



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

*Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural
Ministarstvo Poljoprivrede, Sumarstva i Ruralnog Razvoja
Ministry of Agriculture, Forestry and Rural Development*

Strategija za Konsolidaciju Zemljišta 2010 – 2020

Finalni Nacrt Radne Grupe

Priština 2010

Ministarstvo Poljoprivrede, Šumarstva i Ruralnog Razvoja
Strategija za Konsolidaciju Zemljišta

Pregled predmeta.....	2
Lista skraćenica.....	3
Uvod.....	4
Analitički rezime.....	5
Svrha i zadaci strategije za konsolidaciju zemljišta	9
Socio- ekonomski faktori.....	11
Analiza situacije konsolidacije zemljišta.....	15
Principi i metodologija dobrovoljne konsolidacije.....	18
Vrsta konsolidacije zemljišta.....	22
Tehnički deo.....	24
SWOT analiza konsolidacije zemljišta	31
Složenost i nesigurnost.....	33
Realizacija strategije.....	35
Efekti konsolidacije zemljišta	38
Prilozi.....	39

Lista skraćenica

AU	Administrativna Uputstva
ARDP	Plan za Poljoprivredu i Ruralni Razvoj 2007-13 (PPRR)
ALUP	Projekat o Korišćenju Poljoprivrednog Zemljišta (PKPZ)
EFSE	Evropska Fondacija za Jugoistočnu Evropu (EFJIE)
FAO	Organizacija za Hranu i Poljoprivredu
RDPP	Registar za imovinsku pravnu Nekretnini
KAK	Katastarska Agencija Kosova
KAI	Kosovska Agencija Imovine Agjencioni Kosovar i Pronave
KZ	Konsolidacija Zemljišta
KUZ	Kancelarija Uređenja Zemljišta
MPŠRR	Ministarstvo Poljoprivrede, Šumarstva i Rzralnog Razvoja
OKK	Opštinska Katastarska Kancelarija
UNOPS	Ured Ujedinjenih Nacija za Usluge Projekta

Uvod

Strategija o Konsolidaciju Zemljišta predstavlja vrlo važan putokaz i osnovni dokumenat politike i planova delovanja Ministarstva Poljoprivrede, Šumarstva i Ruralnog Razvoja, za održivi razvoj sektora poljoprivrede i pravednog upravljanja zemljištem. Strategija Komasaacije Zemljišta usmerena je na uređenju zemljišta kako bi se povećala njena površina, racionalno korišćenje i time povećanje konkurencije farme, imovinsko pravno uređenje, planiranje korišćenja zemljišta, zaštitu okoline, diversifikaciju ruralne privrede, povećanje prihoda i poboljšanje života ljudi koji žive u ruralnim područjima. Izrada ove strategije je započela 2007. godine, od strane stručnjaka MPŠRR, uz podršku međunarodnih stručnjaka za konsolidaciju zemljišta iz Projekta ALUP - Održivo Korišćenje Zemljišta. Projekat je finansiran od strane EAR. Odlukom Generalnog Sekretara MPŠRR. Ref. Sp-454/09 dt. 2009/09/01, formirana je Radna Grupa MPŠRR, za razmatranje i dopunu Nacrt Strategije za Konsolidaciju Zemljišta.

I. Analitički sažet

1. Zemljišna politika i stanje poljoprivrednog sektora

Kosova, u cilju postizanja održivog razvoja farme u procesu je restrukturiranja poljoprivrednog sektora. Konsolidacija zemlje kao važan komponent agrarne reforme može biti jako važna za povećanje konkurentnosti farme i poboljšanje uslova stanovnika u ruralnim područjima.

Održivi razvoj poljoprivrednog sektora mnogo zavisi od pripreme i pravog sprovođenja politika zemljište. Ove politike su ključ kontrolisanja degradacije zemljišta i poboljšanje korišćenja zemljišta zasnovana na njenim proizvodnim kapacitetima.

Opšta politika transformacije poljoprivrednog sektora Republike Kosova je obuhvaćena u Planu za Poljoprivredu i Ruralni Razvoj 2007-13.¹ i ažurirana 2009-2013. Konsolidacija zemljišta biće važan instrumenat na implementaciju ciljeva vezano sa zemljištem:

- Restrukturiranje fizičkog potencijala u poljoprivrednom sektoru, često izražen kao potreba “za povećanje veličine farme”.
- Poboljšanje menažiranja šumama, jer su pre više fragmentisane
- Razvoj lokalne zajednice, uključujući obnovljvanje sela, što u različitim stepenima mogu obuhvatiti i reorganizaciju zemljišta.

a. Potreba

Kosova ima hitnu potrebnu za restrukturiranje poljoprivrednog sektora. Oko 80% poljoprivredne ekonomije su manje od 4 hektara, a i nastavlja se podela farmi prema nasledstvu. Opšta politika za transformaciju poljoprivrednog sektora Kosova prikazana je u Planu za Poljoprivredu i Ruralni Razvoj 2007-13. U prvom Osu **Druga mera** gde se predviđa restrukturiranje fizičkog potencijala farme, gde se konsolidacija zemljišta pojavljuje kao vrlo važan proces na povećanju veličine farme, što utiče na rast konkurentnosti i privredni razvoj tržišta. Konsolidacija zemljišta biće važan instrumenat za implementiranje relevantnih ciljeva.

b. Kontekst

Stanje zemljišne imovine na Kosovu je jako složena. U toku 20 zadnjih godina raspadale institucionalizirane prakse očuvanja katastarskih registra. Oko 80 registrovanih imena vlasnika i odgovarajući deo katastarske mape su zastarele sa neregistrovanim transakcijama. Ostali aspekti

¹ Vidi “PPRR-2007-2013” u www.mbpzhr-ks.org

nesigurnosti obuhvataju zahteve za vraćanje, nerešene parnice, falsifikovane dokumentacije, vlasništvo osoba u odsustvu i etničke napetosti.

c. Koncept

Konsolidacija zemljišta je veoma namerna strategija koja može da se suočava sa svim pitanjima koje izađu na površini kada se tretira transformacija poljoprivrednog zemljišta u lokalitetu. Ona može se opširno utvrditi kao promena oblika vlasništva i korišćenja zemljišta – u svakoj kombinaciji.

č. Principi

Dobrovoljna konsolidacija zemljišta zasniva se na principima koje zajedno čine proces koji je osnovan na participaciju i tržište. Uređenje zemljišta je sporazum zasnovan na logici razmene, vrši se kao dobrovoljni sporazum prodaje i kupovine. Princip takve konsolidacije zemljišta zasnovan je na jasnu stimulaciju a to znači da tehnička sredstva i troškove transakcije su bezplatne i razmena zemljišta biće u potpunosti registrovana u ime novog vlasnika. Uređenje zemljišta može obuhvatiti niz sredstava radi tretiranja kombinacije pitanja i nedoumica, koje se pojavljuju u lokalitetu. Konsolidacija zemljišta može se primeniti uz razumne korake putem identifikacije odgovarajućih povoljnih područja projekta i ulazeći postepeno u projekte gde se obračunaju velika finansijska ulaganja. Model menažiranja uređenja zemljišta stvara se u saradnji između javnog i privatnog sektora . MPŠRR, je potpuno odgovorna za uređenje zemljišta, ali ne moora obavezno obavljati tehničke aktivnosti. Ovo se prenosi privatnom sektoru sa licenciranim geodetom.

ć. Zakonski okvir

Zakon o Poljoprivrednom zemljištu 02/L-26 dt. 24.06.2006 utvrđuje pravni okvir za javni uticaj o menažiranju poljoprivrednog zemljišta. Zakon utvrđuje ciljeve i opšte principe uređenja zemljišta u njegovom IV Poglavlju. Uređenje zemljišta ima opširni delokrug rada mere poboljšanja koje važe i za šumska područja U Administrativnom Uputstvu 35/2006, za uređenje zemljišta date su detaljna uputstva o principima, procedurama i aktivnostima dobrovoljnog uređenja zemljišta. U toku je izrada Zakona o Uređenju Zemljišta. Ipak za realizaciju projekata konsolidacije zemljišta će se sprovoditi sve zakonske odredbe koje uređuju ovu oblast.

d .Opšti ciljevi

Cilj je da se stvaraju predviđanja i pretpostavke, da mere za realizaciju projekata konsolidacije zemljišta, su su uspešne i da se obezbede racionalno korišćenje poljoprivrednog zemljišta, rešavanje imovinskih pitanja i obezbeđenje posedovanja zemljišta, povećanju kapaciteta farme i konkurentnosti na tržištu, razvoj infrastrukture za rezidentno stanovništvo u tim mestima, zaštitu sredine, kulturno nasledstvo i pomoći radi realizacije alternativne poljoprivredne aktivnsoti .

2. Glavne aktivnosti

a. Osnovno snimanje služi da se stvori pregled stanja vlasništva, korišćenje zemljišta i preferenciju. Ovo daje osnovu za određivanje tačne granice površine i specifikaciju sadržaja uređenja zemljišta.

b. Razjašnjenje vlasništva je potrebno da se utvrdi stvarni vlasnici, kao pravi zakonski vlasnici pre nego što oni ulaze u sporazume o uređenju zemljišta. Razjašnjenje vlasništva može početi kao jedan od prvih aktivnosti i nastavlja se paralelno sa osnovnim snimanjem.

c. Pregovori i planiranje su faze raspravljanja sa vlasnicima o konkretnim mogućnostima, sa ishodom sklopljenja ugovora sa onim vlasnicima koji odlučuju za razmenu zemljišta.

č. Registracija ozvaničava sporazume, vrši katastarsko snimanje i novo stanje vlasništva se registruje u registrima vlasništva. Rok za dobrovoljno uređenje zemljišta treba da bude oko 2 vodine. To daje realnu nadu vlasnicima, da oni mogu da koriste svoju novu zemlju u budućim sezonama proizvodnje.

3. Vrste konsolidacija

Priroda svakog uređenja zemljišta je posebna, ali je praksa pokazala ove vrste:

Dobrovoljna konsolidacija zemljišta- inicira grupu farmera, koji shvataju potrebu uređenja zemljišta, preduzimaju inicijativu i podnesu zahtev.

Nedovršena konsolidacija zemljišta -gde je izvršena konsolidacija zemljišta na terenu 1980 godina, ali nikad nije izvršena registracija vlasništva prema komasaciji.

Projekti koji se odnose na zemljište u okviru PRRP- mogu obuhvatiti reorganizaciju zemljišta u različitim stepenima.

Javne intervencije- gde inicijativa teče od strane javnih agencija kao nova autostrada ili novi nasip za navodnjavanje kojima treba konsolidacija zemljišta radi očuvanja potencijala poljoprivrednog zemljišta kojoj je potrebna konsolidacija zemljišta radi očuvanja potencijala poljoprivrednog zemljišta kojoj je promenjen oblik i radi obezbeđenja deo nadoknade oštećenim vlasnicima .

Rešavanje spora može biti element u nekim uređenjima zemljišta. Neki sporovi mogu imati korene u ranijem uređenju zemljišta iz 1980godina. Postoje prilike da ima i zahteve za povratak.

Rezultati: Početni rezultati konsolidacije zemljišta su grupisanje parcela, restrukturiranje konkurentne poljoprivredne privrede i razjašnjenje vlasništva. Potpuna mogućnost za konsolidaciju zemljišta podrazumeva se samo kada se ovi rezultati ostvaruju u kombinaciji. Sekundarni efekti obuhvataju zapošljavanje i povećanje kapaciteta, aktualizaciju registra vlasništva i propogandiranje Zakona o zemljištu.

Organizacija: Konsolidacija zemljišta sprovodi princip menažiranja za koji je MPŠRR potpuno odgovoran za obavljanje uređenja zemljišta, ali ne obavezno za vršenje tehničkih poslova. U MPŠRR formirana je nova jedinica, koju nazivamo kao “Kancelarija za Uređenje Zemljišta” (“KUZ”). Okvir upravljanja uređenjem zemljišta ima pet ključnih institucionalnih aktera: KUZ, farmeri i projekti, koji preduzimaju inicijativu i traže uređenje zemljišta, geodeti koji vrše tehničke poslove, Komisije za Uređenje Zemljišta (KUZ) koji obezbeđuju zakonodavnost transakcija i njihovo osnaženje u registrima vlasništva u KUZ i RDPP i od koga se izvade imovinske informacije i gde se unese identifikacija novog rezultiranog imovinskog stanja.

Tehnika: Konsolidacija zemljišta je vrlo nameran instrument zemljišne reforme, koji može imati deset pomoćna sredstva:

1. Razjašnjenje imovine

2. Kupoprodaja zemljišta
3. Davanje zemljišta pod zakup
4. Kredit za kupovinu zemljišta
5. Privatizacija
6. Zahtev za povratak, rešavanje zahteva
7. Saveti u vezi imovine
8. Planiranje lokalnih područja
9. Eksproprijacija
10. Manja uređenja zemljišta

4. Potreba za podizanje kapaciteta

U cilju realizacije procesa dobrovoljne konsolidacije zemljišta potrebno je podizanje kapaciteta za sve učesnike u ovom procesu.

- Kancelarija uređenja zemljišta u MPŠRR
- Opštinske Komisije za komasaciju
- Opštinska Katastarska Kancelarija
- Ugovorena Kompanija za implementiranje
- Ugovorena Nadzorna Kompanija
- Monitorirana Komisija Ministarstva

5. Implementacija

Konsolidacija zemljišta na Kosovu predviđeno je da se implementira preko četiri "bloka"

- a. Infrastruktura i Konsolidacija
- b. Finansiranje Konsolidacije
- c. Kredit za kupovinu zemljišta
- d. Zakon o poljoprivrednom zemljištu

6. Sučeljavanje sa neizvesnošću i prepreke

Radi prezentiranja Konsolidacije zemljišta u uslovima nesigurnosti i prepreka predviđene su sledeće mere:

- Raspoređivanje projekata jedno po jedno u fazama prema menažerskoj veličini
- Decentralizacija prema detaljnim tehničkim pitanjima
- Projektiranje postupaka komentara radi pomaganja prilagođavanje
- Primena nastavka tehnike već dokazanog predmeta
- Inostrana pomoć za izgradnju kapaciteta
- Korišćenje međugranične pomoći za izgradnju i obnovu kapaciteta
- Stvorenje snažnog komponenta finansijske kontrole radi obezbeđenja efikasnosti i poverenja.

7. Izazovi u implementaciji procesa konsolidacije zemljišta

Budući, za realizaciju ovog procesa, osim MPŠRR, su uključeni i ostali učesnici kao što su: Opštinske komisije za komasaciju, Opštinska katastarska kancelarija, Kompanija ugovorena za implementaciju i nadgledanje, Katastarska Agencija Kosova. Ipak, neefikasnost bilo koje od ovih učesnika može biti izazov u realizaciji procesa konsolidacije zemljišta.

