

1.Çështjet kryesore të trajtuara	1.Main issues addressed	1.Glavna pitanja koja su adresirana
Deri tani, rregullimi i statusit të tokës ndërtimore dhe pronësisë mbi të është rregulluar me Ligjin për Tokën Ndërtimore (*Gazeta Zyrtare e KSAK, Nr. 14/80, plotësuar në vitin 1986, Gazeta zyrtare e KSAK 42/86*) i cili ka përcaktuar tokën ndërtimore si e mirë më interes të përgjithshëm shoqëror. Toka ndërtimore përkufizohej si tokë ku tashmë është ndërtuar apo është planifikuar për ndërtim, toka brenda kufijve të planit të përgjithshëm urbanistik e përcaktuar për zgjerim të qytetit, dhe toka në zonat tjera tw destinuara për ndërtim të kompleksève të banimit dhe kompleksève tjera. Kuvendi komunal ishte i autorizuar për të lëshuar vendime për përcaktimin e kufijve të asaj që do të konsiderohej tokë ndërtimore urbane. Si pasojë, toka e përkufizuar si tokë ndërtimore regjistrohej në regjistrat kadastral me titullin "*shfrytëzues i pronës shoqërore*" dhe me shkurtesën "P.SH.SH."[1] të vendosur përpara emrit të bartësit të kësaj të drejtës së shfrytëzimit për shkak se Ligji për tokën ndërtimore (neni 8 par. 3) parasheh që në momentin e transformimit të tokave bujqësore në	Until now the status of the construction land and its ownership was governed by the Law on Construction Land (*Official Gazette of KSAK, No. 14/80, supplemented in 1986, Official Gazette of KSAK 42/86*) which defines the construction land as a good of general social interest. The construction land was defined as a land on which a construction was took place or construction was planned, the land within the boundaries of the overall urban plan designed for the expansion of the city, and the land in other area designated for the construction of residential premises and other premises. The municipality was authorized to issue decisions on setting the boundaries of what would be considered an urban construction land. As a consequence, the land defined as a construction land was registered in the cadastral registers under the title "*user of socially-owned property*" and with acronym "P.SH.SH." placed before the name of the holder of this right of use because the Law on construction land (article 8, paragraph 3) specifies that at the moment of the transformation of agricultural lands into urban lands, the private ownership was automatically transferred into socially-owned property, whereas the private owners were transferred	Do sada je status građevinskog zemljišta i njegovog vlasništva regulisan Zakonom o građevinskom zemljištu (Službeni list KSAK, br. 14/80, dopunjen 1986. godine, Službenom listom KSAK 42/86) kojim se definiše građevinsko zemljište kao imovina od opšteg društvenog interesa. Građevinsko zemljište je definisano kao zemljište na kojem se odigrala izgradnja ili planirana izgradnja, zemljište u granicama ukupnog urbanističkog plana namenjenog za proširenje grada, kao i zemljište na drugom mestu namenjeno za izgradnju stambenih zgrada prostorije i druge prostorije. Opština je bila ovlašćena da donosi odluke o određivanju granica onoga što bi se smatralo gradskim građevinskim zemljištem. Kao posledica toga, zemljište definisano kao građevinsko zemljište registrovano je u katastarskim registarima pod nazivom "korisnik društvene svojine" i sa akronimom "P.SH.SH." stavljenom pre naziva nosioca ovog prava jer Zakon o građevinskom zemljištu (član 8. stav 3) određuje da je u trenutku transformacije poljoprivrednog zemljišta u gradsko zemljište privatno vlasništvo je automatski prenošeno u imovinu u društvenom

[1] Nga shqipja "Pronë Shoqërore Shfrytëzues"

toka urbane, pronësinë private, me automatizëm e ka shëndrruar në pronësi shoqërore, ndërsa pronarët privat i ka shëndrruar në bartës të përhershëm të së drejtes së shfrytëzimit.	into permanent holders of the right of use.	vlasništvu, dok su privatni vlasnici prenošeni u trajne nosioce prava korišćenja.
E drejta e shfrytëzimit të tokës ndërtimore në pronësi shoqërore mund ti bartej një pale të tretë vetëm së bashku me të drejtën e pronësisë private mbi ndërtesën. E drejta e përdorimit ekziston për aq kohë sa ndërtesa ekziston në tokën ndërtimore urbane. Në rast se ndërtesa është shkatërruar ose është zhvlerësuar, pronari i ndërtesës ka të drejtën e përparësisë për të ri-ndërtuar ndërtesën.	The right of use of the construction land in the socially-owned property could be transferred to a third party only together with the right of private ownership over the building. The right of use exists for as long as the construction exists on the urban construction land. If the premise was destroyed or depreciated, the owner of the premise has the right of priroity to re-build the premise.	Pravo korišćenja građevinskog zemljišta u društvenoj svojini može se preneti na treće lice samo zajedno sa pravom privatnog vlasništva nad objektom. Pravo korišćenja postoji dok god gradnja postoji na gradskom građevinskom zemljištu. Ako je gradnja uništena ili amortizovana, vlasnik prostorije ima pravo prvenstva da ponovo izgradi prostor.
Nëse e drejta e përparësisë nuk është përdorur, toka kthehet në autoritetin administrativ të komunës e cilat pastaj mund të japë të drejtën e përdorimit një personi tjetër. Toka ndërtimore urbane është e kufizuar edhe në lidhje me ngarkesat. Ligji lejon që vetëm servitutet reale mund të vendosen në një tokë të tillë, që përjashton hipotekat. Ligji për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore gjithashtu siguron në mënyrë të qartë se hipoteka mund të vendoset vetëm në bazë të një kontrate ndërmjet pronarit të pronës së paluajtshme dhe kreditorit hipotekues. Pasi që ekziston vetëm e	If the right of priority was not used, the land would be reinstated to the municipal administrative authority, which would then give the right of use to another person. The urban construction land is limited as far as encumbrances are concerned. The law allows only the real servitudes to be applied on such a land, excluding the mortgages. The law on onwership and other material rights also clearly stipulates that the mortgage can be applied only based on a contract between the owner of the immovable property and the mortgage creditor. Since only the right of use of urban construction land exists, this means that it cannot be used as a collateral for	Ako pravo prvenstva nije iskorišćeno, zemljište bi bilo vraćeno opštinskom upravnom organu, koji bi zatim davao pravo korišćenja drugoj osobi. Gradsko građevinsko zemljište je ograničeno što se tiče teritorijalnih tereta. Zakonom se dozvoljavaju samo stvarne servitude na takvom zemljištu, isključujući hipoteke. Zakon o porodici i druga materijalna prava takođe jasno propisuju da se hipoteka može primeniti samo na osnovu ugovora između vlasnika nepokretne imovine i hipotekarnog poverioca. Pošto postoji samo pravo korišćenja gradskog građevinskog zemljišta, to znači da se ne

drejta e shfrytëzimit të tokës ndërtimore urbane, kjo do të thotë se ajo nuk mund të shërbejë si kolateral për hipotekat. Kjo zvogëlon në mënyrë të konsiderueshme përdorimin e tokës së tillë për qëllime të financimit. Me ndryshimin i rrethanave politike, ekonomike dhe juridike në Republikën e Kosovës, zbatimi i këtij ligji ka hasur në mangësi, zbrazësi dhe paraqet pengese për zhvillimin e përgjithshëm dhe te realizimit të drejtave të qytetarëve. Mënyra se si është trajtuar toka ndërtimore në Ligjin për Tokën Ndërtimore është problematike në disa aspekte.	mortgages. This considerable reduces the use of such land for the financing purposes. With the change in political, economic and legal circumstances in the Republic of Kosovo, the implementation of this law encountered flaws, loopholes and it presents an obstacle to the overall development and realization of the rights of citizens. The manner in which the construction land was addressed in the Law on construction land poses problems in several aspects.	može koristiti kao kolateral za hipoteke. Ovo značajno smanjuje korišćenje takvog zemljišta za potrebe finansiranja. Sa promenom političkih, ekonomskih i pravnih okolnosti u Republici Kosovo, izvršenje ovog zakona naišla je na mane i rupe i predstavlja prepreku ukupnom razvoju i ostvarivanju prava građana. Način na koji je građevinsko zemljište upućeno u Zakon o građevinskom zemljištu postavlja probleme u nekoliko aspekata.
Së pari, ligji në tërësinë e tij pasqyron një mendësi dhe marrëdhënie ekonomike socialiste të cilat janë në kundërshtim të plotë me Kushtetutën e Republikës së Kosovës e cila siguron një mjedis të favorshëm ligjor për ekonominë e tregut, lirinë e aktivitetit ekonomik dhe sigurinë e pronës publike e private (neni 119 paragrafi 1).	First, the law in its entirety reflects a socialist mentality and socialist economic relation which are in full contradiction with the Constitution of the Republic of Kosovo, which ensures a more favorable legal environment for the trade economy, freedom of economic activity and security of the public and private property (article 119, paragraph 1).	Prvo, zakon u celini odražava socijalistički mentalitet i socijalistički ekonomski odnos koji su potpuno u kontradikciji sa Ustavom Republike Kosovo, što osigurava povoljnije pravno okruženje za trgovinsku ekonomiju, slobodu ekonomske aktivnosti i sigurnost javnosti i privatnu imovinu (član 119. stav 1).
Së dyti, administrimi i tokës ndërtimore nga komunat shkakton kosto më të lartë të transaksioneve dhe pengesa administrative në krahasim me toka të tilla që janë në pronësi private Së treti, meqë toka ndërtimore (e cila është me	Second, the administration of the construction land by the municipalities causes the higher cost of transactions and administrative obstacles compared with such lands which are in private ownership. Third, since the construction land (which has higher value)	Drugo, administriranje građevinskog zemljišta od strane opština uzrokuje veće troškove transakcija i administrativne prepreke u poređenju sa zemljama u privatnom vlasništvu. Treće, pošto građevinsko zemljište (koje ima višu

vlerë të lartë) nuk mund të përdoret si kolateral për hipotekat, dobia e saj për qëllime të financimit është zvogëluar në mënyrë të konsiderueshme dhe çon në mungesën e efikasitetit ekonomik. Së katërti, dallimi në mes të pronësisë së ndërtesës dhe të drejtës së përdorimit të tokës krijon komplikime ligjore gjatë bartjes së pronësisë. Në kontrata, rrallë herë specifikohet se cilat të drejta dhe cilat asete në fakt janë bartur. E gjithë kjo , ngritë kërkesën për të hartuar një ligj të ri i cili i përshtatet rrethanave të reja të sipërpërmendura, si dhe nevojës që zbatimi i tij në prkatikë nga mekanizmat përkatës të jetë sa me objektiv. Ministria e Drejtësisë ka bërë inicimin e hartimit të Projektligjit për tokën ndërtimore me qëllim që të ja përshtasë rrethanave juridike, ekonomike dhe sociale. Një projektligj i tillë do të rregulloj kushtet dhe procedurat e përcaktimit të tokës ndërtimore, pronësinë dhe administrimi e saj, rregullimi dhe shfrytëzimi, kushtet dhe procedurat për transformimin e të drejtës së shfrytëzimit të tokës ndërtimore nga pronësia shoqërore në pronësi publike apo pronësi private.	cannot be used as a collateral for mortgages, its benefit for the financing purposes is considerably reduced and it results in the lack of economic efficiency. Fourth, the difference between the ownership of the premise and the right of use of the land creates legal complications when the ownership is transferred. In contracts, very rarely it is specified as to which rights and which assets were in fact transferred. All this, increases the need to draft a new law which would adapt the new circumstances mentioned above, and the need to ensure that its implementation in practice by the respective mechanisms is as objective as possible. The Ministry of Justice has initiated the drafting of this draft law on construction land in order to adapt the legal, economic and social circumstances. Such a draft law will govern the conditions and the procedures of defining the construction land, its ownership and its administration, regulation and use, conditions and procedures for the transformation of rights of use of construction land from the socially-owned property to public or private property.	vrednost) ne može se koristiti kao kolateral za hipoteke, njegova korist za potrebe finansiranja značajno je smanjena i to rezultira nedostatkom ekonomske efikasnosti. Četvrto, razlika između vlasništva nad objektom i prava korišćenja zemljišta stvara pravne komplikacije kada se vlasništvo prenosi. U ugovorima vrlo retko se precizira koja prava i koja sredstva su zapravo prenesena. Sve ovo povećava potrebu za izradu novog zakona koji bi prilagođavao novim okolnostima navedenim u gornjem tekstu, kao i potrebu da se obezbedi da njegova implementacija u praksi od strane odgovarajućih mehanizama bude što objektivnija.Ministarstvo pravde pokrenulo je izradu nacrta zakona o građevinskom zemljištu kako bi se prilagodile pravne, ekonomske i društvene okolnosti. Takav nacrt zakona uređuje uslove i procedure definisanja građevinskog zemljišta, njegovog vlasništva i njegove administracije, regulacije i korišćenja, uslova i postupaka za transformaciju prava korišćenja građevinskog zemljišta od društvene svojine do javne ili privatne svojine.

2. Objektivat dhe ndërlidhja e tyre me prioritetet e Qeverisë	2. Objectives and their relation with the Government priorities	2. Ciljevi i njihov odnos sa prioritetima Vlade
Qeveria e Kosovës është zotuar që çështjet e të drejtave pronësore t'i trajtoj me prioritet dhe t'i rregulloj me legjislacionin, i cili do të përckatojë rregulla dhe procedura në sigurimin e të drejtave pronësore, si dhe shfrytëzimit e pronave për interesin e përgjithshëm të Kosovës dhe qytetarëve të saj. Përmes hartimit të Projektligjit për Tokën Ndërtimore, Qeveria do të përcaktoj dhe rregulloj kushtet dhe procedurat lidhur me definimin tokës ndërtimore përmes dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronësinë mbi tokën ndërtimore dhe mënyrat e shfrytëzimit të saj, procedurën për trasferimin e tokës ndërtimore në pronësi shoqërore, në pronësi private, shtetërore apo të komunës, si dhe rregullimin e tokës ndërtimore përmes programeve për rregullimin e tokës ndërtimore. Ky projektligj është hartuar duke u bazuar në Kushtetutën e Republikës së Kosovës që përcakton se llojet e pronës rregullohen me ligj (neni 121). Hartimi i këtij Projektligji është udhëzuar me Strategjinë Kombëtare për të Drejtat Pronësore në Kosovë (Strategjia) e aprovuar nga Qeveria e Republikës së Kosovës me datën 18 janar	The Government of Kosovo was committed to address the issue of ownership rights with priority and to regulate the legislation, which will set the rules and procedures on ensuring the ownership rights, and on the use of properties for the general interest of Kosovo and its citizens. Through drafting of this draft law on construction land, the Government shall set and govern the rules and procedures related to the definition of construction land through the documents of spatial planning, ownership over construction land and ways of using it, the procedure for the transfer of socially-owned construction land to private, state or municipal ownership, and regulation of construction land through programs for the regulation of construction land. This draft law was drafted in accordance with the Constitution of the Republic of Kosovo which specifies that the types of property are governed by law (article 121). Drafting of this draft law is guided by the National Strategy on the Ownership Rights in Kosovo (Strategy), which was approved by the Government of the Republic of Kosovo on 18 January 2017, which recommends the drafting of policies and legislation in the area of ownership rights. The decision of the government no.07/137, dated 14.03.2017 on the approval of the Concept Document on	Vlada Kosova je bila posvećena adresiranju pitanja vlasničkih prava prioritetom i regulisanju zakonodavstva, kojim će se postaviti pravila i procedure za osiguranje vlasničkih prava i korišćenje imovine od opšteg interesa Kosova i njenih građana. Kroz izradu nacrta zakona o građevinskom zemljištu Vlada utvrđuje i uređuje pravila i procedure vezane za definisanje građevinskog zemljišta kroz dokumente prostornog planiranja, vlasništvo nad građevinskim zemljištem i načine njenog korišćenja, postupak prenosa građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu u privatno, državno ili opštinsko vlasništvo i uređenje građevinskog zemljišta kroz programe za uređenje građevinskog zemljišta. Ovaj nacrt zakona je izrađen u skladu sa Ustavom Republike Kosovo koji određuje da su vrste imovine regulisane zakonom (član 121). Izrada nacrta ovog zakona rukovodi se Nacionalnom strategijom za vlasnička prava na Kosovu (Strategija), koju je Vlada Republike Kosovo odobrila 18. januara 2017. godine, koja preporučuje izradu politika i zakona u oblasti vlasništva prava. Odluka Vlade br.07 / 137 od 14.03.2017. Godine o usvajanju Konceptnog dokumenta o građevinskom