II. Cilj i obaveze Strategije za Konsolidaciju Zemljišta

Uzimajući u obzir stanje konsolidacije zemljišta na Kosovu i SWOT analize, vizija ove strategije je povećanje konkurentnosti poljoprivrednog i šumarskog sektora, bazirajući se na obezbeđenju posedovanja korišćenja zemljišta za farmere, zaštitu sredine, planiranja upotrebe zemljišta, razvoju ruralne infrastrukture i poboljšanju života stanovnika u ruralnim zonama.

Strategija za konsolidaciju poljoprivrednog zemljišta, predviđa se da se realizuje za vremenski period od 2010-2020, koji se mogu razmotriti i dopuniti.

1 .Opšti ciljevi

Cilj je da se stvaraju predviđanja i pretpostavke, da mere za realizaciju projekata konsolidacije zemljišta, su su uspešne i da se obezbede racionalno korišćenje poljoprivrednog zemljišta, rešavanje imovinskih pitanja i obezbeđenje posedovanja zemljišta, povećanju kapaciteta farme i konkurentnosti na tržištu, razvoj infrastrukture za rezidentno stanovništvo u tim mestima, zaštitu sredine, kulturno nasledstvo i pomoći radi realizacije alternativne poljoprivredne aktivnosti .

2 .Specifični ciljevi Strategije za Konsolidaciju Zemljišta

Da se obezbedi suradnja konsolidacije zemljišta, unutar razvojnog ruralnog koncepta.

- Olakšavati proces konsolidacije zemljišta
- Obezbediti, da inter-relacije konsolidacije zemljišta, u okviru ruralnog i regionalnog razvoja u budućem za uspešniji razvoj.
- Poboljšati pripremanje projekata konsolidacije zemljišta i finansiranje za implementaciju projekata konsolidacije zemljišta

3. Obaveze za realizaciju projekata konsolidacije zemljišta

- Olakšavati stvorenje institucionalnih struktura.
- Poboljšati procedure konsolidacije zemljišta .
- Obezbediti racionalno korišćenje državnog zemljišta u slučajevima kada su u toku razvoja projekata konsolidacije zemljišta, ukoliko za to postoji mogućnost.
- Razviti obaveštajni sistem za javnost, oko konsolidacije zemljišta
- Poboljšati kvalifikaciju specijalista konsolidacije zemljišta , bilo u centralnom ili na lokalnom nivou.

4. Mere za implementaciju Strategije

a. Obezbeđenje odnosa Konsolidacije Zemljišta sa Ruralnim Razvojem

Da bi bili sigurni da će konsolidacija zemljišta rešavati na održivi način probleme u ruralnim zonama, potrebno je da prilikom sprovođenja projekata konsolidacije zemljišta treba imati u obzir sledeće mere:

- Racionalno održivo korišćenje prirodnih resursa.
- Da se stvore uslovi za korišćenje zemljišta za javne potrebe
- Da se obezbede planiranje i implementacija mera za održivu sredinu.
- Planirati razvoj lokalne infrastrukture.

- Obezbediti uslove za očuvanje biodiverziteta , pojačati očuvanje kulturnog nasledstva i tipični pejzaži tog mesta.
- Razvijati alternativne poljoprivredne aktivnosti.
- Uporediti projekte konsolidacije zemljišta sa rešavanjem opšteobuhvatnim planovima ili sa dokumentacijom prostornog planiranja za taj teritor (Razvojni opštinski planovi).
- U sprovođenju projekata konsolidacije zemljišta mogu obuhvatiti i projekti kao što su (putevi, vodovod, kanalizacija, linije električne energije, prostori za potrebu javnosti i u nekim slučajevima zaštitne zone).

a. Kriterjumi oprocenjivanju Implementacije Strategije za Konsolidaciju Zemljišta

- Kriterjumi za procenu su strukture za monitoriranje i implementiranje ove strategije, i direktno su povezane sa ciljevima i specifičnim ciljevima utvrđenim u ovu strategiju , kao i redovna procena postignutog progressa.
- Opšta površina zemljišta u državnoj svojini privatizovana u toku projekta konsolidacije zemljišta.
- Procenat projekata konsolidacije zemljišta, obuhvaćene u sveobuhvatnom rešavanju u vezi opšteg broja projekata konsolidacije zemljišta .
- Izveštaj izbora projekata konsolidacije zemljišta dizajniranih i sprovodljivih.
- Snimanje i dinamika razvoja projekata konsolidacije zemljišta .
- Struktura finansijskih izvora, upotrebljenih za pripremanje projekata konsolidacije i izbor načina implementiranja.
- Broj publikacija u javnim i pravnim mnjenjem u temi konsolidacije zemljišta .
- Povećanje prosečnog procenta površine farme, posle projekata konsolidacije zemljišta.

b. Odgovornosti Implementacije Strategije za Konsolidaciju Zemljišta

Ministarstvo Poljoprivrede, Šumarstva i Ruralnog Razvoja, treba koordinirati mere implementiranja ove strategije i biće odgovorna za njihovo implementiranje. Ostale vladine institucije ili lokalne vlasti treba takođe učestvovati na implementiranju ovih mera.

Strategija za konsolidaciju zemljišta , treba da se sprovede iz nacionalnog budžeta , fondova lokalne vlade, javnih-privatnih fondova i iz ostalih donacija.

III. Socio - ekonomski činioci

1. Ljudski resursi

Opšte stanovništvo koji žive na Kosovu, procenjuje se na oko 2 miliona.

Kosovsko stanovništvo je mlado , oko 33% ukupnog stanovništva je mlađe od 15 godina, a preko 50% su ispod 25 godina, oko 6% stanovništva su stariji od 65 godina. Aktivno stanovništvo (15-64 godina) je 61% od ukupnog stanovništva .

U ruralnim područjima procenjuje se da živi oko 60% stanovništva. Poljoprivreda je primarna grana, ali ima i neke tradicionalne alternativne aktivnosti. Poljoprivreda imala porast iz godine u godinu, dostižeći da učestvuje na preko 12% GDP na Kosovu.

Na osnovu gore pomenutih podataka planira se da implementiranjem Strategije za Konsolidaciju Zemljišta 2010-2020, postizemo povećanje kapaciteta farme koja utiče na produktivnost

poljoprivrednog zemljišta, povećanje poljoprivredne proizvodnje po jedinici površine, povećanje poljoprivrednih prihoda za domaćinstva, povećanje konkurentnosti na tržištu, i poboljšanje života stanovništva koje žive u ruralnim područjima.

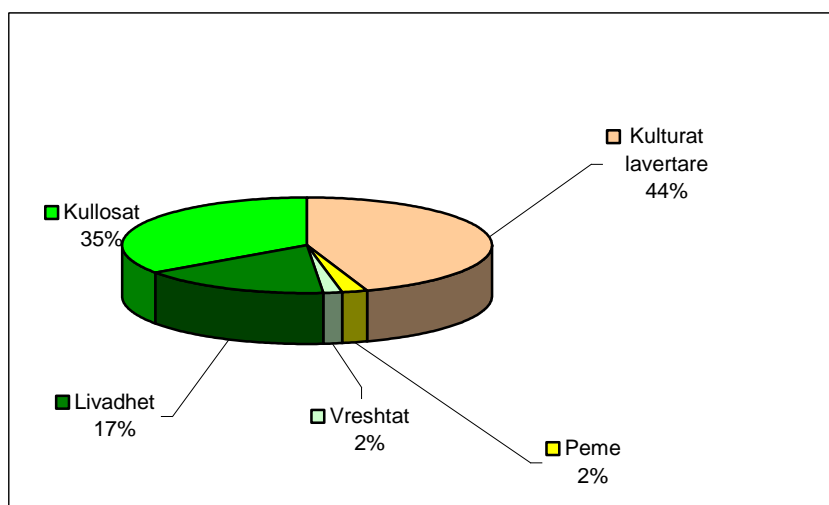
2. Poljoprivredni resursi

- ❖ Kosovo ima ukupnu površinu od: 10,887km²
 - Poljoprivredno zemljište: 577,000 ha
 - Šumsko zemljište: 464,800 ha
 - Ostalo: 46,900 ha
- ❖ Privatnu svojinu 88% zemljište
- ❖ Državnu svojinu 12% zemljište (preko 25,000 ha. privatizirane)
- ❖ 460,000 Vlasnika; 2.3 milijona parcele; 1,300 Katastarsko područje
- ❖ Približno 180,000 poljoprivredno privredno domaćinstvo
 - 80% farme < 4 ha
 - 0.6% farme > 10 ha

Iz raspoloživih podataka koje imamo, u našoj zemlji prosečan broj farme po domaćinstvu je oko 2.2 - 2.4 ha obradive površine obično fragmentirano u 6-8 parcele.

Ako se uporedi sa prosečnom veličinom farme po domaćinstvu u državama članice EZ koja je 19.45 ha ovo znači da kod nas je jako izražena fragmentacija.

Oko 80% farmi su veličine oko 0.5 – 2.0 ha. Oko 35% šumske površine su u privatnoj svojini, dok ostali deo je u državnoj svojini.



Napomena: : Kullosat – Pašnjaci; Livadhet – Livade; Vreshtat – Vinogradi; Peme – Voće; Kulturat lavertare – Ratarske kulture

Graf. 1. Korišćenje zemljišta prema poljoprivrednim kulturama

Tabela 2. Raspodela farmi prema veličini

Veličina Farme / ha	Male farme			Velike farme			Ukupno		
	Broj farmi	Površ. (ha)	% broja farmi	Broj farmi	Površ. (ha)	% broja farmi	Broj farmi	Površ. (ha)	% broja farmi
0.1 - 0.5	33.657	10474	19.6	5	2	2.0	33.662	10.476	19.6
0.51 - 1	46.145	34.895	26.9	9	6	3.5	46.154	34.901	26.9
1.01 - 2	39.129	49.039	22.8	4	5	1.6	39.133	49.044	22.8
2.01 - 3	14.512	25.935	8.5	12	24	4.7	14.524	25.958	8.5
3.01 - 4	6.756	23.120	3.9	32	110	12.5	6.788	23.231	4.0
4.01 - 5	3.875	17.478	2.3	21	96	8.2	3.896	17.573	2.3
5.01 - 6	2.412	13.420	1.4	12	65	4.7	2.424	13.305	1.4
6.01 - 8	1.712	11.764	1.0	31	217	12.1	1.743	11.981	1.0
8.01 - 10	702	6.182	0.4	24	219	9.4	726	6.401	0.4
< 10	973	14.728	0.6	75	4.105	29.3	1.048	18.833	0.6
Total	171.483	260.337	100.0	256	4.928	100.0	171.739	265.265	100.0

Izvor: ESK, AHHS (2004)

3. Šumski resursi



Informacije o šumama, uglavnom za drvo, prikupljeni u periodu pre i u toku 1990-ih godina, planiranje u periodu pre rata urađeni su samo za javno šumsko zemljište, jedna od aktivnosti identifikovana kao najhitnija, je stvaranje valjanih podataka i ponovno instaliranje kapaciteta za razvoj šumskih resursa procene na celom Kosovu, nazvano Inventarizacija Šuma. Ova vrsta informacija je važna za različite strateške odluke, za postavljanje sektorskih politika i za monitoriranje šumskih trendova. Uzimajući u obzir ove hitne zahteve, tokom 2003 - 2004 godina je razvijeno inventarizacija šuma širom zemlje. Rezultati i glavni zaključci, bazirajući se u osnovima implementiranih politika i strategiju, su obrađene i rezimirane na sledeći način:

- 379 200 ha putem anketiranja i interpretiranja aerosnimanjem na terenu su klasifikovane kao šumsko zemljište. Ostale, 85 600 ha klasifikovane su kao šumsko zemljište preko interpretacije aerosnimanja, ali nisu anketirani zbog mina i drugih logističkih ograničenja. Od ukupne površine šumskog zemljišta anketiranih i neanketiranih, 278 880 ha klasificiraju se kao javno šumsko zemljište i 185 920 ha kao privatno zemljište. Ova ukupna površina (464 800 ha) je neto veća (6-8%) od prethodnih merenja;

- Ukupno stojeći obim javnih šuma procenjeno je na oko 33.5 milion m³. Od ovog obima, 25.9 milijona m³ su drva sa prečnikom >7 cm, u prsnoj visini. U privatnim šumama, ukupni stojeći obim procenjen je na oko 19.5 milijona m³ od kojih 14.5 milijona m³ su drva sa prečnikom >7 cm;
- Postoji značajne šumske površine goletine (20 000 – 30 000 ha). Neke od tih površina su obuhvaćene erozijom i imaju plitki sloj zemlje. Značajan deo ove zemlje je pogodno za pošumljavanje.
- 40% javnog šumskog zemljišta i 29 % privatno šumsko zemljište su bile podvrgnute nekontrolisanim nezakonitim aktivnostima . U poređenju sa svim važećim standardima, ove brojke su prilično visoke. Situacija je veoma kritična, posebno u četinarske šume, gde postojanost velikih šumskih površina ugrožena, ako se ne preduzimaju hitne mere. Rezultati inventarizacije takođe potvrđuju da niske šume posebno one javne podvrgu se prekomernom korišćenju. Takođe, rezultati pokazuju, da mnoge nove šume i one prosečnih doba imaju potrebu za hitnu intervenciju, počevši od čišćenja/ predkomercijalne prorede do komercijalnih proreda.

Imajući u vidu da šumsko zemljište i šume uopšte su jako fragmetisane, procedure i zakonske odredbe koje važe za konsolidaciju poljoprivrednog zemljišta će služiti i za implementaciju projekata za konsolidaciju šuma i šumskog zemljišta.

4. Efekat privatizacija poljoprivrednog zemljišta

Proces upravljanja i privatizacije poljoprivrednog zemljišta počela je sa osnivanjem Kosovske Agencije Poverenja- KAP osnivane Uredbom UNMIK-a br. 2002/12 juna 2002 godine sa izmenama i dopunama Uredbom UNMIK-a Br. 2005/18 .

Ova agencija upravlja preduzećima u javnoj i društvenoj svojini i njihovom imovinom.

Agencija identifikovala preko 500 Društvenih preduzeća (DP) od kojih 150 su iz Poljoprivrednog i Šumarskog sektora. Ukupna površina u društvenoj svojini kojom upravljala AŠK bila je oko 61.644 ha. Pravilnikom UNMIK-a br. 2003/13, maja 2003 stvorena je mogućnost davanja prava na korišćenju nepokretnosti za 99 godina . Od ukupne površine do 32-og talasa privatizacije prodate su oko 25,310.47 ha. Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta koja je ostala za privatizaciju oko 16,333.53 ha. Dok za površinu od 20.000 ha pašnjaka "Šar Proizvoda", ostalo da se raspravlja kako će biti tretirane između odgovornih institucija.

Kosovska Agencija Privatizacije, osnivana je donošenjem Zakonan o Kosovskoj Agenciji Privatizacije Br. 03/L-067 dt. 15.05.09, kao nezavisno javno telo kao naslednik AŠK.

Proces upravljanja i privatizaciJa poljoprivrednog zemljišta počela sa osnivanjem Kosovske AgenciJe Poverenja-KAP, osnovana Uredbom UNMIK-a br. 2002/12 u Junu 2002 izmenjena i dopunjena Uredbom UNMIK-a br 2005/18.

Ova agencija upravlja javnimm i društvenim preduzećima i njihovom vlasništvom. Ova Agencija je identifikovala više od 500 društvenih preduzeća (DP), od kojih 150 su iz Sektora poljoprivrede i šumarstva. Ukupna površina zemljišta u vlasništvu kojim upravlja KAP, bilo je oko 61.644 ha. Uredbom UNMIK br. 2003/13, maja 2003 je omogućena prodaja prava na korištenje nepokretne imovine za 99 godina. Od ukupne površine do vale 32 privatizacije je prodato oko 25,310.47 ha. Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta koja je preostala da se privatizuje oko 16,333.53 ha. dok, za površinu od 20.000 ha pašnjaka "Šar Proizvoda," i dalje će

se raspravljati kako će biti tretirana među odgovornim institucijama.

Kosovska Agencija za Privatizaciju je osnovana s usvajanjem Zakona o Kosovskoj Agenciji za privatizaciju br. 03/L-067 dt. 15:05:09 kao nezavisno javno telo kao nasljednik KAP. Privatizacija poljoprivrednog zemljišta važana je reforma poljoprivrednog zemljišta koji omogućava stvaranje velikih površina za poljoprivrednu proizvodnju s učinkom povećanja veličine farme, povećanje konkurentnosti na tržištu i održive poljoprivredne djelatnosti. Sve privatizovane poljoprivredno zemljište koje su u skladu s odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu br. 02/L-26 i drugim zakonima i propisima na snazi koji uređuju ovu oblast.

III. Analiza situacije konsolidacije zemljišta

1. Konsolidacija zemljišta u kontekstu Politike Ruralnog Razvoja

Politika Evropske Zajednice za ruralni razvoj, konsolidaciju zemljišta shatira se kao jako značajan instrument, za povećanje konkurencije u poljoprivredu i poboljšanju uslova života za stanovništvo u ruralnim područjima.

Farmeri mogu da postanu konkurenti ,kada oni smanjuju fragmentaciju zemljišta i povećaju površinu njihovih farma, i ruralna zajednica mogu imati koristi kada projekti konsolidacije zemljišta uključuju i komponente poboljšanja lokalne infrastrukture i zaštite sredine. Konsolidacija zemljišta, iako može pomoći da se poveća veličina i konkurentija farme, pomaže i u povećanju bezbednosti u posedovanju zemljišta, zaštiti životne sredine, pejzašne i kulture nasleđe, održivo korišćenje prirodnih resursa i poboljšanje kvaliteta života u ruralnim područjima u održivim putevima.

Pravilnik EZ, Br. 1698 /2005 dt. 20 septembar 2005 za podržanje Ruralnog Razvoja od Evropskog Poljoprivrednog Fonda za Ruralni Razvoj (EAFRD) sa poslednjim izmenama od strane KE Br.2012/2006 dt. 19 novembar 2006, postavio glavne principe za podržavanje Ruralnog Razvoja. Implementacija odredbe 9 (1) ovog pravilnika dt. 20 februara 2006, ES prisvojio odluku Saveta No 2006/144/EC i odobrio Strateška Uputstva za Ruralni Razvoj za period programiranja 2007-2013. Svaka država EZ , ili koja pretendira da se deo zemalja Evropske Unije na osnovu strateških uputstava, treba da razvijaju plan za nacionalnu strategiju za ruralni razvoj za period 2007-2013 i program ruralnog razvoja za implementaciju ovog plana.

Glavnu ulogu u projektima konsolidacije zemljišta u ruralnim područjima imaju i Lokalne Grupe Delovanja (LGD) i Jedinica Plaćanja.

U 2009 godinu u Republici Kosova formirane su 30 LGD .

Aktuelno sve LGD su pripremile Lokalne Strategije Razvoja za određene opštine po principu “dole – gore” i horizontalni partneritet. U strategiji LGD poseban značaj posvećeno je konsolidaciji poljoprivrednog zemljišta, kao integralni deo ruralnog razvoja.

2. Evolucija konsolidacije zemljišta

Program za razvoj komasacije zemljišta u Republici Kosova počelo je 1979 godine. Ovaj program je bio jedan od glavnih aktivnosti za reformaciju zemljišta i restrukturiranje poljoprivrede. Program komasacije zemljišta bio je neposredno vezan sa sistemom navodnjavanja koji je bio u porastu. Ova kombinacija sistema navodnjavanja sa komasacijom zemljišta zahtevao je i visoko stručno pripremanje ali i finansijska sredstva. Projekat je imao podršku Svetske Banke. Komasacija zemljišta počeo je 1983 i trajao do 1989 godine u 98 katastarska područja, na teritoriji 8 opština na Kosovu.

Uređenje poljoprivrednog zemljišta komasacijom primenjen je uglavnom u teritorijama opština koje su pod mreže sistema navodnjavanja “Ibar Lepenac” i “Radonjić “ osim na teritoriji opštine Vitina.

U Sistemu navodnjavanja “Ibar Lepenac” izvršeni su radovi za uređenje zemljišta:

- Mitrovica u 4 katastarske zone
- Vučitrn u 23 katastarske zone
- Priština (Obilić, Kosovo Polje) u 7 kadastarske zone
- Drenas u 21 katastarske zone

U sistemu navodnjavanja “Radonij” izvršeni su radovi za uređenje zemljišta:

- Prizren u 6 katastarske zone
- Orahovac u 11 katastarske zone
- Đakovica u 16 katastarske zone

Bez sistema navodnjavanja radovi za uređenje zemljišta su obavljene u :

- Opštini Vitina u 10 katastarske zone

U nekim opštinama izvršene su aktivnosti za uređenje zemljišta sa komasacijom, samo u prikupljanju podataka i to:

- Uroševac
- Lipljane
- Istok i
- Dečane

Na kraju 1986 godine, radovi na uređnju zemljišta sa komasacijom na Kosovu predviđene su na površini od 38,631 ha, u 135 katastarskih zona. Od ove površine poljoprivrednog zemljišta, komasacija je urađena na preko 26,000 ha, u 98 katastarskih zona, i nije dovršeno.

3. Završetak procesa komasacije.

Uprkos zadovoljavajućeg progressa sa projektima komasacije zemljišta sprovedena 80 godina, realno stanje na terenu veoma je promenjena, jer od tada je prošlo 25 godina. Razlike između stanje na terenu i one predviđene komasacijom bile različite. Posledice u poljoprivredi, zbog gore pomenutih promena su velike i dugoročne. Iz obavljenih istraživanja za stanje imovina u komasaciji realizovana 80 godina, u 8 opština obuhvaćene u komasaciji utvrđeno je da:

- Nijedno vlasništvo nije registrovana u katastarskoj dokumentaciji.
- Imovina se obrađuje prema dokumentaciji komasacije, dok vlasništvo ostaje po starom
- Ima slučajeva gde korisćenje vlasništva je vraćena na staro stanje što znači komasacija je poništena,
- Imovinsko pravno pitanje je nerešena i često puta ima sukobe za ovo vlasništva.
- Neplanirane promene u obuhvaćenim zemljištima u komasaciji su evidentne.

Ovo nedovršeno stanje zemljišta obuhvaćena u komasaciji, je potsticala Ministarstvo Poljoprivrede da preduzme korake za poboljšanje uslova i razjašnjenje pravno imovinske odnose farmera za njihovo zemljište u nedovršenu komasaciju:

- Rešavanju pravne imovinskih odnosa učesnika u komasaciji
- Povećanje veličine farme, kako bi farmer postane konkurentni na tržištu.
- Olakšanja u reformaciji zemljišta kroz razvoja tržište zemljišta (kupoprodaja, stvorenje standardnih ugovora zakupnine), zaustavljanje dalje fragmentacije parcela.
- Poboljšanju kontrole neplanirane izgradnje u zonama obuhvaćenim komasacijom, podrška za Opštinske Razvojne Planove i Zaštitu ambijenta.
- Radi pomaganja farmerima u navedenim ciljevima, pruža se sigurnost i pristup u kredite.
- Podržati stvaranje prihoda za farmere, smanjenje troškova po jedinici, povećanje produktivnosti poljoprivrednih kultura i konkurencije poljoprivrednih proizvoda na tržište.

4. Javno Informisanje

Ministarstvo Poljoprivrede, Šumarstva i Ruralnog Razvoja postigla je određeni progres u informaciji farmera za mogućnost i zaradu koju će imati, prilikom realizacije projekta komasacije. Ove informacije su realizovane preko Projekta Savetodavnih Služba, a finansirane su od strane MPŠRR, "Razvoj ruralnih područja preko poboljšanja Savetodavnih Usluga". Informisanje farmera je realizovano kroz ruralnih savetnika centralnih lokalnih i pravnog nivoa. Zahvaljujući publikacije koje su objavljene u dnevnim novinama, letkama i brošurama idr. radi prikazivanja specifičnih aspekata komasacije zemljišta.

Održivi cilj izdavanja javnog informisanja o projektima konsolidacije zemljišta su: treninzi, poljoprivredni sajmovi ili ostale javne manifestacije, seminari za konsolidaciju zemljišta, i dr. Ove informativne mere trenutno ispunjavaju informativne potrebe samo za jednu određenu grupu farmera zainteresovanih za projekte komasacije zemljišta, dok za takve aktivnosti treba imati široku javno informisanje.

5. Ljudski Resursi

Takođe je neophodno poboljšanje i povećanje kapaciteta odgovornih lica za konsolidaciju zemljišta kako u centralnom tako i opštinskom nivou za organizovanje projekta konsolidacije zemljišta, pripremanje, implementiranje i nadgledanje, jer kako je gore navedeno, nedosaje iskustvo za realizaciju projekata komasacije.

6. Organizacioni aspekti

Institucionalna struktura za sprovođenje projekata konsolidacije zemljišta je organizavana u dva nivoa.

a. Centralni nivo: organizuje, priprema, nadgleda i vrši finansiranje projekata konsolidacije zemljišta.

b. Lokalni nivo: takođe i lokalni nivo može dati inicijative i pripremanje projekata, učesće u sufinansiranju i realizaciju projekata konsolidacije zemljišta a nadzor se vrši od strane centralnog nivoa.

V. Principi i metodologija dobrovoljne konsolidacije

Dobrovoljna konsolidacija zemljišta vrši se u principima koji zajedno čine proces ,koji se zasniva na učešće i tržištu.

1 KZ sporazumom

Ovaj princip odražava se na izraz “dobrovoljna” konsolidacija zemljišta. Vlasniku je dozvoljeno da se priključi ili da ostane na strani. I onda kada projekt je u toku, vlasnik se ne angažuje dok ne prihvati određenu mogućnost i da potpisuje obavezujući sporazum.

Princip dobrovoljnog učešća povećava stimulaciju, a to znači da tehnička pomoć i troškove transakcije daju se besplatno i razmena zemljišta će biti u potpunosti registrovana na ime novog vlasnika. Strategija je da se objavi stimulacija i odobravati farmerima i opštinama da podnesu odgovore i da izražavaju zainteresovanost . Oni će morati da dokažu njihov slučaj radi dodelivanja besplatne usluge za uređenje zemljišta.

Dobrovoljni princip takođe se odražava na tretiranju sporova, kao što su zahtevi za povratak i ako bi trebalo da bude - granični sporovi. Izvršiće se i naporu posredovanja rešenja koje će prihvatiti stranke, kroz kojih će spor biti rešen. Ako ovo ne uspe, svaka zemljišna parcela će biti isključena iz uređenja zemljišta i stranke će morati da njihove sporove rešiti preko suda u njihovim troškovima. Dakle, razmena imovine se ne sprovodi “protiv” bilo koje treće zainteresovane stranke.

Logika takvog sporazuma koja se sprovodi na pristupu je isključivo dobrovoljnim sporazumom i neće biti slučajeva žalbe i probleme na sprovođenju i stranke će imati razloga da biraju svoje moguće nesporazume, kako da ne ispuštaju priliku konsolidacije i besplatno registrovanje zemljišta, Na ovakav način pristup ima jasan element nagodjenja.

Ali, one stranke koje će sklopiti ugovor, prvo treba da se dokažu kao zakoniti vlasnici. Zato, objašnjenje vlasništva je prva glavna faza i predpostavlja se da u kontestu Kosova ovo je dovoljno opterećenje.

2. KZ bazirano na tržište

Razmena zemljišta se vrši kao dobrovoljni sporazum kupoprodaje. Postignut je visina cene sa kojom će obe stranke pomiriti da prodaju i kupuju. Princip je da visina cene reflektira percepciju vlasnika za cene.

Tehnika procene ima za cilj da se postigne sporazum između stranaka za njihovu percepciju cena. Takozvana relativni procent služi samo kao osnov za zamenu zemljišta u uređenju zemljišta i kasnije neće se formatizovati na primer kao osnova za porez. Relativni procent zahteva stvarno angažovanje vlasnika , zahteva napore na posredovanje što eliminiše potrebu za tehnički pokazatelj, kao testiranje zemljišta. Treba da postoji sporazum za cenu svake parcele prodane/kupovnog zemljišta.

Princip tržišta takođe se odražava u činjenici da vlasnik može kupiti više nego što prodaje i obrnuto. Ovo omogućava strukturalnu promenu preko koje neki vlasnici povećaju svoju površinu i ostalo neto prodaje. Pored toga, u velikoj meri pojednostavljuje tehničkoj strani procene i određuje da promena vrednosti jednak gotovinske isplate, samo kada stranke mogu da se dogovore i pruže.

Pre svega, transakcije u dobrovoljnoj konsolidaciji zemljišta su individualne transakcije zasnovane na tržištu.

3. KZ je ponovljen

Postoje razni načini gde opšta obaveza može biti podela u manje obaveze menažerske veličine, koje se mogu sprovesti redom.