2017, e cila rekomandon hartimin e politikave dhe legjislacionit në fushën e të drejtave pronësore. Vendimi i Qeverisë nr. 07/137 i datës 14.03.2017 për aprovimin e Koncept Dokumenti për Tokën Ndërtimore, poashtu i paraprinë procesit të hartimit të Projektligjit për Tokën Ndërtimore. Gjithashtu, hartimi i projektligjit është përfshirë në Programin Legjislativë për vitin 2018 i miratuar nga Qeveria e Republikës së Kosovës, me Vendimin Nr.03/20, datë 20.12.2017, i plotësuar dhe ndryshuar me vendimin nr. 21/20 të datës 20 Dhjetor 2017. Plani Vjetor i Punës së Qeverisë, për vitin 2018, pjesa e Ministrisë së Drejtësisë, (objektivi strategjik 1.3. Hartimi i legjislacionit ne fushën e të drejtave pronësore) obligon këtë Ministri në hartimin dhe procedimin e këtij projektligji, me qëllim të përmbushjes së objektivave të këtij Plani. Nga aspekti procedural Projektligji është hartuar në bazë të Udhëzimit Administraiv për Standardet e Hartimit të Akteve Normative Nr.03/2013 i miratuar me vendimin e Qeverisë nr. 03/130 të datës 16.05.2013.	construction land, precedes the process of drafting the Draft law on the construction land. In addition, the drafting of the draft law was included in the Legislative program for the year 2018, adopted by the Government of the Republic of Kosovo by decision no.03/201, dated 20.12.2017, supplemented and amended by decision no. 21/20, dated 20 December 2017. The annual work plan of the Government, for the year 2018, the part of the Ministry of Justice (strategic objective 1.3, Drafting of legislation in the area of ownership rights) obliges this Ministry to draft and forward this draft law in order to meet the objectives of this plan. From the procedural aspect, the Draft law was drafted in accordance with the Administrative instruction on the Standards for drafting bylaws No.03/2013 adopted by the decision of Government no. 03/130, dated 16.05.2013.	zemljištu prethodi procesu izrade Nacrta zakona o građevinskom zemljištu. Pored toga, izrada nacrta zakona uključena je u Zakonodavni program za 2018. godinu, usvojen od strane Vlade Republike Kosovo odlukom br.03 / 201 od 20.12.2017. Godine, dopunjen i izmenjen odlukom br. 21/20, od 20. decembra 2017. Godišnji plan rada Vlade, za 2018. godinu, koji je deo Ministarstva pravde (strateški cilj 1.3, Izrada zakona iz oblasti vlasničkih prava) obavezuje ovo Ministarstvo da izradi i prosledi ovaj nacrt zakona kako bi ispunila ciljeve ovog plana. Sa proceduralnog aspekta, Nacrt zakona je izrađen u skladu sa Administrativnim uputstvom o standardima za izradu podzakonskih akata br.03 / 2013 usvojen odlukom Vlade br. 03/130, od 16.05.2013.

3. Opsioni i rekomanduar	3. Recommended option	3. Preporučena opcija
Gjatë hartimit të Projektligjit për Tokën Ndërtimore janë analizuar opcionet e mundshme për përcaktimin, rregullimin dhe pronësinë mbi tokën ndërtimore. Duke qenë se kjo çështje është rregulluar me Ligjin për Tokën Ndërtimore (*Gazeta Zyrtare e KSAK, Nr. 14/80, plotësuar në vitin 1986, Gazeta zyrtare e KSAK 42/86*), ndërsa me sistemin kushtetues të Republikës së Kosovës është bërë ndryshimi i rrethanave politike, ekonomike dhe sociale, është konkluduar se ky ligj është i pa zbatueshëm. Në këtë rast është rekomanduar opcioni i hartimit të një Projektligji të ri për Tokën Ndërtimore ci cili i përshtatet rrethanave dhe sistemit kushtetues të Kosovës. Ky Projektligj përcakton kritere të qarta për përcaktimin dhe shfrytëzimin e tokës ndërtimore, administrimin dhe shfrytëzimin efikas të saj, si dhe përcaktimi i titullarit të pronësisë mbi çdo pjesë individuale të tokës ndërtimore, eliminimi i pasigurisë juridike të pronarëve në zonat urbane, unifikimi i pronës së paluajtshme, gjegjësisht që toka ndërtimore së bashku me ndërtesat e ndërtuara përfaqësojnë një njësi të paluajtshme.	When drafting the Draft law on construction land there were analyzed possible options for determination, regulation and ownership of the construction land. Considering that this matter is regulated by the Law on construction land (*Official gazette of KSAK, Nr. 14/80, supplemented in 1986, Official gazette of KSAK 42/86*), while with the constitutional system of the Republic of Kosovo the political, economic and social circumstances changed, it was concluded that this law is not applicable. In this case, it was recommended the option of drafting a new Draft law on construction land which would adapt to the circumstances and constitutional system of Kosovo. This Draft law sets clear criteria for defining and using the construction land, its efficient administration and use, and defining the holder of ownership over every individual party of the construction land, elimination of legal uncertainty of owners in the urban areas, unification of immovable property, namely the construction land together with the constructed premises represent one immovable unit.	Pri izradi nacrta zakona o građevinskom zemljištu analizirane su mogućnosti za utvrđivanje, regulisanje i vlasništvo nad građevinskim zemljištem. Imajući u vidu da je ovo pitanje regulisano Zakonom o građevinskom zemljištu (*Službeni glasnik KSAK, broj 14/80, dopunjen 1986. godine, Službeni glasnik KSAK 42/86*), dok je sa ustavnim sistemom Republike Kosovo političke, ekonomske i društvene okolnosti su se promenile, zaključeno je da ovaj zakon nije primjenjiv. U ovom slučaju preporučena je mogućnost izrade novog Nacrta zakona o građevinskom zemljištu koje bi se prilagodilo okolnostima i ustavnom sistemu Kosova. Ovim Nacrtom zakona postavljeni su jasni kriterijumi za definisanje i korišćenje građevinskog zemljišta, njegovo efikasno upravljanje i korišćenje i definisanje nosioca vlasništva nad svakom pojedinačnom stranom građevinskog zemljišta, eliminisanje pravne nesigurnosti vlasnika u urbanim područjima, ujedinjenja nepokretne imovine, odnosno građevinsko zemljište zajedno sa izgrađenim prostorijama predstavljaju jednu nepokretnu jedinicu.

4.Arsyetimi i propozimit, duke përfshirë një shpjegim të nivelit të përafrimit me legjislacionin e BE-së	**4. Reasoning of the proposal, including an explanation of the level of approximation with EU legislation**	**4. Obrazloženje predloga, uključujući objašnjenje nivoa usklađivanja sa zakonodavstvom EU**
BE nuk ka legjislacion sekondar që rregullon të drejtat pronësore në shtetet anëtare. Këto çështje rregullohen duke respektuar parimet bazë të Traktatit për Funksionimin e Bashkimit Evropian. Kështu që, miratimi i këtij projektligji, konsiderohet me rëndësi të drejtëpërdrejtë për krijimin e infrastrukturës ligjore me qëllim të krijimit të sigurisë juridike në çështjet pronësore.	EU does not have a secondary legislation that regulates the ownership rights in the member states. These matters are regulated in compliance with the basic principles of the Treaty on the functioning of the European Union. Hence, the adoption of this draft law is considered of direct importance for the creation of legal infrastructure in order to ensure legal certainty in the issues of ownership.	EU nema podzakonske akte koji regulišu vlasnička prava u zemljama članicama. Ova pitanja su regulisana u skladu sa osnovnim principima Ugovora o funkcionisanju Evropske unije. Stoga, usvajanje ovog nacrta zakona smatra se od neposrednog značaja za stvaranje pravne infrastrukture kako bi se osigurala pravna sigurnost u pitanjima vlasništva.
5.Elementet kryesore të legjislacionit ose politikës së propozuar	**5. Main elements of the proposed legislation or policy**	**5.Glavni elementi predloženog zakonodavstva ili politike**
Element kryesor i politikës së propozuar është nxjerrja e Projektligjit për Tokën Ndërtimore i rekomanduar me Strategjinë Kombëtare për të Drejtat Pronësore e aprovuar nga Qeveria e Republikës së Kosovës me datën 18 janar 2017, e cila reflekton hartimin e politikave dhe legjislacionit ne fushën e të drejtave pronësore dhe Programi Legjislativ për vitin 2018 i miratuar nga Qeveria e Republikës së Kosovës, me Vendimin	The main element of the proposed policy is the adoption of the Draft law on construction land, recommended in the National strategy for the ownership rights approved by the Government of the Republic of Kosovo on 18 January 2017, which reflects the drafting of policies and legislation in the field of ownership rights and Legislative Program for year 2018 adopted by the Government of the Republic of Kosovo by decision No.03/20, dated 20.12.2017, supplemented and amended by decision no.	Glavni element predložene politike je donošenje Nacrta zakona o građevinskom zemljištu, preporučenog u Nacionalnoj strategiji za vlasnička prava koju je Vlada Republike Kosovo odobrila 18. januara 2017. godine, što odražava izradu politika i zakonodavstva u oblast vlasničkih prava i Zakonodavni program za 2018. godinu, koju je Vlada Republike Kosovo usvojila odlukom br.03 / 20 od 20.12.2017, dopunjena i izmenjena odlukom br. 21/20

Nr.03/20, datë 20.12.2017, i plotësuar dhe ndryshuar me vendimin nr. 21/20 të datës 20 Dhjetor 2017.	21/20 dated 20 December 2017.	od 20. decembra 2017.
6. Listën e plotë të akteve ligjore të BE që duhet të përfshihen në projektligj si burime informuese Në legjislacionin e BE-së nuk ka ndonjë direktivë të veçantë e cila definon kriteret për përckatimin, administrimin dhe rregullimin e tokës ndërtimore. Rregullimi i kësaj çështje është lënë në diskrecionin e shteteve anëtare. Megjithatë gjatë hartimit të projekligjit janë shqyrtuar Parimet e Përgjithshme të Marrëveshjes së Stabilizim Asociimit, si dhe përvojat në shtetet e tjera (Kroacia, Serbia dhe Mali i Zi), të cilat kanë kaluar në një proces të njëjtë të trasnformimit të pronës shoqërore në pronësi publike, shtetërore, të komunës apo private.	**6. Complete list of legal acts of EU to be included in the draft law as sources of information** In the EU legislation there isn't any specific directive which defines the criteria for the determination, administration and regulation of the construction land. The regulation of this matter was left to the discretion of member states. However, when drafting the draft law, the general principles of the Stabilization Association Agreement were taken into consideration, but also the experiences of other states (Croatia, Serbia, and Montenegro), which went through the same process of the transformation of socially owned property to public, state, municipal or private property.	**6. Kompletna lista pravnih akata EU koja će biti uključeni u nacrt zakona kao izvori informacija** U zakonodavstvu EU ne postoji nikakva posebna direktiva kojom se utvrđuju kriterijumi za određivanje, upravljanje i regulisanje građevinskog zemljišta. Regulisanje ovog pitanja prepušteno je diskreciji država članica. Međutim, prilikom izrade nacrta zakona uzeti su u obzir opšti principi Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju, ali i iskustva drugih država (Hrvatske, Srbije i Crne Gore), koje su prošle kroz isti proces transformacije društvene imovine na javnu, državnu, opštinsku ili privatnu imovinu.
7. Vlerësimi i ndikimit financiar të opsionit të propozuar Implikimet financiare për zbatimin e këtij projektligji do të pasqyrohen në deklaratën financiare të Ministrisë së Financave.	**7. Assessment of financial impact of the proposed option** Financial implications for the implementation of this draft law will be reflected in the financial statement of the Ministry of finance.	**7. Procena finansijskog uticaja predložene opcije** Finansijske implikacije za sprovođenje ovog nacrta zakona biće odražene u finansijskom izveštaju Ministarstva finansija.

8. Një tabelë ku listohen komentet e marra nga institucionet tjera ku përshkruhen edhe arsyet nëse janë marrë apo nuk janë marrë parasysh rekomandimet (Tabela me komente është shtojcë e Memorandumit Shpjegues)	**8. A table listing the comments received from other institutions and describing the reasons as to whether or not the recommendations were taken into consideration (Table with comments is annex to the Explanatory Memorandum)**	**8. Tabela koja sadrži komentare primljene od drugih institucija i opisuje razloge da li su preporuke uzete u razmatranje ili ne (Tabela sa komentarima je aneks objašnjavajućeg memoranduma)**
Gjatë procesit të hartimit të projektligjit janë shqyrtuar komentet dhe janë inkorporuar propozimet e arsyeshme të pranuara nga ana e akterëve relevant të konsultuar gjatë hartimit të draftit të këtij projektligji. Të gjitha komentet e pranuara janë paraqitur në grup punues ku pas shqyrtimit të tyre janë përfshirë në këtë projektligj për aq sa është konsideruar e nevojshme.	When drafting the draft law there were reviewed the comments and were incorporated the reasonable proposals received from relevant stakeholders, who were consulted during the drafting of this draft law. All the received comments were presented to the working group and after their review they were included in this draft law to the extent considered necessary.	Prilikom izrade nacrta zakona pregledani su komentari i uključeni su razumni predlozi dobijeni od relevantnih zainteresovanih strana, koji su konsultovani tokom izrade ovog nacrta zakona. Svi primljeni komentari su predstavljeni radnoj grupi i nakon njihovog pregleda oni su uključeni u ovaj nacrt zakona u meri u kojoj se smatra potrebnim.
9. Mënyra e komunikimit të politikës së re për publikun	**9. Manner of communicating the new policy to the public**	**9. Način komuniciranja nove politike sa javnošću**
Gjatë hartimit të këtij projektligji janë konsultuar akterët relevant të fushës së planifikimit, bujqësisë, expert të sketorit privatë, etj. Projektligji është publikuar në platformën e konsultimeve publike të Qeverisë së Kosovës me ç'rast palët e interesuara kanë patur mundësinë të kenë qasje në projektligj dhe të paraqesin komentet dhe sugjerimet e tyre. Të gjitha komentet dhe sugjerimet e tyre janë	When drafting this draft law there were consulted the relevant stakeholders in the field of planning, agriculture, experts of private sector, etc. The draft law was published in the public consultation platform of the Government of Kosovo where the stakeholders had the possibility to have access to this draft law and present their comments and suggestions. All of their comments and suggestions were reviewed and were	Pri izradi ovog nacrta zakona konsultovani su relevantni akteri u oblasti planiranja, poljoprivrede, stručnjaci iz privatnog sektora itd. Nacrt zakona je objavljen u platformi javnih konsultacija Vlade Kosova gde su zainteresovane strane imale mogućnost pristupa na ovaj nacrt zakona i predstavljanja svojih komentara i sugestija. Svi njihovi komentari i sugestije su razmotreni i uključeni su u nacrt zakona u

shqyrtuar, si dhe janë inkorporuar në projektligj për aq sa është konsideruar e nevojshme.	incorporated in the draft law to the extent considered necessary.	meri u kojoj se smatra potrebnim.
10. Të dhënat të tjera analitike të nevojshme për t'u lejuar ministrave që të marrin një vendim të informuar	**10. Other required analytical data to enable the ministers to reach an informed decision**	**10. Drugi potrebni analitički podaci koji omogućavaju ministrima da donesu informisanu odluku**
Duke marrë parasysh synimin e Ministrisë së Drejtësisë dhe të Qeverisë së Republikës së Kosovës për reformimin, fuqizimin e sistemit të drejtësisë dhe pjesës e cila i dedikohet fuqizimit të të drejtave pronësore është propozuar hartimi i këtij projektligji, me qëllim të krijimit të sigurisë juridike në këtë fushë.	Considering the aim of the Ministry of Justice and the Government of Republic of Kosovo on the reformation, strengthening of the justice system and the part dedicated to the strengthening of the ownership rights, drafting of this draft law was proposed in order to create a legal certainty in this field.	S obzirom na cilj Ministarstva pravde i Vlade Republike Kosovo o reformi, jačanju pravosudnog sistema i delu koji je posvećen jačanju vlasničkih prava, predloženo je izrada nacrta zakona kako bi se stvorila pravna sigurnost u ovoj oblasti.

DRAFT LIGJI I PER TOKËN NDËRTIMORE DHE SHQYRTIMI I KOMENTEVE				
Temat e konsultimit	**Komentet**	**Kush ka komentuar**	**Statusi i Komenteve** **- pranuar, pjesërisht pranuar, nuk është pranuar**	**Komente (komentimi për pranimin pjesërisht dhe mos pranimit te komenteve është i detyrueshëm)**
Emri i Ligjit	**LIGJI PËR TOKËN NDËRTIMORE**	MBPZHR	Pranohet	
Komenti i përgjithshëm	**Të rishikohet i tërë projektligji për të siguruar përputhje mes versioneve të ndryshme gjuhësore dhe për t'i adresuar gabimet tjera teknike.** Në versionin në gjuhën angleze janë vërejtur disa mospërputhje, gjegjësisht fjala "acquisition" (blerje) është përdorur njëherë në vend të "appropriation", "lad" është përdorur në vend të "land" (tokë), ndërsa shkurtesa për Regjistrin e të Drejtave të Pronës së Paluajtshme (RDPP) është përdorur gabimisht në versionin në gjuhën angleze si RIPR1. Rekomandojmë që të rishikohet i tërë Projektligji për të siguruar përputhshmëri të termave në të gjitha versionet gjuhësore**.**	OSBE	Pranohet	
Komenti i përgjithshëm	Të zëvndësohet fjala objekt me fjalën ndërtesë.	MMPH	Pranohet	Aty ku është relevante në gjithë tekstin e Projekt Ligjit është ndërruar fjala objekt me fjalën ndërtesë.

Neni 1 Qëllimi	Me këtë ligj përcaktohen kushtet dhe procedura e përcaktimit të tokës ndërtimore urbane, kushtet dhe mënyra e transformimit te drejtës së shfrytëzimit të tokës ndërtimore urbane nga pronësia shoqërore në pronësi shtetërorë, pronësi komunale, pronësi publike, apo ne pronësi private, mënyra e shfrytëzimit, rregullimit, administrimit dhe pagesa e kompensimi për shfrytëzimin e saj.	MBPZHR	Pjesërisht pranohet	Këtu nuk kemi të bëjmë vetëm me tokën ndërtimore në zona urbane, por edhe me atë në zona rurale. E njëjta vlen edhe me transferimin e të drejtës së pronësisë nga pronësia shoqërore në pronësi private apo shtetërore.
Neni 1 Qëllimi	Me këtë ligj përcaktohen tokës ndërtimore, pronësia dhe administrimi i saj, shfrytëzimi, si dhe procedurës për transformimin e të drejtës së shfrytëzimit tësipërfaqes ndërtimore nga pronësia shoqërore në pronësi publike, apo pronësi private.	MMPH	Nuk pranohet	Kjo qartësohet në nenin 5
Neni 2 Fushëveprimi	Duhet te analizohet me gjerësisht Fushë veprimi?	MBPZHR	Nuk pranohet	Nuk ka ndonjë shpjegim se çfarë duhet të analizohet në këtë nen.
Neni 2 Fushëveprimi	Çka është rregullimi i tokës?	MMPH	Nuk pranohet	Rregullimi i tokës shpjegohet në Kreun e IV të këtij Projekt Ligji
Neni 3 Definicionet	Të saktësohet çka është toka si pasuri shoqërore, publike e private!	AKK	Nuk pranohet	Projektligji për Tokën Ndërtimore në nenin 3 paragrafin 1.6 e definon se çka është toka ndërtimore në pronësi shoqërore. Po ashtu në nenet 9, 10 dhe 11 përcaktohet se në pronësi të kujt mund të jetë toka ndërtimore. Definimin e pronës publike e bën Ligji për Prona Publike, ndërsa për pronën private është Ligji për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore.
Neni 3 paragrafi 1.1 Definicionet	**Tokë ndërtimore -** është toka në të cilën është e ndërtuar dhe toka e pa ndërtuar në qytete dhe në vendbanimet e karakterit urban dhe rural, e cila me dokumentet e planifikimit hapësinor dhe ligjet në fuqi që rregullojn planifikimin e përdorimit të tokës	MBPZHR	Nuk pranohet	Për ndarjen e tokës në tokë në të cilën është ndërtuar dhe në atë të pa ndërtuar flitet në nenin 5 paragrafin 2 të këtij projektligji. Ndërsa, lidhur me ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore dhe pyjore, është thënë që kjo bëhet me dokumentet e planifikimit hapësinor dhe aty përcaktohet se si duhet të bëhet ndërrimi i

	bujqësore dhe pyjore është përcaktuar si tokë ndërtimore.			destinimit dhe për cilat toka.
Neni 3 paragrafi 1.1 Definicionet	**Tokë ndërtimore -** është sipërfaqja e parcelës kadastrale në të cilën ndërtohen ndërtesat dhe toka për shfrytëzim të rregullt të këtyre ndërtesave, si dhe toka e cila me dokumentet e planifikimit hapësinor është përcaktuar në bazë të klasifikimit zonal dhe shfrytëzimit të tokës si tokë si tokë ndërtimore.	MMPH	Pjesërisht pranohet	Parcela ndërtimore jo gjithmonë përputhet me parcelën kadastrale.
Neni 3 Definicionet **Propozim për definicione të reja**	**Tokë ndërtimore e ndërtuar -** konsiderohet parcela urbanistike apo pjese të këtyre parcelave në të cilën është i ndërtuar objekti me planin rregullues urbanistik **Tokë ndërtimore e pa ndërtuar -** konsiderohet parcela urbanistike në te cilën nuk ka ende ndërtim te objekteve të parapara sipas planin rregullues urbanistik	MBPZHR	Nuk pranohet	Shih nenin 5 të këtij drafti lidhur me përcaktimin e tokës ndërtimore (të ndërtuar dhe pa ndërtuar)
Neni 3 paragrafi 1.2 Definicionet	**Parcel ndërtimore -** është toka ndërtimore e caktuar sipas planit rregullues të hollësishëm, sipërfaqja e së cilës është nevojshme për ndërtimin e ndërtesës dhe sigurimin e kushteve për përdorimin e saj të rregulltë.	SHGJK	Pranohet	
Neni 3 paragrafi 1.3 Definicionet	**Parcela kadastrale -** është sipërfaqe e përkufizuar e tokës, me numër unik, e regjistruar në Kadastër të paluajtshmërive;	SHGJK	Pranohet	
Neni 3 pargarfi 1.4 Definicionet	**Kompleks ndërtimor -** është bashkimi i parcelave ndërtimore të ngjitura njëra me tjetrën në pikëpamje gjeo-hapësinore, të cilat paraqesin tërësinë hapësinore ndaj objekteve	SHGJK	Pranohet	

	të parapara për ndërtim.			
Neni 4 Toka ndërtimore	**Shfrytëzimi i Tokës Ndërtimore (të ndërrohet titulli i nenit)** Neni 12 i Ligjit për Tokën Bujqësore Nr. 02/L-26 . 12.1. Toka bujqësore e cila me planin hapësinor është përcaktuar si tokë për qëllime jo Bujqësore (Ndërtimore) , mund të shfrytëzohet për prodhimtari bujqësore deri në momentin e fillimit të ndërtimit të objektit, përkatësisht kryerjes së punëve tjera. 12.2. Organi komunal kompetent për bujqësi është i detyruar të siguroj se toka bujqësore do të shfrytëzohet për prodhimtari bujqësore sipas paragrafit 1 të këtij neni. Ligji Nr. 06/L-005 Për Tatimin në pronën e paluajtshme Nr. 2 / 15 Shkurt 2018 Neni 10 Lirimi nga tatimi në pronën e paluajtshme Paragrafi 4. Tatimi në pronën e paluajtshme nuk vendoset mbi njësitë e kultivuara bujqësore të parcelave. Pronësia në tokën ndërtimore Toka ndërtimore mund të jete në pronësi shtetërorë (Neni 3 shtohet paragraf i ri 7.4, Pyjet dhe tokat pyjore publike, janë pronë e	MBPZHR	Nuk pranohet	Shfrytëzimi i tokës ndërtimore është rregulluar me nenin 17 Pronësia po ashtu rregullohet me nenin 9 të këtij Projekt Ligji

	Shtetit të Kosovës Ligji Nr. 03/L-153 për Ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit NR.203/3 për Pyjet e Kosovës. (Në rastet kur me Planet e Rregullimit Hapësinor Pyjet dhe tokat pyjore përcaktohen si tokë ndërtimore) Në pronësi publike. Në pronësi komunale; Pronësi private			
Neni 5 Paragrafi 2.1 **Përcaktimi i tokës ndërtimore**	Toka në zonat ekzistuese urbane në të cilën janë ndërtuar ndërtesa banimi dhe karakterizohet me pjesë të sipërfaqeve të ndërtuara, densitet të lartë të popullsisë dhe banimit, punësim, transport dhe infrastrukturë tjetër.	SHGJK	Pranohet	
Neni 5 **Përcaktimi i tokës ndërtimore bëhet vetëm me dokument të planifikimit hapësinor**	Komuna përcakton tokën ndërtimore në varësi të klasifikimit zonal dhe shfrytëzim të tokës me Planin Zhvillimor Komunal dhe rregullon me hartën Zonale të Komunës.	MMPH	Nuk pranohet	Përmbajtja e komentit dhe e projektligjit është e njejtë

Neni 5 paragrafi 1.1, 1.2 dhe 1.3 Përcaktimi i tokës ndërtimore	Toka në zonat urbane në të cilën është zhvilluar zonë për banim dhe karakterizohet me pjesë të rëndësishme të sipërfaqeve të ndërtuara, densitet të lartë të popullsisë dhe banimit, punësim, transport dhe infrastrukturë tjetër. Toka e pa ndërtuar e cila është në kufijtë e përcaktuar me dokumentet e planifikimit hapësinor të komunës, e që është përcaktuar si sipëërfaqe për ndërtim për zhvillimin afatgjatë të zonës urbane apo zgjerimin e saj.	MMPH	Pjesërisht pranohet	Fjala "zonë" është përdorur në gjithë tekstin e Projekt Ligjit, ku është konisderuar relevante.
Neni 5 **Përcaktimi i tokës ndërtimore**	Të definohet në këtë ligj nëse duhet paguar shndërrimin e tokës bujqësore në tokë ndërtimore nëse ky shndërrim është bërë me dokumente të Planifikimit. Po ashtu të saktësohet nëse duhet paguar edhe shndërrimin nëse në fletën poseduese prona është tokë bujqësore. Cila duhet respektuar – zbatuar, certifikata e pronësisë apo dokumenti i planifikimit (shqyrto edhe rastet kur parcela shumë vite më herët ka qenë tokë ndërtimore);	AKK	Nuk pranohet	Nëse toka bujqësore është përcaktuar që të transferohet në tokë ndërtimore, me dokumentin e planifikimit hapësinor, nuk kërkohet ndonjë pagesë e veçantë, meqë ky transferim duhet të bëhet duke kaluar në një proces të analizës së situatës, konsultimeve me qytetarë etj. Kjo është në harmoni edhe me Ligjin për Toka Bujqësore. Pagesa apo tarifa kërkohet që të bëhet në rastet kur toka bujqësore transferohet në tokë ndërtimore kur ajo nuk është e përfshirë në dokumentet e planifikimit hapësinor.

Neni 5 paragrafi 1 **Përcaktimi i tokës ndërtimore**	Niveli qendror nuk mund te përcakton me asnjë dokument të Planifikimit Hapësinor token ndërtimore ne nivel te parcelës Kadastrale.Te gjitha komunat e Kosovës i kan te aprovuar Planet Zhvillimore Komunale me përjashtim te komune s se Malishevës e cila është ne fazën e aprovimit). Ligji për Token Bujqësorë nr. 02/L-26 Neni 44 Paragrafi 44.1. Deri në nxjerrjen e planit hapësinor shfrytëzimi i tokës bujqësore për qëllime Jo bujqësore (ndërtimore) mund të bëhet vetëm në bazë të vendimit të kuvendit komunal.(kjo vlen edhe për pyjet dhe token pyjore)	MBPZHR	Pjesërisht pranohet	Shih nenin 26 paragrafi 5 i Ligjit për Planifikimin Hapësinor në të cilin thuhet "Pavarësisht dispozitave të parapara në nenin 11 të këtij ligji, Ministria është përgjegjëse për hartimin e dokumenteve të planifikimit hapësinor në nivel lokal, në bashkëpunim me komunat, nëse komunat dështojnë në përmbushjen e përgjegjësive të tyre të parapara me dispozitat e këtij ligji"
Në nenin 5 pas paragrafit 2.3 të shtohet edhe një paragraf tjeter (2.4)	Tokë ndërtimore është edhe toka e cila deri në ditën e hyrje në fuqi të këtij ligji është e përcaktuar si tokë ndërtimore me ligj ose me akt të organit kompetent (Kuvendit komunal) të bazuar në ligj. Shembull : Ligji për përcaktimin e tokës ndërtimore ne qytete dhe vendbanime te karakterit ndërtimor "Gazeta Zyrtare SRS" Nr. 32/68, 17/69, 29/69, 19/71, 16/72, 24/73 dhe 39/73. *Ky ligj përfshin edhe territorin e Kosovës* (komunën e Mitrovicës vendbanimin në Zveçan , Fushë Kosova në kuadër të komunës së Prishtinës dhe Prishtinë komuna e Prishtinës . Në këtë ligj janë të cekuar edhe nr. e Parcelave Kadsatrale qe përcaktohen si tokë ndërtimore. Vendimi i Kuvendeve të Komunave bazuar në Ligjin mbi Tokën Ndërtimore (Gazeta	MBPZHR	Pranohet	

	Zyrtare e KSAK-së nr. 14/80 dhe 42/86) për përcaktimin e tokës ndërtimore në qytete dhe vendbanime të karakterit ndërtimor Një Vendim i Kuvendit te Komunës së Kaçanikut i dt.9 korrik 1980 Mbi Caktimin e Tokës Ndërtimore të Qytetit të Kaçanikut bazohet në Ligjin mbi Tokën Ndërtimore ”Gazeta Zyrtare e KSAK” Nr.44/76 Mendoj se është mire të diskutohet në grupin punues dhe kjo çështje???			
Neni 7 paragrafi 2.1 **Kufijtë e tokës ndërtimore**	Përshkrimin e kufijve të tokës ndërtimore, dhe destinimi i tyre	SHGJK	Nuk është pranuar	Nuk ka ndonjë shpjegim se pse është kërkuar që kriteri i “destinimit” të zhvendoset nga paragrafi 2. 2 në atë 2.1.
Neni 7 paragrafi 2.2 **Kufijtë e tokës ndërtimore**	Numrat dhe të dhënat e parcelave kadastrale;	SHGJK	Nuk është pranuar	Shih komentin lidhur me nenin 7 paragrafin 2.1.
Neni 7 paragrafi 2.3 **Kufijtë e tokës ndërtimore**	Të fshihet në tërësi paragrafi	SHGJK	Nuk pranohet	Ky paragraf paraqet mundësinë e transparencës së institucioneve ndaj qytetarëve, andaj kjo është e rëndësishme të reflektohet në vendimin e Kuvendit të Komunës. Kjo dmth se komunat duhet të zhvillojnë debate me qytetarët kur bëhet përcaktimi i tokës ndërtimore.