Fokusirana površina može se podeliti na pragmatičan način, na primer sa težištem na visoku produktivnost poljoprivrednog zemljišta i ostavljajući po strani tretiranje težih naseljenih područja u kasnijoj fazi. Konsolidacija zemljišta ne treba obavezno da pokriva sve katastarske zone, koje su tehničke geografske jedinice za svrhu registracije. Posle analize osnovnih snimanja, područje projekta mogu se ponovo razmatrati i prilagoditi prioritete.

Kretanja na jednom području mogu biti sa dugoročnom perspektivom, na primer sa predomišljajem da se stvore sistemi za navodnjavanje i drugom infrastrukturu. Konsolidacija zemljišta može pripremiti osnov za takve opravdane projekte. Ovo može i da ne daje konačno i savršeno stanje. Iako za mnoge vlasnike mogu biti poboljšanja. Glavni uspeh će biti da imaju jasnu platformu za buduću konsolidaciju zemljišta a eventualno i stvaranje planiranja puteva ili ostale infrastrukture. On takođe može da pruži jak argument za finansiranje, ako je prvo uređenje zemljišta u toku razvoja, koji smanjuje fragmentaciju i razjašnjenje vlasništva.

S obzirom na opšte neizvesnosti o imovinskim pravima, dobrovoljno uređenje zemljišta može se smatrati kao prva faza koja uređuje te neizvesnosti, koje mogu rešiti kroz posredovanjem i označiti kao dobrovoljne sporazume. Zatim se identifikuju drugi slučajevi pravnog procesa, -- "filtriraju" -- na stranu za pravni proces koji sledi.

Uopšte, konsolidacija zemljišta se smatra kao instrument za prilagođavanje. Imovinsko stanje takođe može da bude shvaćena kao nešto što može da se promeni, kada okolnosti to zahtevaju. Uobičajeno je da se svremena na vreme imovinsko stanje prilagodi. Nakon prve faze ljudi i stručnjaci naviknu sa procedurom i dobijaju tehničko iskustvo i prilagođavanje koja sledu da postanu vrlo lake.

4. KZ ugovaranjem privatnog sektora

Model menažiranja konsolidacijom zemljišta povećava saradnju između javnog i privatnog sektora. MPŠRR je potpuno odgovorna za konsolidaciju zemljišta, ali ne mora obavezno završiti tehničke postole. Ovo se prenosi u privatnom sektoru licenciranih geodeta. Dakle, puna odgovornost Ministarstva se odnosi sa menažiranjem privatnog sektora koji čini tehničko implementiranje projekta.

Zadatak konsolidacije zemljišta je veća od tradicionalne obaveze podpodele i katastarskog snimanja. Geodeti koji se angažuju za konsolidaciju zemljišta će takođe preduzeti i odgovornost za konsultacije, razgovoru o procesu planiranja, ozvaničenju sporazuma sa vlasnicima i za "slušanje" odgovarajućih nadležnih organa u vezi razmatranja ostalog zakonodavstva koji se odnosi na zemljište.

Iako licencirana geodetska kompanija ima puno odgovornost. – praktični zadaci mogu biti dodeleni licenciranim geodetima, i poljoprivrednim savetnicima, koji su često dobri da pregovaraju sa farmerima za razmenu zemljišta. Takve ekipe mogu da pružaju zajedno međudisciplinski profil koji je potreban za složeni zadatak konsolidacije zemljišta.

5. Pravni okvir

Zakon o Poljoprivrednom Zemljištu BR. 02/L-26² utvrđuje pravni okvir za javni uticaj u menažiranju poljoprivrednim zemljištem . Zakon utvrđuje ciljeve i opšte principe uređenja zemljišta u Poglavlju IV. Uređenje zemljišta opisuje širok spektar korektivnih mera koje će se sprovesti i i šumskim područjima. U Administrativnom Uputstvu 35/2006 o uređenju zemljišta dati su detaljne uputstva za principe, procedure i aktivnosti u dobrovoljnom uređenju zemljišta.³ Vidi za detalje i tehničke delove.

Priroda ovog pravnog okvira je pre svega proceduralna. To znači da se difiniše postupak i dužnosti za glavne partnere. Posebnim zakonima i propisima će se utvrditi posebni kriterjumi kojima treba da se pridržavaju transakcije u uređenju zemljišta. Slično tome, tehničke uslove će se specificirati u češćim tehničkim uputstvima.

Suštinski zahtev je da komisija za uređenje zemljišta obezbedi da su transakcije zakonite i da planiranje korišćenja zemljišta u budućnosti će biti u skladu sa propisima planiranja.

Komisija za konsolidaciju zemljišta usko će saraditi sa opštinskim sudovima. Komisija će opunovažiti dokumentaciju vlasništva i obezbediće da transakcije ispuniti zahteve suda . Odluka komisije za uređenje zemljišta uglavnom je preporuka za sud. Sa takvom pripremom slučajeva, komisije za uređenje zemljišta će pomoći sudovima. Konsolidacija zemljišta smanjiće na vreme neizvesnost u vezi sa imovinom i sprečavati buduće sporove kroz razjašnjavanje vlasništva i određivanja sistema u pravilima imovinskih transakcija .

6. Glavne aktivnosti

Konsolidacija zemljišta će imati četiri glavna aktivnosti:

- a. Osnovno snimanje,**
- b. Objašnjenje vlasništva**
- c. Pregovore i planiranje i**
- č. Registracija.**

a. Osnovno snimanje

² UNMIK/REG/2006/37, 23 Juni 2006. Vidi www.mbpzhr-ks.org

³ Shih www.mbpzhr-ks.org

Osnovno snimanje služi da se stekne uvid imovinskog stanja, korišćenje zemljišta i preferencija. Osnovno snimanje uzima informacije o stvarnom stanju neposredno od vlasnika kroz kratkog intervju sa svim vlasnicima, na osnovu jednostavnog upitnika.

Tehnika je da se stvori mapa imovine na osnovu katastarske mape i ortofotoa, gde svaki vlasnik može lako da identifikuje svoje parcele. Nakon donošenja imovinske mape, ona grafički prikazuje ko šta poseduje i na taj način ilustruje stepen usitnjavanja. Ova mapa je centralno tehničko sredstvo komunikacije tokom celog procesa uređenja zemljišta.

Pored toga, informacije vlasnika odgovaraju informacijama u registrima i podatke iz svakog vlasnika za broj parcela, površinu i vrstu korišćenja zemljišta daju statistički pregled postojećeg stanja. Uzete su informacije o kontaktiranju vlasnika u odsustvu, uključujući i podatak kada će oni biti kod kuće da se lično kontaktiraju.

Osnovno snimanje usmerava perspektivu ka budućnosti i pita svakog vlasnika kakve vizije, planove ili posebne žele on ili ona ima. Takav razgovor je nastavak aktivnosti za početnu informaciju. Vlasnicima ponovo može se objašnjavati procedura i principi. Vlasnici i ekipa projektiranja KZ obaveštavaju se lično.

Osnovno snimanje daje osnovu za određivanje tačne granice područja i specifikaciju sadržine konsolidacije zemljišta. Konačna ekipa KZ može da proceni interesovanje i obim uređenja zemljišta. Ovo je osnova za odlučivanje dali da se nastave sa sledećom fazom. Vremenski rok: Osnovno snimanje može da se izvrši za 2-3 meseci.

b. Razjašnjenje vlasnika

Vlasništvo treba da bude ažurirana pre nego što vlasnik sklopi ugovor za konsolidaciju zemljišta, u suprotnom njegov potpis nije punomoćan. Razjašnjenje vlasništva može početi kao prva aktivnost i nastaviti paralelno sa onsovnim snimanjem. Vlasnici će biti informisani o tome koju dokumentaciju obezbediti. Treba uložiti napore kako bi se osiguralo dali su vlasnici kontaktirani u odsustvu, na primer putem rodbine i kada će dolaziti kući za odmore.

c. Pregovori i planiranje

Postoji osnov ponovne procene i preciznosti ciljeva uređenja zemljišta, prilagođavanje određivanja granice regiona projekta i usaglašenosti sa posebnim konkretnim pregledom oblasti projekta, informacije o stvarnom vlasništvu upored onoj zakonitoj, informacijama i predlozima od vlasnika idr. Onda sa vlasnicima se razgovara o konkretnim opsijama. To je interativni proces i u nekoj meri nepredvidljiv gde se pojavljuju nove mogućnosti. Vlasnici mogu da promene mišljenje idr. Nakon nekog vremena mora da se izvrši odgovarajuća procena zemljišta različitog kvaliteta. U završnoj fazi sklapaju se obavezni ugovori sa onim vlasnicima, koji odlučuju da razmene zemljište. Faza pregovaranja se završava odlukom komisije za KZ. Vlasnici mogu početi da koriste svoje zemljište u datumima određenim odlukom komisija. Obično zadnji rok će biti određen tako da odgovara promeni proizvodnih sezona, obično u kasne jeseni. Vremenski rok: Za detaljne konsultacije je važno da faza pregovora traje najmanje 6 do 10 meseci.

č. Registracija

Ova faza ozvaničava sporazume. Novi oblik zemljišta se snima i imovina se registruje u imovinski registar. Ove aktivnosti mogu da se implementiraju posle određenog roka i ne bi trebalo da se odloži kako bi vlasnici mogli da koriste svoje zemljište.

Pregled aktivnosti

Osnovno snimanje:

- Intervjui, podatke i preferencije;
- Uzorci imovinskih informacija;
- Objašnjenje vlasništva u razvoju;

Osnovno snimanje može trajati 2-3 meseci.

Pregovori i planiranje:

- Rasprava opsija,
- Procena,
- Sporazumi,
- Odluka Komisije,

Pregovori i planiranje može trajati 6 - 10 meseci.

Registracija

Katastarsko snimanje i registracija u RDPP.

VI. Vrsta Konsolidacije Zemljišta

Priroda svake Konsolidacije Zemljišta je posebna. To zavisi od konteksta, kao što je pejzaž, struktura zemljište, vrsta inicijative projekta, istorik, stepen organizovanosti u zajednici i obim projekta finansiranja, U praksi se zateknu pet vrsta praktične konsolidacije:

1. Dobrovoljna konsolidacija zemljišta

Strategija Dobrovoljne Konsolidacije zemljišta jasno utvrđuje stimulaciju i omogućava poljoprivrednicima da odgovore njemu, (Stimulacija je bezplatna tehnička pomoć za troškove transakcije zemljišta). Zahtev je da jedna grupa farmera zainteresovani da shvate potrebu za konsolidaciju zemljišta i da odgovaraju preduzimanjem inicijative, podnošenjem zahteva i argumentovati izvodljivost njihovog slučaja. Naravno, da će zahtevi doći iz velikih površina sa plodnim poljima, gde ositnjene zemljišne površine i planirane oblike zemljišta iritiraju farmere, ne samo zbog vrlo malih i razbacanih polja, nego i zbog nemogućnosti ulaska u njih. Dakle, farmeri mogu ulaziti u njihova polja samo prelaskom preko susednih parcela. Slične situacije se može naći u selima i zahtevi može doći samo onda kada grupa farmera prihvataju zajedničku potrebu za konsolidaciju zemljišta.

Vremenski rok dobrovoljnog uređenja zemljišta treba utvrditi u vremenskom periodu od oko godinu dana. Ovo vlasnicima daje realnu nadu da mogu koristiti svoju zemlju sa novom podelom za iduću proizvodnu sezonu. Veći ili složeni slučajevi moraju se podeliti u fazama. Konačni proces registracije ne treba da bude odložen, kako bi vlasnici mogli koristiti svoja polja.

2. Nedovršena konsolidacija zemljišta

Ova vrsta konsolidacije se odnosi na velikim zemljišnim poljoprivrednim površinama na Kosovu, kao glavno pitanje je da se ozvaniči vlasništvo zemljišta. Veliki projekti navodnjavanja, na kraju 80 godina,

pokrivali više od 25000 hektara. Infrastruktura je izgrađena i zemljišta su postrojane , ali ovo stanje nije nikad zabeležena. Posledica je vlasnici nemaju službeni dokaz o vlasništvu. Završetak registracije će omogućiti vlasnicima da postanu službeni vlasnici potpuno registrovanih zemljišta . Pošto su ovi projekti skoro 20 godina stare , verovatno da će biti akumulirana nova potreba za uređenje zemljišta, tako da stari završetak UZ ima dve komponente: razjašnjenje vlasništva i dobrovoljne konsolidacije zemljišta, za one vlasnike koji su zainteresovani da razmene svoje parcele u toku ovog procesa.

3. Projekti PPRR koji se odnosi na zemljište

To su projekti koji imaju za cilj posebne ciljeve prema PPRR - i da u različitom stepenu mogu biti vezani sa zemljištem. Primer je cilj poboljšanog menažiranja šumama. Sledeći cilj je takozvani projekti obnavljanja sela i predlaže niz poboljšanja. Ovo može ili ne može obuhvatati razmenu zemljišta. U drugim situacijama, projekt za ruralni razvoj, će zahtevati ograničenu reorganizaciju vlasništva i korišćenje zemljišta, na primer, sadnju drveta voća ili demonstriranih parcela poboljšanih tehnike uzgoja. Ova vrsta projekata biće zasnovana na zainteresovanje zajednice, i time ima mogućnosti i da istražuje oblast za tretiranje razmene zemljišta na dobrovoljnoj osnovi. Ako je sa ograničenim obimom, može biti praktičnije da se angažuje privatni geodet radi tretiranja kao individualne transakcije.

4. Javno intervenisanje

To su projekti, gde inicijativa dolazi iz javnih agencija. Primeri obuhvataju: novu autostradu, nove regione korišćenja rudnih minerala, projekti za poboljšanje zemljišta, nove nasipe za navodnjavanje, idr. Takvi projekti će zahtevati uređenje zemljišta radi očuvanja poljoprivrednog zemljišta, kojoj je pokvaren oblik i da se jedan deo nadoknade da oštećenim vlasnicima . Oni ne mogu da se oslanjaju isključivo na dobrovoljnom učešću, do te mere da ovi projekti zahtevaju puno učešće najmanje jednog dela površine projekta, pa bi bilo potrebno da se traži mandat eksproprijacije. Takav mandat treba da se stvori na pravnoj osnovi svakog projekta .