Neni 8 **Pronësia mbi tokën ndërtimore**	Në fund të fjalisë të fshihet "dhe ndalohet riparcelizimi i saj për periudhën sa është në fuqi dokumenti i planifikimit hapësinor".	SHGJK	Pranohet	
Neni 8 **Pronësia mbi tokën ndërtimore**	Kjo dispozitë ligjore, ndalon ndarjen e parcelave kadastrale në Zonat Kadastrale ku do të ekzistojnë plani zhvillimor komunal dhe hartat zonale. Prandaj, si anëtar i grupit punues, të njëjtën dispozitë e kundërshtoj dhe propozoj që e njëjta sa i përket ndalimit të parcelimit të anulohet, gjegjësisht të lejohet parcelimi dhe krijimi i pronësisë individuale. Në këtë drejtim ju sygjerojë që ne duhet ta krijojmë një koncept të ri, që paraprakisht të e dallojmë parcelën kadastrale (pronari dhe e drejta e pronësisë) dhe parcelën kadastrale ndërtimore urbanistike, e cila do t'i përshtatet Planit Zhvillimor Komunal dhe Hartave Zonale, pasi që e njëjta krijohet sipas kushteve të krijuara në atë zonë. Nuk ka vend në të drejtat themelore të njeriut siç është e drejta e pronësisë që ndarja e saj të ndalohet me ligj, dhe për shkak të llojit të tillë të dispozitës ligjore të mëhershme në Zonën Kadastrale Prishtinë në një parcelë ekzistojnë deri në 80 bashkëpronar (siç e citova edhe në takimin e Grupit Punues), të krijuar vetëm për të mundësuar qarkullimin e pronave të paluajtshme.	Agjencioni Kadastral i Kosovës	Pranohet	

	Kjo çështje është thelbësore për mundësimin e jetësimit të të drejtës së pronësisë dhe evitimit të krijimit të bashkëpronarëve pa dëshirën e tyre. Andaj AKK e kundërshton këtë çështje, dhe e njëjta është paraparë edhe në Projektiligjin për Kadastër të Pronës së Paluajtshme (i cili gjendet në Ministri (MMPH)/Qeveri për procedim tutje) që pronari parcelizimin e tij mund t'a bën në pajtim me dispozitat e ligjit për kadastër.			
Neni 9 Pronësia mbi tokën ndërtimore	Toka ndërtimore mund të jetë në pronësi private apo publike. E drejta e pronësisë në tokën për ndërtim përfshinë sipërfaqen nën ndërtesë e cila është e pandashme me të drejtën e pronësisë në ndërtesë dhe sipërfaqen e cila shërben për shfrytëzimin e rregulltë të ndërtesës në të cilën ekziston e drejta e pronës në kufijtë e parcelës kadastrale në bazë të certifikatës së pronësisë.	MMPH	Pranohet	Pranohet fjala sipërfaqe dhe në gjithë tekstin e Projekt Ligjit aty ku është relevante është përdorur ky term.
Neni 9 **Pronësia mbi tokën ndërtimore**	Të qartësohet saktë kush janë pronarë të tokës ndërtimore jashtë ose përreth objektit të ndërtuar. Gjegjësisht kush mbetet pronar i tokës – parcelës në të cilën është bërë ndërtimi kolektiv. Shqyrto rastet kur toka – oborri tash është në pronësi të komunës ndërsa banesat – njësitë banesore – janë në pronësi private. Po ashtu rastet kur oborri si pronë e komunës është i përbashkët për dy e më shumë ndërtesa. Shqyrto edhe rastet kur toka ka qenë pronë e ndonjë ndërmarrjeje publike apo Ekonomisë pyjore ndërsa objekti – shtëpia ka qenë private. Rast i veçantë është po ashtu rasti i banesave të privatizuara që kanë qenë pronë e APJ-së e të	AKK	Nuk pranohet	Definimin e tokës ndërtimore përreth objektit të ndërtuar, nuk është lëndë e këtij Projekt ligji. Kjo çështje definohet më Ligjin për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi, me të cilin përcaktohet regjistrimi i pjesëve të përbashkëta sipas marrëveshjes së bashkëpronësisë. Këtu hynë -pjesët, hapësirat dhe pajisjet e përbashkëta të ndërtesës në bashkëpronësi të cilat i shërbejnë njësive të ndërtesës dhe ndërtesës si tërësi, si dhe toka ndërtimore në të cilën është ndërtuar ndërtesa , zona e parkimit, objektet rekreative, e të ngjashme. Ky ligj do është në proces të ndryshimit dhe do të trajtojë edhe menaxhimin me hapësira publike të cilat janë në pronësi publike.

	cilat kanë qenë të ndërtuara në tokën që ka qenë po ashtu në pronësi të APJ-së. Prej vitit 2016 pronat e APJ-së janë bartur si prona të shtetit dhe rrjedhimisht oborret e këtyre ndërtesave tash janë prona të Republikës së Kosovës. Rast tjetër është kur toka i është dhënë ndërmarrjeve të ndryshme (p.sh fabrikës së tubave) për ndërtimin e shtëpive për punëtorë të cilat shtëpi tash janë private ndërsa fabrika është privatizuar e toka është në pronësi të komunës – si të veprohet në këto raste.			
Neni 9 paragrafi 1 **Pronësia mbi tokën ndërtimore**	Toka ndërtimore mund të jetë në pronësi private apo shtetërore –shih nenin 10 pika 2	SHGJK	Nuk pranohet	Sipas konceptit të këtij Proejkt ligji, toka ndërtimore ndahet në tokë ndërtimore në pronësi private dhe publike. Prona publike ndahet në atë shtetërore (përkatësisht të institucioneve qendrore shtetërore) dhe të komunës (Shih nenin 16 të këtij drafti). Kjo është në harmoni me rekomandimet e Strategjisë Kombëtare të të drejtave pronësore në Kosovë.
Neni 11 paragrafi 1 **Administrimi me tokën ndërtimore në pronësi private**	Me tokën ndërtimore në pronësi private administron pronari në emër të të cilit është regjistruar si parcel ndërtimore, në pajtim me planet hapësinore.	SHGJK	Nuk pranohet	Nuk është e qartë pse kërkohet të fshihet fjalia e propozuar.

Neni 11 paragrafi 2 **Administrimi me tokën ndërtimore në pronësi private**	Të fshihet. Kjo qështje është e rregulluar me Ligjin për Hipoteka, Ligji për Pronën, ndërsa vlerësojmë që ky nen nuk është i nevojshëm në këtë Ligj.	SHGJK	Nuk pranohet	Edhe pse është e rregulluar më ligjet specifike, këtu bëhet fjalë për tokën ndërtimore dhe është e rëndësishme të specifikohet në këtë ligj me qëllim që të theksohet se kjo vlen edhe për tokat ndërtimore në pronësi shoqërore të cilat do të kalojnë në pronësi private.
Neni 13 **Servituti në tokën ndërtimore**	Vlerësojmë që ky nen nuk duhet të jetë pjesë e këtij Ligji	SHGJK	Nuk pranohet	Nuk ka ndonjë shpjegim se pse duhet të largohet ky nen. Është e rëndësishme që servituti të lejohet edhe në tokën ndërtimore në pajtim me dokumentet e planifikimit hapësinor.
Neni 13 **Servituti në tokën ndërtimore**	Duhet te ketë një formulim më të qartë sepse ato duhet te identifikohen dhe rregullohen me plan hapësinorë dhe kjo shpjegohet ma mirë me ligjin për dhënien në shfrytëzim. Andaj mendojmë se ky nen nuk është i nevojshëm ose te paktën ti referohet Ligjit për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale.	AKK	Nuk pranohet	Ligji për dhënien në shfrytëzim dhe këmbim të pronës së paluajtshme të komunës nuk ka ndonjë dispozitë që i referohet servitutit. Për më tepër edhe definimi në nenin 13 të këtij Projekt ligji i referohet dokumenteve të planifikimit hapësinor kur është fjala për përcaktimin e servitutit.

Neni 14 **Dhënja në shfrytëzim e tokës ndërtimore**	Të qartësohet mënyra e dhënies së tokës ndërtimore të komunës për ndërtime kolektive! Të qartësohet mënyra e dhënies së tokës ndërtimore të komunës për ndërtime kolektive në rastet kur toka e komunës është në kufij të parcelave private të parapara për ndërtime kolektive.	AKK	Nuk pranohet	Ligji për dhënien në shfrytëzim dhe këmbim të pronës së paluajtshme të komunës përcakton procedurat për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale. Me këtë ligj përcaktohet se komuna mund ta jap tokën komunale në shfrytëzim vetëm për realizimin e ndonjë interesi publik e i cili është parapa edhe me dokumentet e planifikimit hapësinor.
Neni 14 **Dhënja në shfrytëzim e tokës ndërtimore**	Ky nen në plotni është i përshkruar detajisht në Ligjin për dhënjen e tokës komunale në shfrytëzim, si i tillë vlerësojmë që nuk duhet të jetë pjesë e këtij neni –të fshihet në tërsi.	SHGJK	Nuk pranohet	Ligji për dhënien në shfrytëzim dhe këmbim të pronave të paluajtshme të komunave është në proces të ndryshimit, andaj ky nen është në harmoni me atë ligj, por jo edhe përshkrim. Për më tepër, këtu në mënyrë të veçantë flitet për tokën ndërtimore, derisa ligji në fjalë është më i përgjithësuar.
Neni 14 paragrafi 3 Dhënja në shfrytëzim e tokës ndërtimore	Kjo pikë i zvoglon mundësitë biznesore, por edhe sjellë probleme juridike duke qenë se trashëgimtarët nuk janë gjithmon kontinuitet i suksesesëshëm i biznesit. Bartja duhet të jetë mundësi, duke e vënë mbase një kufizim kohor.	SHGJK	Nuk pranohet	Ky paragraf nuk reflekton në zvogëlimin e mundësive të biznesit, meqë këtu flitet vetëm për rastet kur toka ndërtimore është në shfrytëzim, dhe sigurisht se të drejtat e trashëgimlënësit duhet të barten të trashëgimtarët deri sa marrëveshja për shfrytëzimin e asaj toke është ende në fuqi. Nuk mund të paragjykohet se trashëgimtarët nuk janë vazhdimësi e suksesshme e biznesit.

Neni 15 Përvehtësimi arbitrar i tokës ndërtimore	Në rast të përvehtësimit arbitrar të tokës ndërtimore në pronësi publike, organi kompetent i komunës në afat prej 30 ditësh nga momenti i uzurpimit nxjerrë vendim me të cilin urdhëron personin përgjegjës që menjeherë të lirojë tokën dhe me shpenzimet e veta ta kthejë tokën ndërtimore në gjendjen e mëparshme.	SHGJK	Pranohet	
Neni 15 Përvehtësimi arbitrar i tokës ndërtimore	Duhet te ketë korrigjim ne formulim sepse nuk është marr parasysh "Ligji për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje".	AKK	Nuk pranohet	Këtu bëhet fjalë për përvetësim arbitrar të tokës ndërtimore në pronësi publike dhe mënyrën e kthimit në gjendjen e mëparshme. Andaj, trajtimi i ndërtimeve pa leje nuk është lëndë që duhet trajtuar këtu.
Neni 15 Përvehtësimi arbitrar i tokës ndërtimore	**Të merret në konsideratë rishikimi i mëtejmë i nenit 15.** 2. Nuk është dhënë përkufizimi për "përvetësim arbitrar". Ne e kuptojmë këtë shprehje si uzurpim të pronës komunale pa pasur të drejtë pronësie, por kjo duhet të sqarohet. Rekomandojmë që Neni 15(2) të ndryshohet nga ashtu siç është i formuluar tani, për të siguruar që të gjitha palët përkatëse të kenë të drejtën e zgjidhjes së kontesteve administrative përmes shqyrtimit të mëtejmë nga gjykata kompetente administrative ose e shkallës së parë.	OSBE	Pranohet	

	Aktualisht, neni 15(2) parasheh "Ankesa kundër vendimit nga paragrafi 1 i këtij neni nuk e shtynë ekzekutimin e vendimit". Prandaj, rekomandojmë që në kuadër të së njëjtës dispozitë të shtohet fjalia sa vijon "përveç kur pronësia e tokës në fjalë është objekt shqyrtimi në procedurë administrative apo civile.			
Neni 16 **Ndërrimi i destinimit të objektit të ndërtuar në tokën ndërtimore**	Ky nen është në kundërshtim me nenin 9 pika 1	SHGJK	Nuk pranohet	Shih shpjegimin për nenin 9 në këtë tabelë.
Neni 18 **Shpronësimi i tokës ndërtimore**	Të riformulohet më qartë kuptimi i këtij neni! Shpronësimi i tokës ndërtimore- për interesa publike – të mos bëhet vetëm me Ligjin për shpronësim të pronës së paluajtshme sepse është ndesh me ligjin e planifikimit i cili kompensimin e parasheh edhe me bonuse në ndërtim – leje ndërtimit. Nëse komuna ka nevoje për hapësira më të mëdha për interesa publike atëherë është mirë të parashihet edhe mënyra e këmbimit- kompensimit të pronave private me bonuse të ndërtimit në parcelat	AKK	Nuk pranohet	Kjo çështje rregullohet më dy ligjet e përmendura andaj nuk është lëndë e këtij Projekt Ligji.

	tjera private ku bëhen ndërtime kolektive (koeficienti i ndërtimit në një parcelë përdoret sikur ato dy parcela të ishin të bashkuara). Rastet kur rrugët janë në bashkëpronësi private – të shqyrtohen me theks të veçantë. Mos të lejohet bashkimi i këtyre rrugëve me parcelat fqinje të cilat janë të destinuara për ndërtime të larta – kolektive. Në këto raste këto rrugë mund të futen në llogaritjen e koeficientit por jo edhe të zhduken.			
Neni 19 **Bashkëpronësia në tokën ndërtimore**	Këtu është përdorë edhe termi ngastër dhe parcelë dhe Tokë ndërtimore. Mendojmë që ky nen sidomos në pjesën e dytë të tij të ketë qartësi më të madhe	SHGJK	Pjesërisht pranohet	Është harmonizuar terminologjia, përkatësisht fjala "ngastër" është ndërruar me fjalën "parcel".
Neni 20 **Transformimi i të drejtës së shfrytëzimit të përhershëm në**	Ky transferim ka ndodhë edhe është duke ndodhë aktualisht, janë nene që nënkuptohen apo janë të përfshirë në ligje tjera. Besojmë që këto nene nuk janë aspak të nevojshëm në këtë Ligj.	SHGJK	Nuk pranohet	Nëse kjo ka ndodhë, atëherë është bërë pa bazë ligjore. Dispozitat e këtij projektligji synojnë të krijojnë bazën ligjore për një transferim të tillë.

pronësi				
Neni 20 **Transformimi i të drejtës së shfrytëzimit të përhershëm në pronësi**	Të qartësohet më mirë - toka ndërtimore që është pronë shoqërore shndërrohet në tokë ndërtimore private nëse: Pronari privat e ka të drejtën e shfrytëzimit të përhershëm të tokës dhe Pronari privat e ka të drejtën e pronësisë së objektit i cili është ndërtuar në tokën të cilën po ashtu e ka në shfrytëzim të përhershëm (pavarësisht se si e ka fituar atë të drejtë të shfrytëzimit) Neni 21 pika 2.2 nëse nuk e ka???	AKK		Nuk është e qartë se çfarë është synuar në koment.
Neni 21 **Kushtet për transformimin e të drejtës së shfrytëzimit të përhershëm në pronësi**	Kjo qështje si e tillë nuk do të duhej të ishte pjesë e trajtimit të kësaj materje, megjithate ne mungesë të Ligjit për shndërrimin3 e poseduesve ne Pronarë ndoshta mund të jetë në rregull. Komisioni ti bëje edhe një analizë profesionale	SHGJK	Nuk pranohet	Shih sqarimin në komentin për nenin 20.
Neni 22	**Të merret në konsideratë shtimi i fjalës "plotfuqishëm" para fjalës "vendim" në**	OSBE	Pranohet	

Procedurat për transformimin e të drejtës së shfrytëzimit të përhershëm në pronësi	**paragrafin 4 të nenit 22.** Për të siguruar që në Regjistrin e të Drejtave Pronësore nuk evidentohet asnjë ndryshim në të drejtat e pronësisë që rrjedh nga vendime që nuk janë të plotfuqishme, rekomandojmë që paragrafi 4 i nenit 22 të plotësohet duke shtuar fjalën "i plotfuqishëm" para fjalës vendim, ashtu që teksti të përcaktojë sa vijon: "4. Vendimit të plotfuqishëm nga paragrafi 2 i këtij neni […]".			
Neni 23 paragrafi 2 **Rregullimi i tokës ndërtimore**	Kuvendi i Komunes themelon ndërmarrje publikë për rregullimin e tokës ndërtimore e cila ndërmarrje harton planet e rregullimit_dinamikën koston dhe kushtet e rregullimit, kuvendi i komunës miraton programin nga paragrafi 1 i këtij neni,	SHGJK	Nuk pranohet	Kuvendi Komunal mund të themelojë ndërmarrje publike kur e shef të arsyeshme dhe kur të planifikon resurset për një ndërmarrje të tillë. Mirëpo në këtë ligj nuk mund të obligojmë komunat që të bëjnë themelimin e një ndërmarrje të tillë. Komunat mund të kenë në pronësi shumë pak toka ndërtimore, kështu që themelimi i një ndërmarje të tillë do të mund të ishte kosto e lartë.
Neni 23 paragrafi 3. 1 dhe 3.2 Rregullimi i tokës ndërti	Përgatitjen e tokës ndërtimore për ndërtim dhe rekonstruim te objekteve Ndërtimin dhe rekonstruimi objekteve dhe rregullimi i infrastrukturës komunale tjetër të domosdoshme për shfrytëzim të përgjithshëm nga qytetarët;	MBPZHR	Nuk pranohet	Është e kuptueshme që toka ndërtimore përgatitet me qëllim ndërtimi. Në paragrafin 3.2 nuk është e thënë që në tokën ndërtimore mund të ndërtohet vetëm infrastruktura komunale, mund të jetë po ashtu infrastrukturë qendrore (p.sh. hekurudha)

more				
Neni 24 **Përgatitja e tokës ndërtimore**	Përgatitja e tokës ndërtimore neni 1.3 e 1.4 nuk e besoj që duhet të jetë ngarkesë për komunën	AKK	Nuk pranohet	Nuk ka ndonjë shprjegim se si duhet të rregullohet kjo çështje.
Neni 26 paragrafi 1 **Shpenzimet për rregullimin e tokës ndërtimore**	Rregullimi i tokës ndërtimore bëhet me mjetet e destinuara për rregullimin e tokës, sipas programit të rregullimit, përmes taksës së infrastrukturës dhe taksave të tjera që kanë destinim rregullimin e tokës, të parapara në programin e rregullimit, e që paguhen para se të epet leja e ndërtimit. Organi përgjegjës për rregullimin e Tokës ndërtimorë lidh kontratë me personat juridik dhe fizik para se ti lëshohet leja ndërtimore.	SHGJK	Nuk pranohet	Definicioni i dhënë në projekt ligj është në harmoni me ligjin për ndërtim.
Neni 26 **Shpenz**	Lartësia e shpenzimet për rregullimin e tokës ndërtimore caktohet ne varësi të shkalles së rregullimit të tokës ndërtimore dhe	MBPZHR	Pjesërisht pranohen	Paragrafi 3 pranohet ndërsa paragrafi 4 nuk pranohet. Propozimi për të shtuar paragrafin 4 nuk është i qartë. Megjithatë, komunat ndajnë buxhet të veçantë për hartimin e dokumenteve të

imet për rregullimin e tokës ndërtimore Të shtohen dy paragraph të ri (3 dhe 4)	programeve rregullimit të tokës ndërtimore Mjetet nga shpenzimet për rregullimin dhe shfrytëzimin tokës ndërtimore mund të shfrytëzohen vetëm për rregullimin tokës ndërtimore, ndërtimin dhe mirëmbajtjen e infrastrukturës komunale dhe hartimin e dokumentacionit të planeve – hapësinore (Planeve Zhvillimore Komunal , dhe Hartës zonale komunale etj.)			planifikimit hapësinor (shih Ligjin për Planifikim Hapësinor) dhe nuk ka nevojë që të specifikohet se këto mjete ndahen për hartimin e këtyre dokumenteve.
Neni 26 **Shpenzimet për rregullimin e tokës ndërtimore**	Përgatitja e tokës ndërtimore neni 1.3 e 1.4 nuk e besoj që duhet të jetë ngarkesë për komunën (edhe neni 26)	AKK		Nuk ka ndonjë shpjegim se si duhet të rregullohet kjo çështje. Kjo është interes i komunës që të rritë vlerën e tokës së dhënë në shfrytëzim.
Neni 28 Raste e veçanta kur nuk kërkohet kompe	**Të merret në konsideratë shtimi i një nën paragrafi të ri te neni 28 për të paraparë shtëpitë e ndërtuara për të kthyerit dhe personat e zhvendosur brenda vendit.** Kushtetuta parasheh në nenin 156 se "Kosova promovon dhe lehtëson kthimin e sigurt dhe me dinjitet të refugjatëve dhe personave të zhvendosur brenda vendit, dhe	OSBE	Nuk pranohet	Dhënia në shfrytëzim e pronave komunale nuk rregullohet me këtë projektligj por me Ligjin për dhënien në shfrytëzim dhe këmbim të pronës së paluajtshme të komunës. Nëse dikush e ka fituar ligjërisht të drejtën e shfrytëzimit të përhershëm të tokës ndërtimore para hyrjes në fuqi të këtij ligji, ai shndërrohet në pronar sipas kushteve të këtij ligji.

nsimi për shfrytëzimin e tokës ndërtimore në pronësi të komunës	u ndihmon atyre për kthimin e pronave dhe posedimeve të tyre”2. Duke u nisur nga sa u cek më sipër, rekomandojmë që për projektet e lidhura me kthimin (p.sh. ndërtimi i shtëpive për persona të zhvendosur në toka në pronësi të komunës), të kthyerit dhe personat e zhvendosur brenda vendit nuk duhet të mos paguajnë kompensimin për shfrytëzim. Megjithatë, shikuar nga aspekti praktik, bartja e pronësisë nga komuna tek të kthyerit dhe personat e zhvendosur brenda vendit pa ndonjë kompensim ka për pasojë zvogëlim të bazës tatimore dhe, për rrjedhojë, të mundësive të komunës që t’u ofrojë shërbime banorëve të tjerë. Prandaj, sugjerojmë që Projektligji të përcaktojë se subjektit qeveritar që e bën shpronësimin e tokës në pronësi të komunës në dobi të të kthyerve dhe personave të zhvendosur brenda vendit, ose u siguron strehim të kthyerve dhe personave të zhvendosur brenda vendit në tokë në pronësi të komunës, t’i kërkohet që t’i japë komunës kompensim sipas vlerës së tregut. Dëshirojmë të theksojmë që elementi i “kompensimit” ka kuptim më të gjerë dhe mund të përfshijë kthimin e tokës nga AKP, ndarjen e granteve për projekte sociale, projekte infrastrukturore dhe/apo ndërtim të shkollave, kopshteve të fëmijëve si kompensim për humbjen. Modalitetet për arritjen e këtij qëllimi duhet të përcaktohen në kuadër të obligimeve të qeverisë.			

Neni 28 paragrafi 1.3 **Raste e veçanta kur nuk kërkohet kompensimi për shfrytëzimine tokës ndërtimore në pronësi të komunës**	Mendojmë që nuk duhet të përjashtohet asnjë subjekt qoftë edhe ndërkombëtarë, nga se koston e rregullimit duhet ta paguajnë qytëtarët tjere, për ndryshe duhet që shteti ti destinojë mjetet e parapara sipas programit dhe të derdhen tek fondi të cilin e menaxhon organi përgjegjës	SHGJK	Nuk pranohet	Shfrytëzimi i tokës ndërtimore nga subjektet ndërkombëtare mbulohet me paragrafin 1.2 të këtij neni.
Neni 28 paragrafi 2 **Raste e veçanta kur nuk kërkohet kompe**	Të fshihet në tërësi ky paragraf	SHGJK	Pranohet	

nsimi për shfrytëzimine tokës ndërtimore në pronësitë komunës				
Neni 29	Të hyrat e krijuara sipas këtij ligji i takojnë Buxhetit të Republikës së Kosovës.	MeF	Pranohet	

Draft law on construction land and review of comments				
Topics of consultation	**Comments**	**Who commented**	**Status of comments - accepted, partially accepted, not accepted**	**Comments (comment on partially accepted and not accepted is mandatory)**
Law name	**Law on construction land**	MAFRD	Accepted	
General comment	**To review this Draft law in order to ensure compatibility between various language versions and to address other technical problems.** In the English version some discrepancies were observed, namely the word "acquisition" (blerje) was used one time instead of "appropriation", "lad" was used instead of "land" (tokë), whereas the abbreviation for the Immovable property rights register (IPRR) was wrongly used in the English version as RIPR1. We recommend to review the entire Draft law in order to ensure compatibility of terms in all language versions**.**	OSCE	Accepted	
General comment	Replace the word 'premise' with the word 'building'.	MESP	Accepted	Wherever it is relevant, in the entire text of the Draft law the word 'premise' was replaced by the word 'building'.

Article 1 Purpose	This law provides for the conditions and procedure of defining the urban construction land, conditions and manner of transforming the right of use of urban construction land from socially-owned property to state, municipal, public or private property, manner of use, regulation, administration and payment of compensation for its use.	MAFRD	Partially accepted	We are not addressing only the construction land in urban areas but also in rural areas. The same applies to the transfer of the ownership right from socially-owned property to the private or state property.
Article 1 Purpose	This law provides for the construction land, its ownership and administration, its use, and the procedure of transforming the right of use of the construction land from socially-owned property to the public or private property.	MESP	Not accepted	This is explained in article 5
Article 2 Scope	The scope should be analyzed more thoroughly?	MAFRD	Not accepted	There is no explanation as to what should be analyzed in this article.
Article 2 Scope	What is the regulation of land?	MESP	Not accepted	The regulation of land is explained in the Chapter IV of this Draft law
Article 3 Definitions	Specify what the land as a socially-owned, public, private property is!	CAK	Not accepted	The Draft law on construction land in article 3, paragraph 1.6 defines the socially-owned construction land. In addition, articles 9, 10 and 11 specify under whose ownership the construction land can be. The Law on public property defines the public property and the Law on property and other real rights defines the private property.
Article 3 paragraph 1.1 Definitions	**Construction land** – is the land with construction and the land without construction in the cities and settlements of urban and rural character, which based on the spatial planning documents and the applicable laws regulating the planning on the use of agricultural and forestry land, is designated as construction land.	MAFRD	Not accepted	Article 5, paragraph 2 of this draft law specifies the division of the land with construction and without construction. Whereas, regarding the change in the destination of the agricultural and forestry land, it was said that this is done with the spatial planning documents, which define how the change of destination will take place and for which lands.

Article 3 paragraph 1.1 Definitions	**Construction land** – is the area of cadastral parcel in which buildings were constructed and the land serves for the regular use of these buildings, and the land, which based on the spatial planning documents, and based on the zonal classification of the use of land, was designated as a construction land.	MESP	Partially accepted	Not always does the construction parcel match with the cadastral parcel.
Article 3 Definitions **Proposal for new definitions**	**Construction land with construction** – is considered the urban parcel or a part of these parcels on which a building was constructed based on the regulatory urban plan **Construction land without construction** – is considered the urban parcel on which there are is still no construction of buildings which are planned under the regulatory urban plan.	MAFRD	Not accepted	See article 5 of this draft regarding the designation of the construction land (with construction and without construction)
Article 3 paragraph 1.2 Definitions	**Construction parcel –** is the construction land allocated under a detailed regulatory plan, the area of which is required for the construction of building and provision of conditions for its regular use.	GAK	Accepted	
Article 3 paragraph 1.3 Definitions	**Cadastral parcel** – is a defined area of land, with a unique number, and registered in the cadastre of immovable properties;	GAK	Accepted	
Article 3 paragraph 1.4 Definitions	**Building complex –** is the joining of the construction parcels attached with one another from geo-spatial perspective, which constitute the spatial complex of the buildings designated for construction.	GAK	Accepted	
Article 4 Construction land	**Use of construction land (change the title of the article)** Article 12 of the Law on agricultural land	MAFRD	Not accepted	Use of construction land is regulated with article 17 Ownership is also regulated by article 9 of this Draft law

	No. 02/L-26. 12.1. Agricultural land which based on the spatial planning was designated as a land for non-agriculture (construction) purposes, can be used for agricultural production until the initiation of the construction of building, performance of other works, respectively. 12.2. The municipal authority competent for agriculture is obliged to ensure that the agricultural land will be used for agriculture production under paragraph 1 of this article. Law No. 06/L-005 on immovable property tax No. 2 / 15 February 2018 Article 10 Exemption from immovable property tax Paragraph 4. The immovable property tax is applied on the agricultural cultivated units of the parcels. Ownership of construction land Construction land may be under the state ownership (Article 3, a new paragraph 7.4 is inserted, Forests and public forestry lands, are property of Kosovo Law No. 03/L-153 on amending and supplementing the Law NO.203/3 on Kosovo Forests. (In cases when the plans on spatial regulation, the forests and forestry lands are designated as construction land) In public ownership. In municipal ownership; In private ownership			

Article 5 Paragraph 2.1 Designation of the construction land	The land in the existing urban zones on which residential buildings are constructed and it is characterized with a part of constructed areas, high density of population and dwelling, employment, transport and other infrastructure.	GAK	Accepted	
Article 5 **Designation of construction land is done only with spatial planning document**	The municipality designates the construction land depending on the zonal classification and the use of land based on the municipal development plan and the municipal zonal maps.	MESP	Not accepted	The content of the comment and the Draft law is the same
Article 5 paragraph 1.1, 1.2 and 1.3 Designation of construction land	The land in urban zones in which a residential zone is developed and is characterized with a significant part of constructed areas, high density of population and dwelling, employment, transport and other infrastructure. Land without construction which is in the boundaries specified in the spatial planning documents of municipality, and is designated as an area for construction for long-term development of urban zone and its expansion.	MESP	Partially accepted	The term “zone” was used in the entire text of the Draft law, wherever considered relevant.

Article 5 **Designation of construction land**	It should be defined in this law if a fee should be paid for the transfer of the agricultural land to construction land if such transformation was done in the planning documents. In addition, it should be specified if a fee should be paid for the transfer in the possession list if the property is an agricultural land. Which one should be complied with, certificate of property or the planning document (consider the cases when many years ago the parcel was a construction land);	CAK	Not accepted	If an agricultural land is designated to be transferred to a construction land based on the spatial planning document, no special fee is required, since such transfer should be made by going through a process of analysis of the situation, consultation with citizens, etc. This is in line with the Law on agricultural land. The payment or fee is required in cases when the agricultural land is transferred to construction land when it is not included in the spatial planning documents.
Article 5 **paragraph 1** **Designation of construction land**	The central level cannot designate the construction land at the level of cadastral parcel with any spatial planning document. All municipalities of Kosovo have approved the municipal development plans, with the exception of Malisheva which is in the phase of approval). Law on agricultural land no. 02/L-26 Article 44 Paragraph 44.1. Until the adoption of a spatial plan, the use of agricultural land for non-agricultural (construction) purpose can be done only based on the decision of municipal assembly. (this applies to forests and forestry land)	MAFRD	Partially accepted	See article 26 paragraph 5 of the Law on spatial planning according to which: “Regardless of the provisions of article 11 of this law, the Ministry is responsible for drafting the spatial planning documents at local level, in cooperation with municipalities, if the municipalities fail to meet their responsibilities provided by the provisions of this law”
In article 5 after paragraph 2.3 is added another	Construction land is the land which upon entry into force of this law is designated a construction land by law or by an act of the competent body (municipal assembly), in accordance with the law.	MAFRD	Accepted	

paragraph (2.4)	Example: Law on designation of construction land in cities and settlements of construction character "Official Gazette SRS" No. 32/68, 17/69, 29/69, 19/71, 16/72, 24/73 and 39/73. *This law also includes the territory of Kosovo* (municipality of Mitrovica, settlement in Zveçan, Fushë Kosova under the municipality of Prishtina and the municipality of Prishtina. This law also specifies the number of cadastral parcels which are designated as construction land. The decision of municipal assemblies based on the law on construction land (Official Gazette of KSAK no. 14/80 and 42/86) for the designation of construction land in cities and settlements of construction character. A decision of the municipal assembly of Kaçanik, dated 9 July 1980 on allocation of the construction land of the city of Kaçanik is based on the law on construction land "Official gazette of KSAK" No.44/76 I think it would be good to discuss this issue in the working group???			
Article 7 paragraph 2.1 **Boundaries of construction land**	Description of the boundaries of construction land and their destination.	GAK	Not accepted	There is no explanation as to why the criteria of "destination" should be moved from paragraph 2. 2 to 2.1.
Article 7 paragrap	Numbers and data of cadastral parcels;	GAK	Not accepted	See the comment related to article 7 paragraph 2.1.

h 2.2 **Boundaries of construction land**				
Article 7 paragraph 2.3 **Boundaries of construction land**	This paragraph should be completely deleted	GAK	Not accepted	This paragraph provides for the possibility of transparency of institutions toward the citizens, and that is why it is important to reflect this in the decision of the municipal assembly. This means that the municipalities should organize debates with citizens when designation of construction land takes place.
Article 8 **Ownership of construction land**	At the end of the sentence "and its re-parcelization is prohibited for the period during which the spatial planning document is in force".	GAK	Accepted	
Article 8 **Ownership of construction land**	This legal provision prohibits the division of the cadastral parcels in the cadastral zones where the municipal development plan and zonal maps will exist. Therefore, as a member of the working group I object to this provision and I propose to annul the prohibition of parcelization, and to allow the parcelization and creation of individual property. In this respect, I suggest that we create a new concept, in order to first distinguish the cadastral parcel (owner and ownership right) and urban construction cadastral parcel, which will adapt to the	Cadastral agency of Kosovo	Accepted	

	municipal development plan and zonal maps, since it is created based on the conditions created in that zone. There is no place for the fundamental human rights, such as the property right, to prohibit its division by law, and due to such type of previous legal provision in the cadastral zone in Prishtina, in a single parcel there are up to 80 co-owners (as I mentioned in the meeting of the working group), only in order to enable the circulation of the immovable properties. This issue is fundamental in order to materialize the property right and avoid the creation of co-owners without their will. Therefore, CAK objects to this issue and the same is foreseen in the Draft law for the cadaster of immovable properties (which is in the Ministry (MESP)/Government for further processing) whereby the owner can make the parcelization in accordance with the provisions of the law on cadaster.			
Article 9 Ownership of construction land	The construction land may be private or public property. The right to ownership of construction land includes the area under construction which is indivisible from the right of ownership of the building and the area that serves for the regular use of the building in which there exists the property right within the boundaries of the cadastral parcel, based on the property ownership certificate.	MESP	Accepted	Accepted – the term area. Throughout the text of the Draft law this term was used where that was relevant.