4. Rešavanje sporova

Rešavanje sporova može biti element uređenja zemljišta. Mogu postojati sporovi koji imaju korene u ranijem uređenju zemljišta 80 godina, u nekim regionima više a u nekim manje. Razlog za to je da su ova uređenja zemljišta nisu bile dobrovoljne, nego obavezne za manjinu koja nije to prihvatila i u nekim slučajevima su se pokazale kao neprimenljive. Sporovi koji su se pokazali je nepredomišljeni parametar , jer se traži razmatranje svakog slučaja i regiona radi otkrivanja pravu prirodu slučaja. Dobrovoljno uređenje zemljišta može tražiti posredovanje slučaja. Čini se da mnogi vlasnici imaju razloga da reše ove slučajeve u logičan način, jer je sudski postupak košta vremena, noca i energije, a ponekad i otvoriti nove probleme . Međutim, komisija za KZ može ozvaničiti samo dobrovoljni sporazum. On nema mandat da osudi sporove i da nameće rešenja.

VII. TEHNIČKI DEO

U tehničkoj perspektivi, Instrument Konsolidacije zemljišta prikazan je kao instrument koji sadrži četiri kompetente:

1. Organizovanje
2. Saznanja
3. Tehničke aspekte
4. Rezultate.

1. Organizovanje

Administrativno Uputstvo Br. 35/2006 za uređenje zemljišta, upućuje glavne aktere za obaveze i odgovornosti u procesu uređenja zemljišta. Široka je oblast odgovornosti počev od tehničkih aspekata registracije zemljišta, putem pregovora i projektovanja plana za uređenje zemljišta, pa do tretiranja protoka novca između vlasnika i odgovornosti za sredstva Vlade i donatora .

Zakon o Poljoprivrednom Zemljištu , određuje MPŠRR kao odgovornu u potpunosti za uređenje zemljišta. Primenjuje se princip menažiranja, da je MPŠRRZ odgovorna u potpunosti za realizaciju uređenja zemljišta, ali ne obavezna za izvršenje tehničkih poslova. Nova Jedinica, kojoj se se referišemo kao “Kancelarija za Uređenje Zemljišta” (u daljem tekstu : KUZ), formirana je u okviru MPŠRR.

Menažerski okvir za uređenje zemljišta ima 5 (pet) ključnih institucionalnih aktera: KUZ; farmeri i projekti koji preuzmu inicijativu i zahtevaju uređenje zemljišta; geodete, koji obavljaju tehničke poslove; komisije UZ koji obezbeđuju zakonitost transakcija i osnažuju one i registre vlasništva KUZ i RPNI od kojeg uzimaju početne informacije i unesu rezultate novog stanja imovine.

Pet ključni institucionalni akteri i njihovi odgovorni , ilustrovani su u dole navedenu skicu, a uloge i njihovo sudelovanje, objasni se na sledeći način:

a. Okvir: Logistika i Tehnika

KUZ je usmerena na upravljanje. To je njena odgovornost da organizuje preduslove za ostala četiri aktera, da svaki od njih obavlja svoje aktivnosti. KUZ obezbeđuje glavnim akterima pravnu i tehničku okvir preko AU: farmerima i projektima, geodetima i komisijama za UZ. KUZ razvija aktivnost sensibilizacije, informacije i daje uputstva oko onog kako bi farmeri i njihovi savetnici mogu preduzeti inicijativu. KUZ finansira rad komisija za UZ. KUZ je odgovorna za nadležnost realizacije svih aktera. KUZ je aktivna u razvoju pregovora za finansiranje uređenja zemljišta (vidi Prilog 2).

b. Inicijativa: Farmeri i Projekti

Grupa farmera mogu da preuzmu inicijativu i da podnese zahtev KUZ za uređenje zemljišta, dokazujući potrebu za koriste od uređenja zemljišta u njihovom području. Njih mogu pomagati neki stručnjak, kao geodet i savetnik za poljoprivredu iz opštinske kancelarije za poljoprivredu. Oni će imati potrebu za mape opštinske katastarske kancelarije. Inicijativa može dolaziti i od projekata u okviru **ARDP**, koji obuhvataju reorganizaciju zemljišta i vlasništva. I takav projekat će podneti zahtev KUZ za konsolidaciju zemljišta.

c. Odobravanje: Pristup u komisijama za konsolidaciju zemljišta

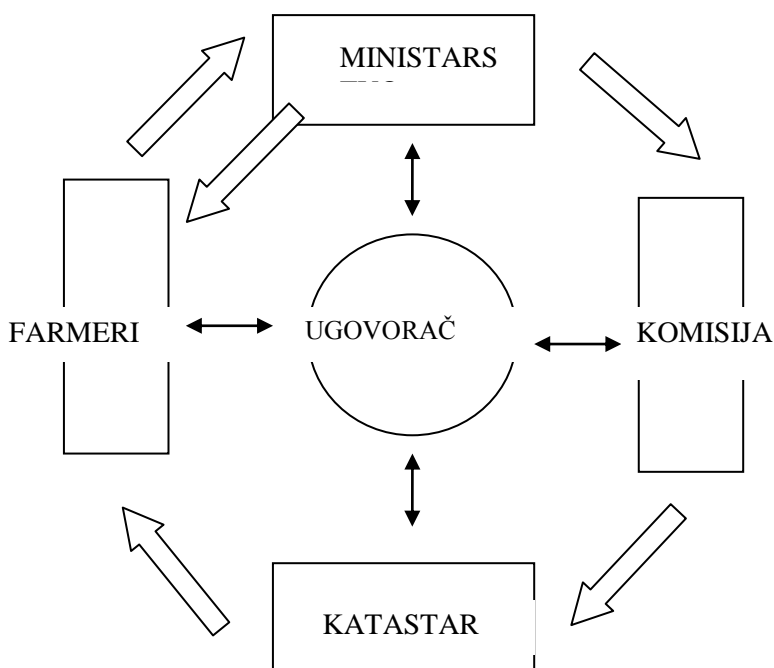
KUZ oceni, dali predlog ispunjava zahteve i uputstva za dobro uređenje zemljišta, i promoviše bolje korišćenje zemljišta i poljoprivrednu proizvodnju. Odobrenje od strane komisije za konsolidaciju zemljišta, stavlja na raspolaganje projektu procedure KZ. Drugi problem je finansiranje. KUZ može imati sredstva za implementiranje projekta, ili će projekat imati sopstvena sredstva iz programa pod-sektora, u okviru PRRP 2007-2013, kao što je projekat za rehabilitaciju sistema navodnjavanja, ili projekat za menažiranje šumama. Ili farmeri koji podnesu zahtev mogu izvršiti samofinansiranje.

č. Implementiranje: Geodet i Komisija

KUZ dostavlja geodetu poslove implementiranja sklopljenog ugovora, koji specificira uputstva i aktivnosti koje treba razvijati za rezultate koje treba realizovati. Geodet razvija aktivnosti zajedno sa farmerima, dobija imovinske informacije iz katastra i saraduje sa KUZ i komisijama za UZ, jer je potrebno da se osigura pravično i efikasno tretiranje posebnih pitanja. Krajni rezultat je ukupan broj međuveznih sporazuma sa farmerima. Geodet predaje Komisiji za Uređenje Zemljišta svu potrebnu dokumentaciju, radi donošenja odluke o razjanješnju vlasništva i njenu promenu

ć. Registracija: OKK i RDPP-

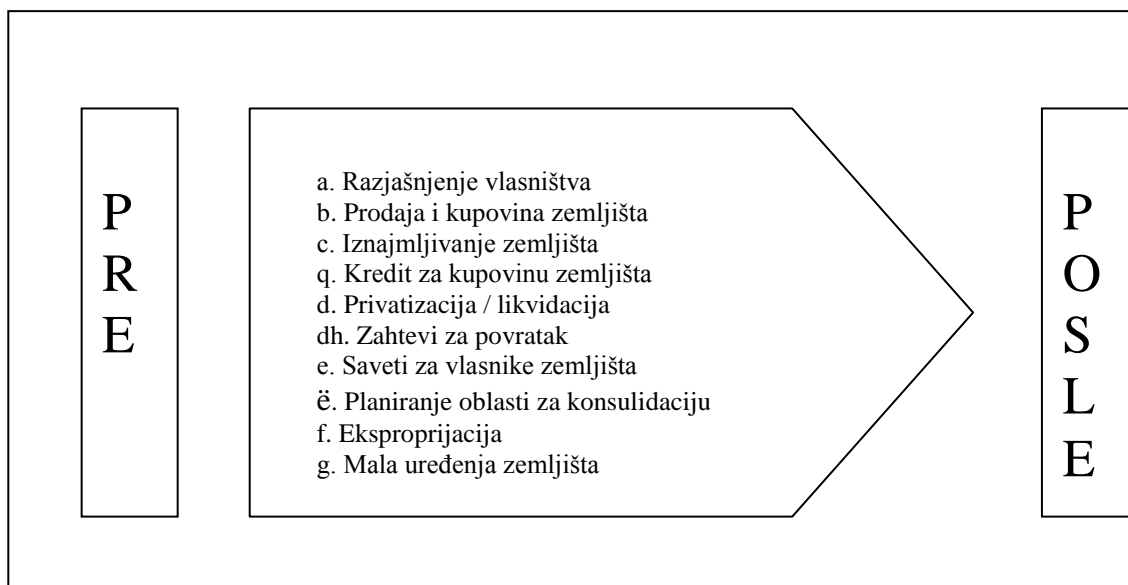
Komuniciranje sa RDPP vrši se preko Opštinske Katastarske Kancelarije (OKK), koja je ulazna tačka u imovinskim informacijama: kao u tekstualnu tako i kartografijskom. Dakle, KUZ je važna u prvoj fazi inicijative, pružajući farmerima i njihovim savetnicima informacije o postojećem stanju vlasništva, a naročito obezbeđujući podatke i odgovarajuće materijale o vlasništvu koje su od suštinske važnosti za dobijanje pregleda postojeće strukture zemljišta.



Model uređenja zemljišta: Ilustracija glavnih institucionalnih aktera. Aktivnosti koja aktivizira aktivnost je strelica koja počinje od Ministarstva (u suprotnom smeru satne kazaljki). Ovo predstavlja osnovni preduslov da se izvrši uređenje zemljišta, što znači da Ministarstvo ima kapacitet i resurse za podršku implementacije Uređenja Zemljišta. Pore, toga, tok slučaja ide u pravcu satne kazaljki.

2. Tehnički aspekti

Uticaj konsolidacije zemljišta, obično se prikazuje od stanja “pre”, u stanju “posle”, kao tranzicija. Više- svrhi instrument, preuređenja UZ, može obuhvatiti elemente ili stalna tehnička “sredstva” za transformaciju u vezi zemljišta. One mogu uključiti po potrebi i kombinovati, u posebnom kontekstu projekta. Neke od ovih sredstva, već pomenute, detaljno su opisane u AU.



Ilustracija: Dobrovoljno uređenje zemljišta kao strategija sa više ciljeva, da deset sredstava

a. Razjašnjenje vlasništva

Prva aktivnost je konstatacija stvarnih vlasnika kao ozakoniti vlasnici, samo onda oni mogu sklopiti službeni ugovor u konsolidaciju zemljišta.

Postupak za razjašnjenje vlasništva, ispunjavaće odgovarajuće pravne osnove KKZ u Ministarstvu, u saradnji sa sudovima, treba pripremiti prošuru za vlasnike i stručnjake o davanju dokumentacije za razjanjenje vlasništva. Predaja dokumentacije će se inicirati odmah nakon početka projekta i nastaviće paralelno sa prvim aktivnostom osnovnog snimanja, naravno u fazi pregovora i planiranja.

Komisija za KZ, će opunomočiti dokumentaciju, i prikazati to u sud sa njenim preporukama. Postupak će obezbediti da kombinovana domunetacija sa javnim pregledom, je dovoljno za sud da donese odluku o imovini.

b. Kupoprodaja zemljišta

Kada se vlasnici verifikuju kao takvi, oni mogu ući u transakcije koje su u skladu sa uputstvima za konsolidaciju zemljišta, i koji ne krše drugi zakon.

Razmena zemljišta u Dobrovoljnoj Konsolidaciji Zemljišta, implementira se kroz ugovor kupoprodaje između učesnika. Promena vrednosti može da se izjednači sa gotovim novcem. (Administrativno Uputstvo Br.35/2006 za uređenje zemljišta, član 1.1). Zahteva se relativni procenat za promene između parcela u: površini, plodnost zemljišta, oblik i lokacija. Ekipa za

projektovanje UZ, može da podrži sistematsko poređenje vrsta zemljišta zajedno sa vlasnicima, po mogućnosti i sa stručnjacima. Iako, u vaki sporazum razmene, stranke moraju da se slažu za cenu razmenjene parcele zemljišta.

Ključno pitanje je da se posreduje i kombinovati uzajamne ugovore, za koje učesnici mogu da se slaže i da imaju materijalne mogućnosti. Ovo je jedna od aktivnosti uređenja zemljišta koji uzina najviše vremena. AU utvrđuju strukturu ovog procesa, posebno utvrđujući (Administrativno Uputstvo Br. 35/2006 o uređenju zemljišta, član 9) ulogu izabranih predstavnika vlasnika zemljišta, kao kontakt tačka između ekipe projektovanja UZ i vlasnika. Ovi predstavnici mogu pružiti lokalno znanje i nuditi kreativna rešenja i posredovanje.

Ozvaničavaju se sporazumi koji slede, tako da oni jasno utvrđuju transakcije i određene uslove (Administrativno Uputstvo Br.35/2006 za uređenje zemljišta, član 16).

c. Iznajmljivanje zemljišta

Konsolidacija zemljišta za razvoj poljoprivrede ne treba nužno biti sa promenom vlasništva. Ovo može postići i kroz iznajmljivanja. Praksa za iznajmljivanje na Kosovu, proverava da aktuelno iznajmljivanje, u većini slučajeva, vrši se na godišnje osnove između rođaka i ovo nije službeno.

Kada poljoprivreda postane komercijalna, investitori koji čine dugoročna ulaganja, na primer, u zgradama i mašineriji; takođe će imati potrebu za dugoročno osiguranje zemljišta, koji je potreban za ove investicije. Pošto mnogi vlasnici verovatno neće napustiti njihovo zemljište, ali ih može uzeti u obzir da one puštaju pod dugoročnim zakupom, Dugoročno iznajmljivanje može biti način za uređenje poljoprivrednih komercijalnih zemljišta manjih veličina na velike veličine. Pripremljen je model ugovora iznajmljivanja koji utvrđuje format za sklopljenje dugoročnog sporazuma iznajmljivanja. Ugovor model daje format, u kojem postrojava vane stvari koje treba uzeti u obzir, i kojima mogu dodavati i sitnine. Dakle, konsolidacijom zemljišta, postoji mogućnost da vlasnik koji ima svoje zemljište konsolidovano, može dati onu na zakup.

č. Kredit za kupovinu zemljište

Uređenje zemljišta uzimanjem kredita, posebno je značajno jer pomaže farmerima za povećanje i grupisanje poljoprivrednih zemljišta u slučajevima kada farmeri nemaju dovoljno sredstva za ovu svrhu. (Detaljno je prikazano u prilogu 3)

ć. Privatizimi/Likuidimi

Uređenje zemljišta pruža jedan drugi oblik prodaje zemljišta. Za KAP (Kosovska Agencija Privatizacije), prodaja putem konsolidacije zemljišta može biti alternativa privatizacije. Ovo je oblik privatizacije, gde neke parcele ne čine jedinicu koherencije, da ima mogućnosti privatizacije putem aukcije, ali da će se provavati pojedinačnim sporazumom, moda susednim vlasnicima. Za takve parcele, KAP može učestvovati kao vlasnik neto prodaje zemljišta.

Međutim, u praksi se pokazuje da, uređenje zemljišta će uslediti posle privatizacije, a to znači da zemljište najpre će biti privatizovana, a zatim novi vlasnik može nju konsolidovati.

Posebni slučajevi mogu biti tu gde zemljište UP nalaze u regionima koje su bile u okviru ranije i nedovršene konsolidacije zemljišta. Poteškoće se namaze tu jedinica imovine nije identifikovana u registrima vlasništva pa zbog toga ne može biti stavljena u aukciju.

d. Zahtevi za povratak

Vrlo je verovatno da će u narednim godinama u toku razvoja projekta konsolidacije da se zahteva povratak zemljišta. Pristup koji se zasniva u sporazumu dobrovoljne konsolidacije zemljišta, nudi pragmatičan način tretiranja takvih nerešenih zahteva .

Procedura je da je podnosilac zahteva , obrati KAP i da podnese zahtev. Datalnije informacije za parcele o kojima se radi i detaljima za kontaktiranje vlasnika registruje KAP , a zatim one se dostupaju javnosti na raspolaganje. Pored toga, KAP utvrđuje vidljive granice na zemlji, što pokazuje da je podnošen zahtev za povratak.⁴Dakle, tehnički je jednostavno da se utvrdi da li postoji zahtevi za povratak u regionu projekta i moguće je da podnosilac zahteva biti kontaktiran. AU, član 17, uputi na tretiranje interesno treće lice, koje može da se podnosi prilikom javnog prikazivanja, vrši se dobrovoljni sporazum, u kom slučaju zahtev može da se reši. Ako zahtev ne može da se reši i da se postigne sporazum, odgovarajuće zemljište neće se obuhvatiti u uređenju zemljišta, a zahtev će se rešiti posebnim pravnim procesom. Štaviše, javni prikaz za razjašnjenje vlasništva i transakcije u UZ, može vršiti u skladu sa uputnikom KAP, za otkrivanje treće interesne strane bilo koje vrste. Tako, dobrovoljno uređenje zemljišta neće se primenjivati “protiv” bilo kojoj trećoj interesnoj strani i neće se kršiti principi procesa ponovnog povratka koji je u razvoju. Ovo je moguće, jer dobrovoljno uređenje zemljišta ne mora obavezno pokrivati celu katastarski regjion, i da može ostaviti na strani određene parcele zemljišta.

U ovom procesu, vlasnici se raspitaju o pitanjima za koje oni nisu sigurni i imaju potrebu za razjašnjavanje i dikutovati u poverenju. Na ovaj način , projektant uređenja zemljišta, uzina ulogu za savetuje vlasnike o pitanjima koje se dosnose na imovinu. U prvom reku, uvek postoji zadataka objašnjenja procedure i transakcija, jer vaki vlasnik mora da shvati tano šta se možedesiti sa zemljištem. Drugo. To je odgovornost projektanta KT, da prikazuje moguće opcijevlasnika, dakle, testiraju se njegove preferencije . Treće, što se

e. Saveti za vlasnike imovine

Dobrovoljna konsolidacija zemljišta, razmatra preferencije vlasnika i uporedi ih sa konkretnim opcijama razmene zemljišta, prodaje, održavanja ili kupovinu te zemljište.

Obično u ovom procesu, vlasnici raspitaju se o pitanjima o kojima nisu informisani dovoljno i imaju potrebu za razjašnjenje. Na ovaj način, projektant uređenja zemljište, preuzima ulogu da savetuje vlasnike o pitanjima koja se odnose na imovinu. U prvom redu, uvek postoji zadatak objašnjenja procedure transakcije, jer vaki vlasnik mora da razume tačno šta se može desiti sa zemljištem, i kao drugo, to je odgovornost projektanta KZ, predstaviti moguće opcije vlasnika, pa zbog toga se testiraju njegove/njene preferencije.

Pošto, aktuelno na Kosovu ima malo ruralno savetodavnih službi, vlasnici mogu da koriste projektant KZ, radi konsultacije o pitanjima koja se odnose na uređenju zemljišta. Dakle, kombinovana ekipa geodeta i poljoprivrednih savetnika, može biti veoma korisna.

⁴ Vidi www.kpaonline.org

Opšta odgovornost ekipe projektanta uređenja zemljišta, je da obezbedi da vlasnik shvati posledice njegove/njene odluke bilo kupovati ,prodaje ili da razmene.

f. Planiranje konsolidacionog regiona

Konsolidacija zemljišta, često aktivira aspekte planiranja lokalnog regiona. Postoji prilika da se suoče sa dva konkretna pitanja. Prvo je tretiranje za legalizaciju izgrađenih objekata bez zvaničnog odobrenja. Razjašnjenje i ozvaničenje vlasništva, podrazumeva ažuriranje ime vlasnika, takođe i zvanično priznanje korišćenja postojećeg zemljišta, uključujući kuće koje su možda izgrađene bez zvaničnog odobrenja. Ovo je posebno važno za farmere koji žele da prošire proizvodnju u njihovim farmama, i koji kupuju zemlju neto ili daju to na dugoročni zakup. Oni to rade, jer imaju planove za investicije i oni moraju da se obezbede da ovi planovi nisu u suprotnosti sa javnim planiranjem.

Konsolidacija zemljišta, često aktivira aspekte planiranja lokalnog regiona, gde može obuhvatiti niz pitanja planiranja lokalne površine. Vlasnici, zajednica i opština mogu razgovarati i o ovim pitanjima prilikom uređenja zemljišta i može da se obuhvati konkretne razmene zemljišta, koja obuhvataju uređenje zemljišta. Ovo se odnosi naročito kada postoje rezerve zemljišta u javno vlasništvo, koja se može koristiti za nadoknadu prilikom podele poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe. Na ovaj način , novo stanje vlasništva će biti u skladu sa dugoročnom vizijom razvoja lokalnog područja.

f. Eksproprijacija

Nekim projektima , možda će im zatrebati mandat eksproprijacije kako bi se obezbedilo njihovo primenjivanje. Pošto, Administrativno Uputstvo o uređenju zemljišta, predviđa samo dobrovoljno uređenje zemljišta, mandat za eksproprijaciju mora da se “uveze” iz posebne pravne osnove, iz ostalih zakona u snazi za eksproprijaciju. Na primer, Zakon o Vodama ima mandat eksproprijacije . (Zakon o Vodama Kosova, Pravilnik Br. 2004/41, član 15), ova odredba važi u slučaju sprovođenja nekog novog sistema navodnjavanja.

Nakon toga, mora se odlučiti kako sprovesti mandat. Na primer, treba odrediti dali mandat ostavljati komisiji za uređenje zemljišta ili da se formira posebna komisija. Takođe, komisije za eksproprijaciju , mogu “uvoziti” i sprovesti tehniku konsolidacije zemljišta iz dobrovoljnog uređenja zemljišta za posebne projekte.

Prednosti posredovanja i dobrovoljnih sporazuma su važne za ekproprijaciju, jer smanjuju broj slučajeva žalbi i rešava sporove uz uzajamnog razumevanja. Uređenje zemljišta može dati nadoknadu u kombinaciji sa novcem, zemljištem i novog planiranja.

g . Manja uređenja zemljišta

Komisija za nadzor postupaka i implementacije transakcija konsolidacije zemljišta, je jako efikasna za veliki broj istovremenih razmena. Ali, ako je uređenje zemljišta potrebna samo za neke posebne namene, mnogo će mali broj vlasnika biti uključeni i obim će biti niski za opravdanje procesa aktiviranja komisije. Alternativa za takve slučajeve će biti sklopljenje ugovora preko suda za razmenu zemljišta kao individualna transakcija. Onda, neće morati da podnese zahtev Ministarstvu i da aplicira za odobrenje. Stimulacija za manje konsolidacije zemljišta, mogu biti ponudene kao utvrđena cena za uređeni hektar sa procentom koji pokriva troškove transakcije.

Stimulacija može biti odobrena za prezentaciju plana razmene i po završetku procesa da se plaća vaki fermer prema prezentaciji dokumentacije registrovanja svakog novog stanja. Tehnički savetnici će predstaviti minimalni zahtev, na primer , od 5 do 10 vlasnika, će pojasniti podatke

grupacije u vezi smanjenja broja parcela i smanjenja daljine i raskrsnica glavnih puteve. Takva stimulacija će motivisati i geodete da postakne farmere za takvo uređenje.

3. Saznanja

Metodologija dobrovoljne konsolidacije zemljišta, utvrđuje posebne zahteve saznanja za svaki ključni akter kao što su: **KUZ, komisije KZ, licencirani geodet.**

a. Kancelarija konsolidacije zemljišta

KKZ je odgovorna za efikasnost ostalih aktera, a posebno licenciranog geodeta i komisija za KZ, postavljenje kontakata, kontrolu kvaliteta pre konačne isplate, podrške i nadzora komisija i geodeta.

KKZ ima potrebu za snažno menažiranje i jako iskustvo i to od početnih faza, radi davanja potrebne podrške ostalim akterima, od koji većina pojedinaca nemaju prethodno iskustvo na ove nove vrste poslova.

b. Komisije KZ

Prvo, komisije imaju potrebu za detaljno uputstvo u ažuriranju vlasništva, uključujući i proceduru nasleđstva, proceduru zahteva za povratak, javno pogledanje idr. Drugo, komisija za KZ treba da ima osnov za procent zakonitosti svrhe korišćenja zemljišta u budućem. Pošto prostorno planiranje će unaprediti u narednim godinama, to će dovesti do povećanog obima regulativnog zakonodavstva, koji će se sprovoditi. Treće, komisija će sprovoditi interna pravila za uređenje zemljišta, gde će s vremena na vreme treba da posreduje i na kraju odlučiti.

Zahtevi saznanja komisija utvrđuju obavezu nadzora i stalnu podršku, uključujući, seminare, godišnje seminare komisija, donošenje priručnika, idr.

c. Privatni sektor: Licencirani geodet

Licencirani geodet obezbeđuje “povezanost” sa imovinskim registrima. Stručna platforma geodeta je tretiranje i tačna ažurnost imovinskih informacija u svim fazama procesa. Ovo obuhvata snimanje i unošenje u mapi, stvorenje važnih imovinskih informacija i ažuriranje imovinskih registra.

Geodet, u uređenju zemljišta preduzima interdisciplinarno širi zadatak, uz bavljenje i razvojem pregovora sa vlasnicima zemljišta i dizajniranjem novog stanja. Geodet može zadužiti nelicencirane geodete ili poljoprivrednog saradnika, sa niz zadataka. Oni zajedno čine UZ. Glavna odgovornost geodeta je da obezbedi da se svaki vlasnik obaveštava o odluci. Mogućnosti treba biti u potpunosti istraženi, i da svakom vlasniku buti jasno o posledicama.

Osnova saznanja, za ovu interdisciplinarnu odgovornost, biće konkretizovana sa dve paralelne napore. Jedna je uputstvo i specifikacija obaveza KUZ i stečeno iskustvo tokom implementacije. Druga aktivnost podizanja kapaciteta, će se razviti od same profesije. Ovo je takozvani “Kontinuirani profesionalni razvoj” (KPR), kroz kojeg profesija odgovara samoj inicijativi za nove profesionalne zahteve.

4. Rezultati

Realizacija uređenja zemljišta može da se shvati kao kombinacija glavnih rezultata i efekata drugog reda

Glavni rezultati su:

- Grupiranje,

- Ristrukturiranje i
- Razjašnjenje imovine.

Potpuni potencial uređenja zemljišta će se realizovati samo onda, kada se realizuju ove kombinovane rezultate. Ovo se zavisi od konteksta ili posebne lokacije, u kojoj kombinaciji ili odgovarajuću opterećenje konkretizuju sledeći rezultati.

Efekti drugog reda obuhvataju:

- Zapošljavanje i podizanje kapaciteta
- Aktualizaciju imovinskih registra
- Propagandiranje Zakona o zemljištu

Ovo je kombinovani uticaj glavnih rezultata i efekata drugog reda koji opravdaju konačno i ekonomiko stimuliranje uređenja zemljište.(Vidi prilog 1 o “Slučaju neplaćene transakcije”).

VIII. SWOT analiza konsolidacije zemljišta

Detaljna analiza situacije na Kosovu, u relaciji sa organizovanjem i implementiranjem procesa konsolidacije zemljišta su koncentrirane u prednostima, slabostima, opasnostima i mogućnostima koje se prikazuju u dole naedenoj tabeli.

Prednosti	Slabosti
<ul style="list-style-type: none"> • Bazično zakonodavstvo o konsolidaciji zemljišta je izrađeno. • Stečenažo je iskustvo svih odgovornih institucionalnih subjekata centralnog, lokalnog i privatnog nivoa, u implemantaciji projekata za Konsolidaciju Zemljišta. • Izvršeno je inventarizacija svih nedovršenih komasacione dokumentacija '83-'89 godina u osam katastarskih opština prostirene na 98 katastarska područja. • Broj novih potencijalnih farmera je u povećanju, za opredeljenje ka poljoprivrednoj proizvodnji i informisanja za prednost Konsolidacije zemljišta. • Odgovarajući uslovi sredine za razvoj aktivnosti u poljoprivredi i šumarstva (zemlje, klima, tradicija idr.). 	<ul style="list-style-type: none"> • Nedovoljno i neusklađeno zakonodavstvo. • Veličina malih poljoprivrednih i šumarskih farmi i njihova nepovoljna struktura sprečavaju održivi i konkurentni razvoj sektora poljoprivrede i šumarstva. • Slaba ruralja infrastruktura (putevi, snabdevanje sodom za navodnjavanje, tretiran otpada,i dr.). • Nedostatak planiranja teritorije (Opštinsko Razvojno Planiranje) opštine gde će se obuhvatitit i projekti za konsolidaciju zemljišta • Gubitak poljoprivrednog zemljišta od neplanirane urbane razmene i smanjenje potencijalne površine za Konsolidaciju zemljišta. • Nerešeni sporovi. Nerešene imovinske pravne odnose . • Nerazvijeno tržište zemljita, koji potiče kao posledica neuređenja i neusaglašavanja podataka između katastarskih podataka i fakktičnog stanja na terenu. • Kreditna nepovoljna sredstva za kupovinu zemljišta. • Nijedna imovina, prema razvijenoj komasaciji u '83-'89, nije registrovana u katastarskoj dokumentaciji . • Korišćenje imovine je vraćena u staro stanje, to jest komasacija je propala.