Article 9 **Ownership of construction land**	It should be precisely clarified as to who the owners of the construction land outside and around the constructed building are. In other words, who remains the owner of the land – parcel in which collective construction was made? Consider the cases when the land-courtyard is now municipal property and the buildings – apartment units – are private property. In addition, cases when the courtyard as a municipal property is common for two or more buildings. Consider also cases when the land was property a public enterprise of forestry department and the building – house was private. A special case is also the case of privatized apartments which were property of the APJ, and which were constructed on the land which was also property of APJ. Since 2016, the properties of APJ were transferred as state properties and consequently the courtyards of these buildings are now property of the Republic of Kosovo. Another case is when the land was allocated to various enterprises (e.g. tube factory) for the construction of houses for employees and now these houses are private property whereas the factory is privatized and the land is municipal property – how to act is such situations.	AKK	Not accepted	The definition of the construction land around the constructed building is not subject matter of this Draft law. This matter is defined by the Law on residential buildings in co-ownership, which provides for the registration of joint parts under the co-ownership agreement. Here are included the joint parts, areas and equipment of the building in co-ownership which serve to the construction units and the building as a whole, as well as the construction land on which the building, parking zone, recreational premises, and similar buildings were constructed. This law will be in the process of change and will address the management of public areas in public ownership.
Article 9 paragraph 1 **Ownership of construction land**	The construction land may be private or state property–see article 10 point 2	GAK	Not accepted	Under the concept of this Draft law, the construction land is divided into construction land in private and public ownership. The public property is divided into state property (state central institutions) and municipal property (see article 16 of this draft). This is in line with the recommendations of the National Strategy of ownership rights in Kosovo.

Article 11 paragraph 1 **Administration with construction land in private ownership**	The construction land in private ownership is administered by the owner in whose name the property was registered as construction parcel, in accordance with the spatial plans.	GAK	Not accepted	It is not clear why the proposed sentence should be deleted.
Article 11 paragraph 2 **Administration with construction land in private ownership**	To be deleted. This matter is regulated by the Law on mortgage, law on property, whereas we consider that there is no need to include this article in this Law.	GAK	Not accepted	Even though it is regulated by the specific laws, here the question is about the construction land and it is important to specify in this law in order to underline that this also applies to socially-owned construction land that will be transferred to private ownership.
Article 13 **Servitude in construction land**	It is our assessment that this article should not be part of this law	GAK	Not accepted	There is no explanation as to why this article should be removed. It is important to allow servitude also in the construction land in accordance with the spatial planning documents.

Article 13 **Servitude in construction land**	There should be a clearer formulation because they are identified and regulated with the spatial plan and this is better explained with the law on allocation for use. Therefore, in our opinion this article is not necessary or it should at least refer to the Law on allocation for use of municipal property.	AKK	Not accepted	The law on allocation for use and exchange of immovable property of municipality does not have a provision that refers to the servitude. Furthermore, the definition in article 13 of this Draft law refers to the spatial planning documents with regards to the servitude.
Article 14 **Allocation for use of construction land**	It should be clarified the manner of allocating the municipal construction land for collective constructions! It should be clarified the manner of allocating the municipal construction land for collective constructions in cases when the municipal land is in the boundary with private parcels designated for collective constructions.	AKK	Not accepted	The law on allocation for use and exchange of immovable property of municipality sets forth the procedures for allocating for use the municipal property. This law prescribes that the municipality may allocate the municipal land for use only for realizing a public interest which is specified in the spatial planning documents.
Article 14 **Allocation for use of construction land**	This article is described in detail in the Law on allocation for use of municipal land, and as such we consider that it should not be part of this article – it should be completely removed.	GAK	Not accepted	The law on allocation for use and exchange of immovable property of municipality is in the process of amendment, therefore this law is in harmony with that law but not the description though. Furthermore, here the construction land is specifically discussed, while the above law is more generalized.
Article 14 **Paragraph 3 Allocation for use of construct**	This part diminishes the business opportunities but also brings forth legal problems considering that the heirs do not always have successful business continuity. The transfer should be an option, by setting a time limit though.	GAK	Not accepted	This paragraph does not reflect the diminishing of business opportunities, because here are underlined only the cases when the construction land is for use and of course the rights of testator should be transferred to the heirs as long as the agreement for the use of such land is in force. It cannot be prejudiced if the heirs will not have a successful business continuity.

ion land				
Article 15 Arbitrary acquisition of construction land	In case of arbitrary acquisition of construction land in public ownership, the competent municipal authority within 30 days from the moment of usurpation shall render a decision ordering the responsible person to immediately leave the land and to restore the construction land to its original state on his expense.	GAK	Accepted	
Article 15 Arbitrary acquisition of construction land	The formulation should be corrected because of the Law on treatment of constructions without permit.	AKK	Not accepted	Here the issue is about arbitrary acquisition of construction land in public ownership and the manner of its restoration to original state. Therefore, here the treatment of constructions without permit is not a subject-matter.
Article 15 Arbitrary acquisition of construction land	**Further review of article 15 should be taken into consideration.** 2. No definition of "arbitrary acquisition" was given. We understand this term as usurpation of municipal property without property right, but this should be explained. We recommend to amend article 15(2) in order to ensure that all concerned parties will have the right to settle the administrative disputes through further review by the competent administrative court or court of first instance. Currently, article 15(2) provides that "The appeal against the decision from paragraph 1 of this article shall not delay the execution of the decision". Therefore, we recommend to insert the following sentence in the same provision	OSCE	Accepted	

	"unless when the ownership of the said land is a subject of review in administrative or civil procedure.			
Article 16 **Change of destination of the building constructed on the construction land**	This article is in violation of article 9, item 1	GAK	Not accepted	See the explanation about article 9 in this table.
Article 18 **Expropriation of construction land**	The meaning of this article should be better reformulated! Expropriation of construction land – for public interests – should not be done only in accordance with Law on Expropriation of immovable property because it is contradiction with the Law on planning which regulates the compensation through construction bonuses – construction permit. If the municipality needs larger area for public interest then it is good to specify the manner of exchange – compensation of private properties with construction bonuses in other private parcels where collective constructions will be built (construction coefficient in one parcel is used as if two parcels were joined). The cases when the roads are in private co-ownership should be carefully reviewed in	AKK	Not accepted	This issue is regulated by two abovementioned laws, therefore it is not subject of this Draft law.

	order not to allow the joining of such roads with the neighboring parcels which are destined for high collective constructions. In such cases, these roads could be included in the calculation of coefficient but should not be left out.			
Article 19 **Co-ownership in construction land**	Here was used the term 'parcel' and 'parcel' and 'construction land'. In our opinion this article, especially its second part, should have more clarity	GAK	Partially accepted	The terminology has been harmonized, the word 'parcel' ("ngastër" in Albanian) was replaced by the word 'parcel'.
Article 20 **Transfer of the right of permanent to ownership**	Such transfer happened and it is currently happening; these articles are inferred or are included in other laws. We believe that such articles are not needed at all in this Law.	GAK	Not accepted	If that is the case, then it has no legal basis. The provisions of this Draft law aim to create the legal basis for such transfer.
Article 20 **Transfer of the right of permanent to ownership**	It should be better clarified – the construction land which is socially-owned property is transferred to private construction land, if: The private owner has the right of permanent use of the land and the private owner has the right of ownership of the building which was constructed on the land which in his permanent use (regardless of how he acquired the right of use) Article 21 item 2.2 if he does not have it???	AKK		It is not clear what is aimed at in this comment.

Article 21 **Conditions for the transfer of the right of permanent use to ownership**	This issue as such should not be part of this analysis, however in absence of the Law on the transfer of possessors to owners, perhaps it should. The committee should conduct a professional analysis	GAK	Not accepted	See the explanation in the comment on article 20.
Article 22 **Procedures for the transfer of the right of permanent use to ownership**	**The insertion of word "final" before the word "decision" in paragraph 4 of article 22 should be taken into consideration.** In order to ensure that in the Immovable property rights register there is record of any change in the ownership rights deriving from the decisions which are not final, we recommend supplementing paragraph 4 of article 22 with the word "final" before the word "decision", so that the text is formulated as follows: "4. Final decision from paragraph 2 of this article […]".	OSCE	Accepted	
Article 23 paragraph 2 **Regulation of construction land**	The municipal assembly shall establish public enterprise for the regulation of the construction land which will draft the regulation plans, dynamics, cost and conditions of regulation. The municipal assembly shall approve the program under paragraph 1 of this article,	GAK	Not accepted	The municipal assembly may establish a public enterprise when deeming it necessary and when planning the resources for such enterprise. However, under this law we cannot force the municipalities to establish such an enterprise. Municipalities may have few construction lands in their ownership, and the establishment of such an enterprise could have a high cost.

Article 23 paragraph 3. 1 and 3.2 Regulation of construction land	Preparation of the construction land for the construction and reconstruction of buildings Construction and reconstruction of buildings and regulation of municipal infrastructure, which is necessary for the overall use by the citizens;	MAFRD	Not accepted	It is understandable that the construction land is prepared for the purpose of construction. Based on paragraph 3.2 it does not mean that on the construction land only municipal infrastructure can be constructed because the central infrastructure could be constructed as well (e.g. railway)
Article 24 **Preparation of construction land**	I don't think the preparation of construction land from article 1.3 e 1.4 will be a burden to the municipality	AKK	Not accepted	There is no explanation about how this issue should be regulated.
Article 26 paragraph 1 **Expenses for regulating the construction land**	The regulation of the construction land is done with the funds allocated for the regulation of land, under the regulation program, through the infrastructure fee and other fees that are designed for the regulation of land as specified in the regulation program, which are paid before the construction permit is issued. The responsible body for the regulation of construction land concludes a contract with legal and natural persons before issuing the construction permit.	GAK	Not accepted	The definition provided in the law is in line with the law on construction.
Article 26 **Expenses for**	The amount of expenses incurred for the regulation of the construction land should be set depending on the level of regulation of construction land and programs for the	MAFRD	Partially accepted	Paragraph 3 is accepted whereas paragraph 4 is not accepted. The proposal to add paragraph 4 is not clear. However, the municipalities allocate a special budget for drafting the spatial planning documents (see Law on Spatial

regulating the construction land Two new paragraphs (3 and 4) should be added	regulation of construction land The funds from the expenses for the regulation and use of construction land can be used only for the regulation of construction land, construction and maintenance of municipal infrastructure and drafting of spatial planning documents (municipal development plans, and municipal zonal maps)			Planning) and there is no need to specify that these funds are allocated for drafting of these documents.
Article 26 **Expenses for regulating the construction land**	I don't think that the preparation of the construction land under article 1.3 and 1.4 should be a burden for the municipality (including article 26)	CAK		There is no explanation as to how this issue can be regulated. It is in interest of the municipality to increase the value of the land allocated for use.
Article 28 Special cases when compensation for the use of construction land in the municipal ownership is not	**Adding a new paragraph in article 28 should be taken into consideration in order to include the houses constructed for refugees and internally displaced persons.** According to article 156 of the Constitution "Kosovo shall promote and facilitate the safe and dignified return of refugees and internally displaced persons and assist them in recovering their property and possession"2. In light of the above, we recommend that for the projects related to the return (e.g. construction of houses for displaced persons on the municipal lands),	OSCE	Not accepted	Allocation for use of municipal properties is not regulated with the Draft law but with the Law on allocation for use and exchange of immovable property of municipality. If someone legally acquired the right of permanent use of construction land before entry into force of this law, he becomes an owner under the requirements of this law.

required	the returned persons and internally displaced persons should not be exempted from paying the compensation for use. Nevertheless, from the practical standpoint, the transfer of ownership from the municipality to the returned and internally displaced persons without any compensation would result in the decrease in tax basis and, as a consequence, in the possibility of municipality to provide services to other inhabitants. Therefore, we suggest that this draft law specifies that the governmental entity, which expropriates a municipal land to the benefit of returned and internally displaced persons, or for the purpose of sheltering the returned and internally displaced persons in the municipal land, to compensate the municipality based on the market value. We would like to stress that the element of "compensation" has a broader meaning and can include the return of land by PAK, award of grants for social projects, infrastructural projects and/or construction of schools, kindergartens as a compensation for the loss. The modalities for reaching this purpose should be specified as part of the obligations of the government.			
Article 28 paragraph 1.3 **Special cases when compensa**	In our opinion no entity, even international one, should be exempted, because the cost for regulation will be paid by other citizens, otherwise the state will allocate the funds according to the program and will be deposited to the fund which is managed by the responsible body.	GAK	Not accepted	The use of construction land by the international entities is covered by paragraph 1.2 of this article.

tion for the use of construction land in the municipal ownership is not required				
Article 28 paragraph 2 **Special cases when compensation for the use of construction land in the municipal ownership is not required**	this paragraph should be entirely deleted	GAK	Accepted	

Article 29	The revenue generated under this law are allocated to the budget of the Republic of Kosovo.	MoF	Accepted	

Nacrt zakona o građevinskom zemljištu i pregled komentara				
Teme konsultacija	**Komentari**	**Ko je komentarisao**	**Status komentara - prihvaćen, delimično prihvaćen, nije prihvaćen**	**Komentari (komentar o delimično prihvaćenim i ne prihvaćenim je obavezan)**
Naziv zakona	**Zakon o građevinskom zemljištu**	MPŠRR	Prihvaćeno	
Opšti komentar	**Da razmotri ovaj nacrt zakona kako bi se osiguralo podudarnost različitih jezičkih verzija i rešavanje drugih tehničkih problema.** U engleskoj verziji su zabeležena neka odstupanja, odnosno reč "acquistion" (nabavka), upotrebljena je umesto reči "appropriation", potom reč "lad" (zemljišta), upotrebljena je umesto reči "land", dok je skraćenica za registra prava na nepokretnu imovinu (IPRR) je pogrešno korišćen u engleskoj verziji kao RIPR1. Preporučujemo da pregledate čitav Nacrt zakona kako biste osigurali podudarnost termina u svim jezičkim verzijama.	OEBS	Prihvaćeno	
Opšti komentar	Zamenite 'premise' sa 'zgrada'.	MSPP	Prihvaćeno	Kad god je to relevantno, u celom tekstu Nacrta zakona reč "premise" zamenjena je sa "zgrada".