<p style="text-align: center;">Mogućnosti</p> <ul style="list-style-type: none"> • Spremnost politike volje za povećanje poljoprivredne proizvodnje i razvoju ruralnih područja . • Posojanje Strategije Ruralnog Razvoja i Poljoprivrede 2007-2013 i Lokalnih Strategija Razvoja za sve Kosovske opštine. • Tehnička pomoć i korišćenje sredstava od EZ. • Mogućnost korišćenja iskustva od EZ, u oblasti Konsolidaciju Zemljišta. • Povećanje cena poljoprivrednih proizvoda u međunarodnim i domaćim tržištima . • Povećanje potrebe za poljoprivredne proizvode . 	<p style="text-align: center;">Opasnosti</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kretanje radne snage od ruralnih područja u urbanim područjima. • Prisutnost administrativnih barjera unutar institucija Republike Kosova. • Nedostatak zemljišnog fonda, za podržavanje farmera, za učesovanje u projektima Konsolidacije Zemljišta. • Imovinsko, pravo pitanje nije rešeno i često puta ima sukore za ove imovine. • Katastarski podaci odstranjene ili likvidirane (u ratu) • Neregistrovane transakcije. • Zahtevi za povraćaj imovine. • Falsifikovana dokumentacija. • Nedostatak vlasnika imovine.
--	---

IX. Kompleksitet i nesigurnost

Na Kosovu, od kraja '80 godina, imovinski podaci nisu održavane na sistematski način, Svakako, ovo je otežao poslednji rat. U nekim slučajevima, nedostaju podaci, jer su preuzete ili nisu nikad postojali samo neki nedovršeni podaci. Poslednjih nekoliko godina napredak je postignut u procesu stvaranja sistematske registracije imovine. Sada je uspostavljen sistem identifikacije i registracije imovinskih prava. U toku su razvoja projekti za povećanje efikasnosti i imovinskih registra za poboljšanje kvaliteta podataka,⁵ međutim, sadašnji kvalitet podataka uopšte je loša. Katastarske mape i posedovni listovi, u nekim mestima još prikazuju poslednje stanje '80 godina. Neke katastarske mape datiraju još od 1958 godine, one su digitalizovane i postoje poslednji ortosnimci 2009. godine, prikazujući tako stanje na terenu.

1. Nedovršeni podaci

a. Otklanjeni ili likvidirani podaci :

U nekim opštinama i katastarskim zonama, imovinski podaci su uništeni ili su u toku rata poslani u Srbiji. Ali postoje i drugi razlozi zbog nedostatka dokumentacije. Na primer, u staru uređenju zemljišta, čini se da firme koje su implementirale one velike projekte pripremile su dokumentaciju, uručile vlasnicima dokumentaciju njihovih pojedinačnih transakcija, ali nisu uvek dotavili opštini, kako kažu, zbog toga, što se u nekim slučajevima oni nisu u potpunosti plaćeni za svoje ugovore. U nekim slučajevima, dokumentacija može biti uklonjena ili skrivena pre rata. Ali to je deo procedure, vlasnici su dobili dokumentaciju transakcija "pre-posle", u vezi svoje posebne imovine. Ovu dokumentaciju obično drže vlasnici i važan je deo dokumentacije njihovog vlasništva.

b. Neregistrovane transakcije

Od 80 godina, oko 20 godina transakcije vlasništva između albanaca i srba, bile su zabranjene⁶. Kada su se preduzete takve transakcije, one nisu prijavljene. Ime prodavca ostao u registar i on još uvek postoji u posedovnom listu. To je na primer, otkrivena kada u posedovnom listu, registrovan je vlasnik srbin, dok je pravi vlasnik albanac.

Postojala i još uvek postoji uobičajena praksa, da se zemljište podpodeli prema nasledstvu, nemajući drugu alternativu da se razmeni nasleđena imovina. Većina neregistrovanih transakcija su podpodele nasledstva. Ako postoji više parcela, one ponekad dele između lica, bez obavljanja njihove podpodele. Dakle, aktuelno stanje češće je više fragmentirana nego što se to prikazuje u katastarskim mapama iz '80 godina.

2. Nesigurnosti:

a. Zahtevi za povratak imovine

Zahtevi za povratak, izviru od oružanog sukoba 1999 godine na Kosovu. Oni su dostavljeni kao posebni slučajevi AŠK 7, gde ozakoniti vlasnik ili korisnik ne može da uživa imovinska prava. Još uvek stižu zahtevi u vezi sa ruralnim zemljištem, tako da do 2009 godine, one su dostigle broj 36410 predmeta.

S toga, svako područje projekta uređenja zemljišta i druge sktivnosti koji dodiruju imovinske potrebe, razjasnuju dali ima takve zahteve na tom području, koja je njihova sadržina i na koj način može da se reši zehtev.

⁵ Vidi websit-Katastarske Agensije Kosova: www.ks-gov.net

⁶ Zakon o Prenoenju Imovine, Službena Novina SAK, Br. 45/81, 29/86 i28/88, Član 32a.: Zabranjuje se prenošenje " ... ako se prenošenje nepokretne imovine vrši između građana raznih nacionaliteta Socijalističke Autonomne Pokrajine Kosova".

⁷ Vidi www.kpaonline.org

b. Nerešeni sporovi

‘80-godina, tu gde je primenjeno uređenje zemljišta, još uvek ima nerešenih sporova oko zemljišta. Jedan od razloga je da su neki vlasnici odbili plan uređenja zemljišta, na primer, odbijajući da preuzmu ili da ostave zemljište onako kako je planirano. Pošto je novi plan stupio na snagu, neki vlasnici prema zakonu imaju validno pravo na zemljište, na kojoj nemaju pristup; što znači da nisu sprovodljive njihova prava. Ovi slučajevi ostaju nerešeni.

c. Falsifikovana dokumentacija

Mogućnost falsifikovane dokumentacije predstavlja glavnu neizvesnost. U registraciji imovinskih transakcija, treba da se dokumentiraju ranije transakcije – radi esencijalnog istraživanja. Prijavljuju se slučajevi, kada je kupac B, na pravičan način kupio imovinu od vlasnika sa vlasništvom dokazanu u potpunosti, što međutim, kasnije odbačena kao falsifikovana.

č. Nedostatak vlasnika imovine

U svim seoskim zajednicama na Kosovu, postoje mnogi vlasnici u odsustvu (koji nisu prisutni). Od 30 do 40% vlasnika, postoji mogućnost da žive u drugim gradovima ili su van zemlje (države). Ovo je delimično zbog kombinovanog efekta tradicije nasledstva i odseljivanja u velikoj meri. Ovo predstavlja praktičan problem u uređenju zemljišta, što znači treba da se konsultuju i da se sklopi neposredni ugovor sa svakim od vlasnika.

ć. Etničke tenzije

Etnička tenzija u mešovitoj zajednici, otežava uređenje zemljišta, zato što ovo sprečava zajedničke napore zajednice. Što više, “status-nesigurnost”, može objasniti da većina njih ne žive stalno u selo, pa se zbog toga teško je kontaktirati i konsultovati s njime.

Pristup Dobrovoljnog UZ povećava se u stimulaciji da je učešće besplatno, što se tiče novca, i na kraju procesa, vlasnik će imati novu imovinu registrovanu u potpunosti. Ova opcija je veoma atraktivna u aktuelnu situaciju na Kosovu, sa znatnim ositnjenjem i izvanrednom nesigurnosti u registraciji imovine.

Kredibilitet pristupa trebalo bi da bude kroz prakse. Poverenje u postupku će se pojaviti samo onda kada je implementacija u toku, kada ljudi shvate da je njihova imovina ažurirana, kada se posveća prava pažnja njihovom stanju, kada oni veruju stručnjacima s kojima imaju direkto odnose, i kada vide konkretne rezultate u korisno rešenje.

Glavna pretpostavka je da MPŠRR/KKZ, koji reklamiraju ambiciozni pristup dobrovoljnog uređenja zemljišta, mogu zaista učiniti ono što obećaju. Odgovarajući rizik je kod ostalih aktera realizacije.

X. Realizacija strategije

Blokovi implementiranja

Uređenje zemljišta na Kosovu, predviđeno je da se sprovode u četiri “bloka”:

I Blok: Infrastruktura za konsolidaciju zemljišta

Ovaj blok utvrđuje kapacitet menažiranja i pravni okvir uređenja zemljišta. KUZ će se osnivati na osnovu zakonskih odredaba u snazi, koji pruža odgovarajuće menažiranje i tehničku ekspertizu. Infrastruktura za uređenje zemljišta, uključuje kapacitet menažiranja KUZ, pravni okvir za uređenje zemljišta i delovanje komisija za KZ. (Za detalje vidi Prilog 2).

Blok 2: Sredstva za konsolidaciju zemljišta

Ovaj blok doprinosi sredstvima za implementiranje projekata za konsolidaciju zemljišta.

Blok 3: Kredit za kupovinu zemljišta

Ovaj blok obezbedi farmerima dugoročne kredite za povećanje veličine njihove farme. Rokove subvencija će se dati u obliku kamatnih stopa ispod 5% p.a. regres za duži period. Određeni uslovi, obezbeđuju da fokusiranu grupu sačinjavaju mali fermeri, da određene zemljišne parcele budu kao kolateral (hipoteka), radi sprečavanja podpodele u budućem i da se dug vraća brzo. Kredit kanalisa se preko komercijalnih banaka i prenose se u procesu uređenja zemljišta. (za detalje vidi prilog 3.)

Blok 4: Zakon o Zemljištu

Ovaj blok, u prvu fazu finansira dve pozicije predavanja i istraživanja u Zakonu o zemljištu. To je prvi korak u formiranju akademske osnove za predavanje i istraživanje u budućem u jednom velikom delu novog zakonodavstva, koji se odnosi na zakonu o zemljištu. Primenjivano istraživanje i blisko kontaktiranje za implementiranje, pomaže kapacitet radi prisvajanja povratnih informacija od implementiranja i pripremnju prve tekstove i drugi material za treninge za agronome, pravnike, geodete.

Konsolidacija zemljišta je ponavljen

1. Ponavljanje

Je taktika sa mudro preduzimanje koraka , to jest podela procesa u pod-komponentno, svaki sa veličinom menažiranja i realizovati ih u jedno postrojavanje. KZ implementira se u tri glavne faze. Prva je osnovno snimanje, koja služi za dobijanje “pregleda” stanja. Na osnovu toga, može se dati praktična definicija buduće faze. Princip je jedna faza daje osnov za određivanje zadataka i tehnikama u narednoj fazi. Ova tehnika modele u fazama takođe će biti mudar korak za dalju obradu.

Dobrovoljno uređenje zemljišta, takođe pruža mogućnost za praktičnu podelu u fazama zahteva za unošenje u mapi i snimanje. Odredba za sklopljenje ugovora sa bližnjim pregledom površine, omogućava fleksibilnost zahteva za snimanje. Možda neće biti neophodno da se snima postojeće stanje i konačno katastarsko snimanje može se odlagati do izvršenja aktuelnih razmena .

Drugi aspekt obnavljanja, je da se počne sa lakšim i manje komplikovanim površinama ,da se stekne iskustvo i da se nastavi sa osnovnom rutinom. Na primer, područja od nedovršenih uređenja zemljišta sa dobrom dokumentacijom, gde se ljudi slažu sa stanjem na terenu pa se zbog toga neće biti graničnih sporova. Na isti način, sela sa jasnom potrebom i sa jasnom izražavanjem interesa, će sačinjavati dobre rane projekta. Nakon toga , mogu se tretirati najkomplikovana područja . Najveće komplikovanje će da bude na velikim ulaganjima kapitala i sigurno u mandatu eksproprijacije.

2. Decentralizacija

Sa delegiranjem obaveza na mesnom i lokalnom nivou, složene odluke se prenose na nivoima gde ima relevantne informacije. Praktično, ovo znači da se što je moguće više raditi na nivou terena, više nego u naporima za “planiranje u kancelariji.

Geodet, je ključni akter u decentralizaciji tehničkog detaljnog zadatka i odluka. Geodet se opterećuje sa velikim zadatkom i od njega se traži da rešava detaljna pitanja u procesu koji kombinira konsultaciju, pregovore i planiranje i završava se sa sklopljenjem ugovora. Geodet učini to, u razgovoru sa komisijom za KZ i podržava se od ZKZ.

Konsultacija i sporazumi koji se baziraju na pregovore, imaju prekomerne otvorene opcije u fazi planiranja, i time privlači lokalno znanje i sačuvaju mogućnost za prilagođavanje konačnih rešenja, ljudskim željama i lokalnim okolnostima. Dakle, projekti KZ mogu početi prema principu vođenja , neodređujući ranije detalje plana. Ova kombinacija ponavljanja i decentralizacije, smanjuje količinu informacija opšteg postuaka.

3. Procedure povraćanja informacija (komentara) i podizanja kapaciteta

Procesi povratnih informacija (reagovanja) steknu iskustvo i omogućavaju adaptaciju operativnih tehnika, kao odgovor prema iskustvu. Implementiranje će se suočiti na slučajevima i posebnim područjima koje imaju potrebu za posebna i brza rešenja. Nadzor stavi ovo na znanje i vraća komentare sa potrebnim uputstvima.

“Blok 4” o zakonu o zemljištu, obavlja ovaj nadzor i proces povratnih informacija o pravnim oblastima. On nadzire i analizira vrste zateklih slučajeva, i daje komentare za implementiranje sa predlozima za prilagođavanje procedure ili kriterijuma i paralelno doprinosi na material treninga za personel terena,

Slično tome je i registracija, snimanje i tehnika unošenja u mapi projektovanja i ostale posebne aspekte: rutine će se konkretizovati, nakon probanja i dodavanja. Tehnički upitnici, često puta će se korigovati i dodeliti na seminarima treninga i treniranja na posao, što će sigurno potsticati diskusije. Dakle, usko su vezane povratne informacije (reagovanja-komentari) i podizanje kapaciteta.

4. Sprovođenje tehnike AŠK za obrađivanje slučajeva

Za više od 6 godina, AŠK razvila proces obrađivanja slučajeva za zahteve za povratak, što aktuelno u toku je razvoja proces registracije zahteva za ruralno vlasništvo, što će verovatno postići veliki broj.