Član 1 Svrha	Ovim zakonom predviđeni su uslovi i postupak definisanja gradskog građevinskog zemljišta, uslova i načina transformacije prava korišćenja gradskog građevinskog zemljišta od društvene svojine na državnu, opštinsku, javnu ili privatnu imovinu, način korišćenja, uređivanje, administracije i isplate nadoknade za njegovu upotrebu.	MPŠRR	Delimično prihvaćena	Reć nije samo o građevinskoj zemljišti u urbanim sredinama, ali iu ruralnim sredinama. Isto važi i za prenos prava svojine od društvene svojine na privatnu ili državnu svojinu.
Član 1 Svrha	Ovim zakonom se predviđa građevinsko zemljište, njegovo vlasništvo i upravljanje, njegova upotreba i postupak pretvaranja prava korišćenja građevinskog zemljišta od društvene svojine na javnu ili privatnu imovinu.	MSPP	Nije prihvaćen	To je objašnjeno u članu 5
Član 2 Obim	Obim treba detaljnije analizirati?	MPŠRR	Nije prihvaćen	Ne postoji objašnjenje o tome šta treba analizirati u ovom članku.
Član 2 Obim	Šta je uređivanje zemljišta?	MSPP	Nije prihvaćen	Uredba o zemljištu objašnjena je u poglavlju IV ovog Nacrta zakona
Član 3 Definicije	Navedite šta je zemljište kao društvena, javna, privatna imovina!	KAK	Nije prihvaćen	Nacrt zakona o građevinskom zemljištu u članu 3, stav 1.6 definiše građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu. Pored toga, članovi 9, 10 i 11 navode pod čije vlasništvo može biti građevinsko zemljište. Zakon o javnoj svojini definiše javnu imovinu, a Zakon o imovini i drugim stvarnim pravima definiše privatnu imovinu.
Član 3. stav 1.1 Definicije	Građevinsko zemljište - je građevinsko zemljište i zemljište bez gradnje u gradovima i naseljima urbanog i ruralnog karaktera, koji na osnovu prostornih planskih dokumenata i važećih zakona koji uređuju planiranje korišćenja poljoprivrednog i šumskog zemljišta, označava se kao građevinsko	MPŠRR	Nije prihvaćen	Član 5, stav 2 ovog Nacrta zakona određuje podelu zemljišta izgradnjom i bez izgradnje. Budući da je u vezi sa promenom u destinaciji poljoprivrednog i šumskog zemljišta rečeno da se to radi prostornim planskim dokumentima, koji definišu kako će se promena destinacije odvijati i za koju zemlju.

	zemljište.			
Član 3. stav 1.1 Definicije	Građevinsko zemljište - je površina katastarske parcele u kojoj su izgrađene zgrade, a zemljište služi za redovnu upotrebu ovih zgrada, kao i zemljište koje na osnovu prostorno planskih dokumenata i na osnovu zonalne klasifikacije korišćenja zemljišta, uređivana je kao građevinsko zemljište.	MSPP	Delimično prihvaćena	Građevinska parcela ne odgovara uvek katastarskoj parceli.
Član 3 Definicije **Predlog novih definicija**	Građevinsko zemljište sa gradnjom - se smatra urbanom parcelom ili delom ovih parcela na kojima je izgrađena zgrada na osnovu regulatornog urbanističkog plana Građevinsko zemljište bez izgradnje - smatra se gradskom parcelom na kojoj još nema izgradnje objekata a koji su planirani u skladu sa regulatornim urbanističkim planom.	MPŠRR	Nije prihvaćen	Vidi član 5 ovog nacrta u vezi sa uređenjem građevinskog zemljišta (sa građevinskim i bez gradnje)
Član 3. stav 1.2 Definicije	Građevinska parcela - je građevinsko zemljište dodeljeno pod detaljnim regulatornim planom, čija je površina potrebna za izgradnju objekta i obezbjeđivanje uslova za njegovu redovnu upotrebu.	UGK	Prihvaćeno	
Član 3. stav 1.3 Definicije	Katastarska parcela - je definisana kao površina zemljišta, jedinstvenog broja i upisana u katastar nepokretnosti;	UGK	Prihvaćeno	
Član 3. stav 1.4 Definicije	Građevinski kompleks - spajanje građevinskih parcela pratećih jedan sa drugim iz geo-prostorne perspektive, koji čine prostorni kompleks zgrada namenjenih	UGK	Prihvaćeno	

	za izgradnju.			
Član 4 Građevinsko zemljište	**Korišćenje građevinskog zemljišta (naslov teksta da se menja)** Član 12 Zakona o poljoprivrednom zemljištu br. 02 / L-26. 12.1. Poljoprivredno zemljište koje je zasnovano na prostornom planiranju označeno je kao zemljište za ne-poljoprivredne (građevinske) namene, može se koristiti za poljoprivrednu proizvodnju do početka izgradnje zgrade, odnosno izvođenja drugih radova. 12.2. Opštinski organ nadležan za poslove poljoprivrede dužan je da obezbedi da će poljoprivredno zemljište biti iskorišćeno za poljoprivrednu proizvodnju iz stava 1. ovog člana. Zakon br. 06 / L-005 o porezu na nepokretnu imovinu br. 2 / 15. februar 2018 Član 10 Oslobađanje od poreza na nepokretnu imovinu Stav 4 Porez na nepokretnu imovinu primenjuje se na poljoprivrednim kultiviranim jedinicama parcela. Vlasništvo građevinskog zemljišta Građevinsko zemljište može biti pod	MPŠRR	Nije prihvaćen	Korišćenje građevinskog zemljišta regulisana je članom 17 Vlasništvo je regulisano i članom 9 ovog Nacrta zakona

	državnom vlasništvom (član 3, stavljen je novi stav 7.4, Šume i javna šumska zemljišta, su vlasništvo Kosova, Zakon br. 03 / L-153 o izmeni i dopuni Zakona br.203 / 3 o Šumama Kosova. (U slučajevima kada su planovi o prostornom uređenju, šume i šumsko zemljište označavaju se kao građevinsko zemljište) U javnom vlasništvu. U opštinskom vlasništvu; U privatnom vlasništvu;			
Član 5. Stav 2.1. Određivanje građevinskog zemljišta	Zemljište u postojećim urbanim zonama na kojima se grade stambene zgrade i karakteriše ga dio izgrađenih površina, visoka gustina stanovništva i stanovanja, zapošljavanje, transport i druga infrastruktura.	UGK	Prihvaćeno	
Član 5 **Uređivanje građevinskog zemljišta vrši se samo prostornim planskim dokumentom**	Opština odredi građevinsko zemljište u zavisnosti od klasifikacije zemljišta i korišćenja zemljišta na osnovu opštinskog razvojnog plana i opštinskim zonalnim kartama.	MSPP	Nije prihvaćen	Sadržaj komentara i Nacrt zakona su isti
Član 5, stav 1.1, 1.2 i 1.3 Uređivanje građevinskog zemljišta	Zemljište u urbanim zonama u kojima se razvija stambena zona i karakteriše se značajnim delom izgrađenih površina, visokom gustinom stanovništva i stanovanja, zapošljavanjem, transportom i drugom infrastrukturom. Zemljište bez građevine koje je u granicama utvrđenim prostornim planskim	MSPP	Delimično prihvaćena	Izraz "zona" korišćen je u celom tekstu Nacrta zakona, gde god se smatra relevantnim.

	dokumentima opštine, a određeno je kao područje za izgradnju za dugoročni razvoj urbane zone i njegovo širenje.			
Član 5 **Uređivanje građevinskog zemljišta**	U ovom zakonu treba definisati naknadu za transfer poljoprivrednog zemljišta na građevinsko zemljište ako je takav transfer izvršena u planskim dokumentima. Pored toga, treba navesti da li bi trebalo platiti naknadu za transfer na posedovnoj listi, ako je imovina e poljoprivredno zemljište. Kojoj se treba pridržavati, potvrdi o imovini ili planskog dokumenta (razmotrite slučajeve kada je pre mnogo godina parcela bila građevinsko zemljište);	KAK	Nije prihvaćen	Ako se za poljoprivredno zemljište određuje da se prebaci na građevinsko zemljište na osnovu prostornog planskog dokumenta, ne zahteva se posebna naknada, jer se takav transfer treba izvršiti kroz proces analize situacije, konsultacija sa građanima itd. Ovo je u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu. Uplata ili naknada je neophodna u slučajevima kada se poljoprivredno zemljište prebacuje na građevinsko zemljište kada nije uključeno u prostorno-planske dokumente.
Član 5 **stav 1** **Uređivanje građevinskog zemljišta**	Centralni nivo ne može odrediti građevinsko zemljište na nivou katastarske parcele sa bilo kojim prostornim planskim dokumentom. Sve opštine na Kosovu su odobrile opštinske razvojne planove, izuzev Mališeve, (koja je u fazi odobravanja). Zakon o poljoprivrednom zemljištu br. 02 / L-26 Član 44. Stav 44.1. Do donošenja prostornog plana, korišćenje poljoprivrednog zemljišta za ne-poljoprivredne (građevinske) namene može se vršiti samo na osnovu odluke skupštine opštine. (ovo se odnosi na šume i šumsko zemljište)	MPŠRR	Delimično prihvaćena	Vidi član 26 stav 5 Zakona o prostornom planiranju prema kojem: "Bez obzira na odredbe člana 11. ovog zakona, Ministarstvo je odgovorno za izradu prostorno-planskih dokumenata na lokalnom nivou, u saradnji sa opštinama, ako opštine ne ispunjavaju svoje nadležnosti predviđene odredbama ovog zakona"
U članu 5 nakon stava	Građevinsko zemljište je zemljište koje je po stupanju na snagu ovog zakona proglašeno	MPŠRR	Prihvaćeno	

2.3 dodaje se još jedan stav (2.4)	građevinskom zemljom po zakonu ili aktom nadležnog organa (skupštine opštine), u skladu sa zakonom. Primer: Zakon o proglašenju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima građevinskog karaktera "Službeni list SRS" br. 32/68, 17/69, 29/69, 19/71, 16/72, 24/73 and 39/73. Ovaj zakon uključuje i teritoriju Kosova (opština Mitrovica, naselje u Zvečanu, Kosovo Polje pod opštinom Priština i opština Priština. Ovaj zakon takođe određuje broj katastarskih parcela koje su označene kao građevinsko zemljište. Odluka skupštinskih opština zasnovana na zakonu o građevinskom zemljištu (Službeni list KSAK-a br. 14/80 i 42/86) za određivanje građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima građevinskog karaktera. Odluka Skupštine opštine Kačanik od 9. jula 1980. godine o dodeli građevinskog zemljišta grada Kačanika zasnovana je na Zakonu o građevinskom zemljištu "Službeni list KSAK-a" br.44 / 76 Mislim da bi bilo dobro raspravljati o ovom problemu u radnoj grupi ???			
Član 7. stav 2.1 **Granice građevinskog zemljišta**	Opis granica građevinskog zemljišta i njihove destinacije.	UGK	Nije prihvaćen	Ne postoji objašnjenje zašto kriterijumi "destinacije" treba premeštati iz stava 2. 2 do 2.1.

Član 7. stav 2.2 **Granice građevinskog zemljišta**	Brojevi i podaci katastarskih parcela;	UGK	Nije prihvaćen	Pogledajte komentar koji se odnosi na član 7 stav 2.1.
Član 7. stav 2.3 **Granice građevinskog zemljišta**	Ovaj stav treba potpuno izbrisati	UGK	Nije prihvaćen	Ovaj stav predviđa mogućnost transparentnosti institucija prema građanima i zato je važno ovo odražavati u odluci skupštine opštine. To znači da opštine treba da organizuju debate sa građanima kada se odredi građevinsko zemljište.
Član 8 **Vlasništvo građevinskog zemljišta**	Na kraju rečenice "i njegova ponovna parcelizacija je zabranjena za period u kojem je prostorno-planski akt na snazi".	UGK	Prihvaćeno	
Član 8 **Vlasništvo građevinskog zemljišta**	Ova zakonska odredba zabranjuje podelu katastarskih parcela u katastarskim zonama gde će postojati opštinski razvojni plan i zonalne mape. Stoga, kao član radne grupe, ja se protivim ovoj odredbi i predlažem da se poništi zabrana parceliranja i da se dozvoli parcelizacija i stvaranje pojedinačne imovine. S tim u vezi, predlažem da stvorimo novi koncept, kako bismo prvo razlikovali katastarsku parcelu (vlasnik i pravo vlasništva) i katastarska parcela urbanske gradnje, koja će se prilagoditi opštinskom razvojnom planu i zonalnim mapama, pošto je zasnovana na osnovu uslova stvorenih u toj zoni.	Katastarska agencija Kosova	Prihvaćeno	

	Za osnovna ljudska prava, kao što je pravo imovine, ne postoji prostor za zabranu njegove podele po zakonu, a zbog takve vrste prethodne zakonske odredbe u katastarskoj zoni u Prištini, u jednoj parceli ima do 80 suvlasnika (kao što sam pomenuo na sastanku radne grupe), samo da bi se omogućilo premeštanje nepokretnosti. Ovo pitanje je od suštinskog značaja za ostvarivanje prava svojine i izbegavanje stvaranja suvlasnika bez njihove volje. Stoga, KAK se protivi ovom pitanju, a isto je predviđeno i Nacrtom zakona o katastru nepokretnosti (koji je u Ministarstvu (MŽSPP / Vladi) za dalju obradu), pri čemu vlasnik može da izvrši parcelizaciju u skladu sa odredbama Zakon o katastru.			
Član 9 Vlasništvo građevinskog zemljišta	Građevinsko zemljište može biti privatna ili javna imovina. Pravo na vlasništvo nad građevinskim zemljištem obuhvata područje u izgradnji koje je nedeljivo iz prava vlasništva nad zgradom i područje koje služi za redovno korišćenje zgrade u kojem postoji pravo svojine u granicama katastarske parcele, na osnovu potvrde o vlasništvu imovine.	MSPP	Prihvaćeno	Prihvaćeno - naziv područja U tekstu Nacrta zakona ovaj izraz je korišćen tamo gde je to relevantno.
Član 9 **Vlasništvo građevinskog zemljišta**	Treba precizno razjasniti ko su vlasnici građevinskog zemljišta izvan i oko izgrađene zgrade. Drugim rečima, ko ostaje vlasnik zemljišta - parcela u kojoj je napravljena kolektivna izgradnja? Razmotrite slučajeve kada je dvorište sada opštinska imovina, a zgrade - stambene jedinice - su privatna	KAK	Nije prihvaćen	Definicija građevinskog zemljišta oko izgrađene zgrade nije predmet ovog Nacrta zakona. Ovo pitanje je definisano Zakonom o stambenim zgradama u suvlasničkom vlasništvu, koji predviđa registraciju zajedničkih delova po saglasnom ugovoru. Ovde spadaju zajednički delovi, oblasti i oprema zgrade u suvlasničkom vlasništvu koje služe građevinskim jedinicama i objektu u celini, kao i

	svojina. Pored toga, slučajevi kada je dvorište kao opštinska imovina zajedničko za dve ili više zgrada. Razmotrite i slučajeve kada je zemljište imalo javno preduzeće šumarskog odeljenja, a zgrada - privatna kuća. Poseban slučaj je i slučaj privatizovanih stanova koji su vlasništvo APJ-a, a koji su izgrađeni na zemljištu koje je takođe bilo vlasništvo APJ-a. Od 2016. godine imovina APJ-a je preneta kao državna imovina, pa su dvoje ovih zgrada sada vlasništvo Republike Kosovo. Drugi slučaj je kada je zemljište dodeljeno različitim preduzećima (npr. Fabrika cevi) za izgradnju kuća za zaposlene, a sada su te kuće privatna svojina, a fabrika se privatizuje i zemljište je opštinska imovina - kako postupati u takve situacije.			građevinsko zemljište na kojem se nalazi zgrada, parkirna zona, rekreativni prostor i slični objekti koji su izgrađeni. Ovaj zakon će biti u procesu promene i rešiti će se upravljanje javnim područjima u javnom vlasništvu.
Član 9. stav 1 **Vlasništvo građevinskog zemljišta**	Građevinsko zemljište može biti privatna ili državna imovina - vidite član 10 tačka 2	UGK	Nije prihvaćen	Prema konceptu ovog Nacrta zakona, građevinsko zemljište je podeljeno na građevinsko zemljište u privatnom i javnom vlasništvu. Javna imovina je podeljena na državnu imovinu (državne centralne institucije) i opštinsku imovinu (vidi član 16 ovog nacrta). Ovo je u skladu sa preporukama Nacionalne strategije vlasničkih prava na Kosovu.
Član 11. stav 1 **Upravljanje građevinskim zemljištem u privatnom vlasništvu**	Građevinsko zemljište u privatnom vlasništvu upravlja vlasnik u čije ime je imovina registrovana kao građevinska parcela, u skladu sa prostornim planovima.	UGK	Nije prihvaćen	Nije jasno zašto bi predložena rečenica trebalo izbrisati.

Član 11. stav 2 **Upravljanje građevinskim zemljištem u privatnom vlasništvu**	Brisati. Ovo pitanje je regulisano Zakonom o hipoteki, zakonima o imovini, dok smatramo da nema potrebe da se ovaj član uključi u ovaj zakon.	UGK	Nije prihvaćen	Iako je regulisano posebnim zakonima, ovde se radi o građevinskom zemljištu i važno je u ovom zakonu precizirati kako bi se naglasilo da se to odnosi i na građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu koje će biti prebačeno u privatno vlasništvo.
Član 13 **Servitut na građevinskom zemljištu**	Naša procena je da ovaj član ne bi trebao biti dio ovog zakona	UGK	Nije prihvaćen	Ne postoji objašnjenje zašto ovaj član treba ukloniti. Važno je dozvoliti servitut i na građevinskom zemljištu u skladu sa prostornim planskim dokumentima.
Član 13 **Servitut na građevinskom zemljištu**	Trebalo bi postojati jasnija formulacija jer su identifikovana i regulisana prostornim planom i to je bolje objasniti zakonom o davanju na korišćenje. Prema tome, prema našem mišljenju ovaj član nije neophodan ili bi se trebao barem odnositi na Zakonu o davanju na korišćenje opštinske imovine.	KAK	Nije prihvaćen	Zakon o davanju na korišćenje i o razmeni nepokretne imovine opštine nema odredbu koja se odnosi na servitut. Osim toga, definicija u članu 13 ovog Nacrta zakona odnosi se na prostorno-planska dokumenta u vezi sa servitutom.
Član 14 **Davanje na korišćenje građevinskog zemljišta**	Treba razjasniti način davanja opštinskog građevinskog zemljišta za kolektivne konstrukcije! Treba pojasniti način davanja opštinskog građevinskog zemljišta za kolektivne konstrukcije u slučajevima kada je opštinsko zemljište u granici sa privatnim parcelama namenjenim kolektivnim konstrukcijama.	KAK	Nije prihvaćen	Zakonom o davanju na korišćenje i o razmeni nepokretne imovine opštine utvrđuju se postupci za davanje opštinske imovine za korištenje. Ovaj zakon propisuje da opština može dati opštinsko zemljište za korišćenje samo za ostvarivanje javnog interesa koji je naveden u prostornim planskim dokumentima.

Član 14 **Davanje na korišćenje građevinskog zemljišta**	Ovaj član detaljno je opisan u Zakonu o davanju na korišćenje opštinskog zemljišta, i kao takav smatramo da ne bi trebalo da bude deo ovog člana - trebalo bi ga u potpunosti ukloniti.	UGK	Nije prihvaćen	Zakon o davanju na korišćenje i o razmeni nepokretne imovine opštine je u procesu izmene i stoga je ovaj zakon u saglasnosti sa tim zakonom, ali ne i opisom. Štaviše, ovde se posebno govori o građevinskom zemljištu, a gornji zakon je više generalizovan.
Član 14 **Stav 3 Davanje na korišćenje građevinskog zemljišta**	Ovaj deo smanjuje poslovne mogućnosti, ali takođe stvara pravne probleme s obzirom da naslednici nemaju uvek uspešan kontinuitet poslovanja. Prenos bi trebao biti opcija, i treba odrediti vremenski rok.	UGK	Nije prihvaćen	Ovaj stav ne odražava smanjenje poslovnih prilika, jer ovde se ističu samo slučajevi kada se građevinsko zemljište koristi i naravno da se prava ostavioca prenose na naslednika sve dok je sporazum o korišćenju takvog zemljišta na snazi. Ne može se prejudicirati ako naslednici neće imati uspešan kontinuitet poslovanja.
Član 15 Arbitrano sticanje građevinskog zemljišta	U slučaju arbitrarnog sticanja građevinskog zemljišta u javnoj svojini, nadležni opštinski organ u roku od 30 dana od trenutka uzurpacije doneće rešenje kojim se naloži odgovornom licu da odmah napusti zemlju i da povrati građevinsko zemljište u svoje prvobitno stanje na njegov trošak..	UGK	Prihvaćeno	
Član 15 Arbitrano sticanje građevinskog zemljišta	Formulaciju treba ispraviti zbog Zakona o postupanju sa građevinama bez dozvole.	KAK	Nije prihvaćen	Ovde se radi o arbitrarnom sticanju zemljišta u javnom vlasništvu i načinu njegovog obnavljanja u prvobitno stanje. Dakle, ovde postupanju sa građevinama bez dozvole nije predmet.
Član 15 Arbitrano sticanje građevinskog zemljišta	**Trebalo bi uzeti u obzir dalje razmatranje člana 15.** 2. Nije data nikakva definicija "arbitrarnog sticanja ". Taj pojam razumemo kao uzurpaciju opštinske imovine bez prava svojine, ali to treba objasniti. Preporučujemo da izmenite član 15 (2) kako bi osigurali da	OEBS	Prihvaćeno	

	sve zainteresovane strane imaju pravo rešavanja upravnih sporova putem daljeg razmatranja od strane nadležnog upravnog suda ili prvostepenog suda. Trenutno, članom 15 (2) propisano je da "Žalba protiv odluke iz stava 1 ovog člana ne odlaže izvršenje odluke". Zbog toga preporučujemo da u istoj odredbi ubacite sledeću rečenicu: "osim ako je vlasništvo nad tim zemljištem predmet revizije u upravnom ili parničnom postupku.			
Član 16 **Promena odredišta zgrade izgrađene na građevinskom zemljištu**	Ovaj član krši član 9, tačka 1	UGK	Nije prihvaćen	Pogledajte objašnjenje o članu 9 u ovoj tabeli.
Član 18 **Eksproprijacija građevinskog zemljišta**	Značenje ovog člana treba bolje reformulisati! Eksproprijacija građevinskog zemljišta - za javne interese - ne bi trebalo vršiti samo u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji nepokretne imovine, jer je u suprotnosti sa Zakonom o planiranju kojim se reguliše nadoknada putem građevinskih bonusa - građevinske dozvole. Ako opštini treba veća površina od javnog interesa, onda je dobro navesti način razmene - nadoknadu privatnih nekretnina sa građevinskim bonusom na drugim privatnim parcelama u kojima će se graditi kolektivne konstrukcije (koeficijent izgradnje na jednoj parceli koristi se kao da	KAK	Nije prihvaćen	Dva gore navedena zakona regulišu ovo pitanje, stoga nije predmet ovog Nacrta zakona.

	su dve parcele spajane). Slučajevi kada su putevi u privatnom vlasništvu treba pažljivo proveriti kako ne bi omogućili spajanje takvih puteva s susednim parcelama koje su predviđene za visoke kolektivne konstrukcije. U takvim slučajevima, ovi putevi mogu biti uključeni u izračunavanje koeficijenta, ali se ne smeju izostaviti.			
Član 19 **Suvlasništvo na građevinskom zemljištu**	Ovde se koristio pojam parcela i parcela i građevinsko zemljište. Po našem mišljenju ovaj član, posebno njegov drugi dio, treba da ima više jasnosti	UGK	Delimično prihvaćena	Terminologija je usaglašena, reč "parcela" ("ngaster" na albanskom) zamenjena je sa "parcela".
Član 20 **Prenos prava trajnog vlasništva**	Takav prenos se dogodio i to se trenutno dešava; ovi članci se podrazumevaju ili su uključeni u druge zakone. Verujemo da takvi članci uopšte nisu potrebni u ovom zakonu.	UGK	Nije prihvaćen	Ako je to slučaj, onda nema pravnu osnovu. Odredbe ovog Nacrta zakona imaju za cilj stvaranje pravne osnove za takav transfer.
Član 20 **Prenos prava trajnog vlasništva**	Treba bolje razjasniti - građevinsko zemljište u društvenoj svojini preneti se na privatno građevinsko zemljište ako: Privatni vlasnik ima pravo trajnog korišćenja zemljišta i privatni vlasnik ima pravo vlasništva nad objektom koji je izgrađen na zemljištu koje je u stalnom korišćenju (bez obzira na to kako je stekao pravo korišćenja) Član 21 tačka 2.2 ako ga nema?	KAK		Nije jasno šta je cilj ovog komentara.
Član 21	Ovo pitanje kao takvo ne bi trebalo da bude deo ove analize, međutim u odsustvu Zakona	UGK	Nije prihvaćen	Pogledajte objašnjenje u komentaru člana 20.

Uslovi za prenos prava trajne upotrebe na vlasništvo	o prenosu posednika na vlasnike, možda bi trebalo. Komisija treba da provede profesionalnu analizu			
Član 22 **Postupci za prenos prava trajnog korišćenja u vlasništvo**	**Trebalo bi uzeti u obzir unošenje reči "konačni" pre reči "odluka" u stavu 4 člana 22.** Da bismo bili sigurni da u Registru o pravima na nepokretnoj imovini postoji bilo kakva izmena u vlasničkim pravima koja proističu iz odluka koje nisu konačne, preporučujemo dodavanje stava 4 člana 22 uz reč "završni" pre reči "odluka" , tako da se tekst formuliše na sledeći način: “4. Konačna odluka iz stava 2 ovog člana [...] ".	OEBS	Prihvaćeno	
Član 23. stav 2 **Uređivanje građevinskog zemljišta**	Skupština opštine će osnovati javno preduzeće za uređivanje građevinskog zemljišta koje će izraditi regulacione planove, dinamiku, troškove i uslove uređivanja. Skupština opštine odobrava program iz stava 1 ovog člana,	UGK	Nije prihvaćen	Skupština opštine može osnovati javno preduzeće kada smatra potrebnim i kada planira resurse za takvo preduzeće. Međutim, prema ovom zakonu ne možemo prisiliti opštine da uspostave takvo preduzeće. Opštine mogu imati nekoliko građevinskih parcela u njihovom vlasništvu, a osnivanje takvog preduzeća moglo bi imati visok trošak.
Član 23 stav 3. 1 i 3.2 Uređivanje građevinskog zemljišta	Priprema građevinskog zemljišta za izgradnju i rekonstrukciju zgrada Izgradnja i rekonstrukcija zgrada i određivanje opštinske infrastrukture, što je neophodno za opštu upotrebu od strane građana;	MPŠRR	Nije prihvaćen	Razumljivo je da se građevinsko zemljište priprema za potrebe izgradnje. Na osnovu stava 3.2 to ne znači da se na građevinskom zemljištu može izgraditi samo komunalna infrastruktura jer se može izgraditi i centralna infrastruktura (npr. Železnička pruga)

Član 24 **Priprema građevinskog zemljišta**	Mislim da pripremanje građevinskog zemljišta iz člana 1.3 e 1.4 neće biti opterećenje za opštinu	KAK	Nije prihvaćen	Ne postoji objašnjenje o tome kako treba regulisati ovo pitanje.
Član 26. stav 1 **Troškovi uređivanja građevinskog zemljišta**	Uređivanje građevinskog zemljišta vrši se sredstvima za uređenje zemljišta, u skladu sa regulativnim programom, putem infrastrukturne naknade i drugih naknada koje su namenjene za uređenje zemljišta u skladu sa regulativnim programom, koji se isplaćuju pre izdavanja građevinske dozvola. Nadležni organ za uređivanje građevinskog zemljišta zaključuje ugovor sa pravnim i fizičkim licima pre izdavanja građevinske dozvole.	UGK	Nije prihvaćen	Definicija predviđena zakonom je u skladu sa zakonom o izgradnji.
Član 26 **Troškovi uređivanja građevinskog zemljišta** Treba dodati dva nova stava (3 i 4)	Iznos troškova za uređivanje građevinskog zemljišta treba odrediti u zavisnosti od nivoa uređivanja građevinskog zemljišta i programa za uređivanje građevinskog zemljišta Sredstva iz troškova uređivanja i korišćenja građevinskog zemljišta mogu se koristiti samo za uređivanje građevinskog zemljišta, izgradnju i održavanje opštinske infrastrukture i izradu prostorno planskih dokumenata (opštinski planovi razvoja i opštinske zonalne karte)	MPŠRR	Delimično prihvaćena	Stav 3 je prihvaćen, a stav 4 nije prihvaćen. Predlog za dodavanje stava 4 nije jasan. Međutim, opštine izdvajaju poseban budžet za izradu prostornih planskih dokumenata (vidi Zakon o prostornom planiranju) i nema potrebe da se precizira da se ta sredstva dodeljuju za izradu ovih dokumenata.

Član 26 **Troškovi uređivanja građevinskog zemljišta**	Ne mislim da bi pripremanje građevinskog zemljišta prema članu 1.3 i 1.4 trebalo da bude opterećenje za opštinu (uključujući i član 26)	KAK		Ne postoji objašnjenje kako se ovo pitanje može regulisati. U interesu je opštine da poveća vrednost zemljišta namenjene za korišćenje.
Član 28 Posebni slučajevi kada se ne zahteva naknada za korišćenje građevinskog zemljišta u opštinskom vlasništvu	**Treba dodati novi stav u članu 28 kako bi se uključile kuće izgrađene za povratnike i interno raseljena lica.** Prema članu 156 Ustava "Republika Kosova promoviše i olakšava bezbedan i dostojanstven povratak izbeglica i interno raseljenih lica, i pomaže istima da povrate svoju imovinu i lične stvari " 2. U svetlu gore navedenog, preporučujemo da za projekte koji se odnose na povratak (npr. Izgradnja kuća za raseljena lica na opštinskim zemljištima), vraćene i interno raseljena lica ne bi trebalo izuzeti od plaćanja nadoknade za korišćenje. Ipak, s praktičnog stanovišta, prenos vlasništva sa opštine na vraćena i interno raseljena lica bez bilo kakve nadoknade rezultiraće smanjenjem poreske osnove i, kao posledica toga, mogućnosti opštine da pruži usluge drugim stanovnicima. Stoga predlažemo da ovaj nacrt zakona precizira da državni entitet, koji ekspropriira opštinsko zemljište u korist vraćenih i interno raseljenih lica, ili u cilju zaštite vraćenih i interno raseljenih lica na opštinskom zemljištu, nadoknađuje opštinu na osnovu tržišne vrednosti. Želimo da naglasimo da element "nadoknade" ima šire značenje i može uključiti povrat zemljišta od strane KAP-a, dodelu bespovratnih sredstava	OEBS	Nije prihvaćen	Davanje na korišćenje opštinskih imanja nije regulisano Nacrtom zakona već sa Zakonom o davanju na korišćenje i o razmeni nepokretne imovine opštine. Ako neko zakonski stekne pravo trajnog korišćenja građevinskog zemljišta pre stupanja na snagu ovog zakona, on postaje vlasnik u skladu sa zahtevima ovog zakona.

	za socijalne projekte, infrastrukturne projekte i / ili izgradnju škola, obdaništa kao nadoknadu za gubitak. Modalitete za postizanje ove svrhe treba navesti kao deo obaveza vlade.			
Član 28. stav 1,3 **Posebni slučajevi kada se ne zahteva naknada za korišćenje građevinskog zemljišta u opštinskom vlasništvu**	Prema našem mišljenju, nijedan entitet, čak ni međunarodni, ne bi trebalo izuzeti, jer će troškove uređivanja plaćati drugi građani, inače će država izdvojiti sredstva prema programu i biti deponovana u fond koji rukovodi odgovorni organ.	UGK	Nije prihvaćen	Korišćenje građevinskog zemljišta od strane međunarodnih subjekata pokriva stav 1.2 ovog člana.
Član 28. stav 2 **Posebni slučajevi kada se ne zahteva naknada za korišćenje građevinskog zemljišta u opštinskom vlasništvu**	ovaj stav treba potpuno izbrisati	UGK	Prihvaćeno	

Član 29	Prihodi ostvareni prema ovom zakonu dodeljeni su budžetu Republike Kosovo.	MF	Prihvaćeno	