Obrađivanje slučajeva od strane AŠK je sprovodljiva u uređenju zemljišta. Objašnjenje vlasništva u ranijoj fazi uređenja zemljišta i otkrivanje dokumentacije vlasništva, potvrda procene dokumentacije, do konačne odluke novog vlasništva. Razlika je u tome da KZ se zasnivana na sporazumu, dok zahtevi za povratak se izbegavaju zahtevu, pre svega, sporu. KZ pokriva će ceo lokalitet, ili najveći njegov deo, dok zahtevi za povratak su sporadični slučajevi. Radovi na terenu u KZ, će obaljati geodeti, dok komisija za KZ igraće ulogu u overavanju procene dokumentacije. Bez obzira na to, sprovođen će se ista sistematska tehnika.

Sistem prerade AŠK projektovana je u kontekstu Kosova i sada se dokazuje efikasnim. S tim u vezi, može biti i slučajeva kada rešavanje zahteva za povratak, biti deo uređenja zemljišta. Posle toga, verovatno će zajedno sa uređenjem zemljišta sprovođiti ista tehnika i u eksproprijacijama.

5. Vanjska pomoć u podizanju kapaciteta

Potrebna je neposredna pomoć sa strane, jer menažerska funkcija možda je odlučujući preduslov. Obaveze menažiranja su velike u delokrugu rada i dosta voluminozna, obuhvatajući pravne, tehničke, finansijske, logističke i revizijsko menažiranje

6. Međugranična saradnja

Kosovo i njegovi bliski susedi, dele istu priču i za pitanje zemljišta. Većina glavnih pitanja u klasifikaciji pitanja o pravima nad zemljištem, restrukturiranja poljoprivrednog zemljišta i potsticaj ruralnog razvoja, imaju osnovne sličnosti. Države koje su bile u okviru Republike Jugoslavije, kao polaznu tačku imaju isti zakon uređenja zemljišta od 1987 godine i mnogi geodeci koji sada nalaze u različitim državama, ranije su studirali zajedno. Postoji opšta potreba za obnovu pristupa uređenja zemljišta i ruralnog razvoja.

Međugranične saradnje može pomoći u optimalnom korišćenju sredstva u praktičnom treningu, u istraživanju i iskustvo, može biti razmenjena u procesu obnavljanja metodologije na svim nivoima. Odnosi razmene farmeri sa farmerima mogu da kanalizuju ne samo razmene u uskom pogledu uređenja zemljišta, nego i vizije poljoprivrednih investicija za budućnost koja podstiče planove i reorganizacije njihovog zemljišta.

Od 2002, godine, mreža u okviru FAO, bio je aktivna u istočnoj Evropi, sa posebnim osvrtom na uređenju zemljišta. FAO je održao godišnje seminare i sprovodio pilot projekte za uređenje zemljišta kao i projekte za ekonomsku saradnju. Pripremljene su uputstva i priručnici za uređenje zemljišta i razvoja rurala..

Kosova / MBPZHR-ja, ka marrë pjesë në seminarin vjetor për rregullimin e tokës të FAO-së në Pragë në vitet 2006, 2007 dhe 2008, 2009 në Spanje dhe 2010 në Pragë, ku është prezantuar KT-në në Kosovë.⁸ Në këto seanca kanë marrë pjesë e vogë shteteve nga Evropa Qendrore shumica e shteteve të Evropës Jug Lindore dhe janë vendosur lidhje me kolegët për rregullimin e tokës dhe zhvillimin rural të shteteve fqinje. Bashkëpunimi ndërkuftar ndihmon ngritjen e kapacitetit dhe risive.

Kosova / MPŠRR., učestvovala je u godišnjem seminaru FAO za uređenje zemljišta u Pragu u godinama 2006, 2007 i 2008, 2009 u Španiji, a u 2010 u Pragu, gde je prezentirana KT na Kosovu.⁹ U tim sednicama prisustvovali mali broj država Centralne Evrope većinina zemalja Jugoistočne Evrope uspostavili vezu sa kolegama oko uređenja zemljišta i ruralnog razvoja u susednim državama. Međugranična saradnja pomaže izgradnju kapaciteta i inovacija.

7. Komponent revizije

Komponenta moćne revizije, služi za obezbeđenje efikasnosti i poverenje u realizaciji menadžerske jedinice.

Složenost uređenja zemljišta zahteva fleksibilno odlučivanje. Učešće velikog broja vlasnika zemljišta na osnovu sporazuma, znači njihov direktan uticaj na konačne rezultate i razgovori sa vlasnicima zemljišta podrazumevaju element sporazuma. Teško je da geodetima proceniti ponudu za posao koji zahteva dužu konsultaciju i može biti potreban ponovni razvoj fleksibilnih razgovora za sadržaj i cenu. Onda treba da se dizajnira revizija. U pravnoj oblasti, procedure i principi odlučujućih oblasti, biće predmet spoljnih nadzora radi dobijanja poštovanja i bezuslovno poverenje.

Revizija će obuhvatiti sve kategorije finansijskog menadžiranja, pravno i tehničko (vidi prilog 3) i na taj način će se obezbediti dovoljna fleksibilnost i prostriranje slobode metodologije u svakodnevnom radu.

XI. Efekti konsolidacije zemljišta

Zapošljavanje i podizanje kapaciteta

Uređenje zemljišta stvori uslove za veće zapošljavanje. Angažovani stručnjaci steknu iskustvo pa se kapacitet sektora vlasništva ojačava će u celosti. Članovi komisije, imaju četvoro godišnji mandat i učestvovat će u svim sastancima KZ u svojim opštinama i ako imaju znanje, oni će postati važni nosioci. Odgovorni geodeti, mogu angažovati ekipe mladih geodeta i poljoprivredne savetnike sa više rada na terenu (što uzima vreme), koji će predstavljati veći broj aktivnih zanimanja. KZ će uključiti stručnjake svih nivoa, uključujući centralnu KKZ, opštinske sudije, članove komisije, geodete i poljoprivredne savetnike, i pošto ova aktivnost najviše zasniva se na terenu, najveći broj će biti aktivan na lokalnom nivou.

Aktualizovanje imovinskih registra

Pravna osnova uređenja zemljišta daje širok mandat za ažuriranje imovine i imovinskih informacija. Ažuriranje imovine, mogu se obraditi kao transakcije koje se zasnivaju na sporazumu i kada pravi vlasnik postane zakonski vlasnik, on može sklopiti ugovore za uređenje neke od svojih parcela. Registracija KZ, daje ažurirane imovinske informacije, što se tiče teksta, pa i mape. Na ovaj način, KZ pomaže KKZ na ažuriranju imovinskih podataka.

⁸ Vidi ... referisanje u FAO website sa seminarima i publikacije

⁹ Vidi ... referisanje u FAO website sa seminarima i publikacije

Informacija o Zakonu o Poljoprivrednom Zemljištu

Aktivnost informacije, se vrši radi shvatanja pravila uređenja zemljišta i zahteva za odgovarajuću imovinsku dokumentaciju. Kada se za svaki vlasnik pojavljuju konkretni mogućnosti, odgovornost je projektantne ekipe KZ da vlasnik shvati ove mogućnosti i njihove odgovarajuće posledice, Vlasnik treba da razume kako da se urade transakcije prema zakonu o poljoprivrednom zemljištu koga je dužan da tumači Ministarstvo Poljoprivrede KKZ i opštinske komisije za konsolidaciju zemljišta.

PRILOZI

PRILOG 1: Slučaj bezplatnih transakcija

Bezplatno učešće uključujući tehničku pomoć u prigovorima i rezultiranim imovinskim i transakcijama, je preduslov za pristup dobrovoljnog uređenja zemljišta. Za ove troškove postoje neke dodatne pogodnosti.

Stimulacije za farmere

Poljoprivredna ekonomija : Mnoge razmene zemljišta nisu urađene zbog toga što napor i transakcione troškova malih parcela zemljišta su jako velike i dobitag se gubi u troškovima. Pored toga, laični ljudi nemaju tehnike za izradu velikog broja međuvezanih razmena. Farmeri cene šansu za tehničku pomoć i bezplatu registraciju.

Službena bezbednosna prava: Sve više i više, farmeri su svesni važnosti da imaju ažurirane imovinske podatke i da njihovo ime bude na posedovnoj listi.

Rešavanje spora: Bezplatne transakcije čine lakšim rešavanju spora. Ljudi se podležu posebnom pritisku da zaključe sporazum, jer u suprotnom oni neće se uključiti u uređenje zemljišta, a pošto je to dobrovoljna uređenja zemljišta, nemaju zakonsko pravo da budu uključeni. Stimulacija za administraciju

Katastarska ažurnost: Novo imovinsko stanje je snimljena i registrovana je tačno u RDPP. Na taj način, uređenje zemljišta doprinosi na ažuriranju podataka vlasnika i parcela na mapi i u tekstu. UZ daje "jasno" imovinsko stanje u manji broj parcela. Zbog toga, uređenje zemljišta pomaže aktuelnost katastra.

Uslovi: Sa bezplatnom ponudom, administracija je u poziciji da određuje uslove. Upućivači obavestavaju kakvo poboljšanje je potrebno za poljoprivredno zemljište. Onda, zahtev za uređenje zemljišta mora dokazati da će dati željeno poboljšanje.

Olakšavanje civilnih sudova: Uređenje zemljišta olakšava teret velikog posla sudova kroz potvrde validnosti dokumenata, posredovanja u sporovima i bavljenje imovinskim transakcijama.

Dinamčna Subvencija: Subvencija u restrukturiranju farmi je podrška uređenja zemljišta. To uključuje dinamične farmere, one koji su spremni za promene i uključuje korisnike "koji se plaćaju (nadoknađuju) sa robom". Pored toga, uređenje zemljišta je u skladu sa pristupom rukovodioca, predviđenog u konceptu razvoja rurala EZ.

Zahtev za delimičnu isplatu je problematičan: Kancelarija za Uređenje Zemljišta može da pokuša da prikupljuje malo više novca iz više presona, što će to koštati svakako. U procesu projektovanja uređenja zemljišta, to bi predstavljalo element rizika, ako ljudi treba da izvrše plaćanje, kao preduslov za njihovo učešće, jer se obično dešava da njihova uplata kasne i na kraju ne uspe, nakon čega oni se isključe i plan mora da se ispravi i ponoviti pregovore u kasnijoj fazi. Ali glavno pitanje je da zahtev korisnika za isplatu verovatno ne bi motivisati u prvom redu vlasnike zemljišta da se pridružuju uređenju zemljišta.

PRILOG 2. Kancelarija za Uređenje Zemljišta,

Glavne odgovornosti:

Pravno menažiranje

Pravna procedura: KUZ obezbedi da pravni okvir postavljen u obliku Administrativnih Uputstava, stalnom nadzoru, uključujući rukovodstvo same KUZ, rukovodstvo procedura komisija i povezanosti sa ostalom zakonodavstvom planiranja, šuma, puteva, idr.

Opšta odgovornost: KUZ je odgovorna u potpunosti za uređenje zemljišta i kao takva prima žalbe i komplimente o efikasnosti komisija i zahteva za nadoknadu zantehničke greške.

Tehničko menažiranje

Aktivnost sensibilizacije i informisanje: KUZ objavi opšte informacije za uređenje zemljišta, informiše o postojećem kretnom podršku i uputi farmere i projekte da preduzmu inicijativu i da pripreme zahteve.

Tehnički upućivači: KUZ stvara koncenzus između aktera u tretiranju raznih tehničkih obaveza, koje rezultiraju sa tehničkim upućivačima, u procedurama imovinskog razjašnjavanja, dobijanju podataka i pripremanju mapa za uređenje zemljišta; radi dostave dokumentacije od geodeta do komisije za uređenje zemljišta.

Podizanje kapaciteta: KUZ – je odgovorna za nadležnu efikasnost svih aktera i onda odgovorna je za potrebno poboljšanje kapaciteta, uključujući prijavljivanje i potrebnu podršku članova novih komisija. Poboljšanje kapaciteta će biti u stalnom dialogu sa akterima za posebna tehnička pitanja.

Raspoložljivost podataka: Raspoložljivost geografskih informacija je odlučujuća za svaku aktivnost zemljišta koja se odnosi sa refomom. KUZ pomaže na obezbeđenju potrebnih materijala kao što su: ortosnimanja, izvodi iz imovinskih registra dokumentaciju starog uređenja zemljišta.

Finansijsko menažiranje

Sredstva: MPŠRR/KUZ – je odgovorna za mobilizaciju sredstava za uređenje zemljišta: Prvo, za funkcionisanje infrastrukture uređenja zemljišta i drugo, implementiranje mekih projekata za nuređenje zemljišta.

Sufinansiranje: U saradnji sa ostalim podsektorima, u okviru ARDP 2007-13, kao što su projekti rehabilitacije navodnjavanja i poboljšanja šuma, KUZ će planirati tehnike saradnje i sufinansiranja uređenja zemljišta u raznim kontestima projekata.

Revizija: Poseban komponentat revizije, obezbediće tačno sprovođenje ugovora, izveštavanja i izlivanje novčanih sredstava u svim projektima UZ.

PRILOG 3: koncept kredita za kupovinu zemljišta

Kredit za kupovinu zemljišta koristi se u dve svrhe: prvo da bi polu-egzistencijalnim farmerima omogućuje da povećaju veličinu farme kupujući neto zemljište, kao drugo zabraniti dalju pododelu nasleđa. Ove kombinovane postignu održivu tranziciju ka vlasništva farmera koji imaju veću ekonomsku šansu za uspeh. Tehnički aspekti takvog koncepta kredita obuhvataju:

Planirano za fokusiranu grupu:

Fokusirana grupa su mali farmeri, koji ne mogu da kupe dodatno zemljište. Njihova glavna karakteristika je da su oni spremni da se bave poljoprivredom i da poboljšaju svoju produktivnu efikasnost. Kredit će omogućiti pravnom farmeru da kupuje od naslednika i time da sprečava fragmentaciju nasleđe.

Pregovor uslova i subvencije:

Uređenje zemljišta značajno smanjuje rizik, pružajući razjašnjenje vlasništva za veći broj ekonomske poljoprivredne imovine. Ovo je potrebno da banke procene, koje kanaliziraju sredstva EFSE¹⁰ ra ruralne kredite u vidu niže kamatne interesne stope. Ovo treba da se pregovori u konkretnim slučajevima. Moraće da se daje dodatne subvencije za postizanje niže kamatne interesne stope oko 5% ili čak i niže. Za što više, možda će biti potrebno za dugoročnije investicije radi realizovanja potencijala u povećanim poljoprivrednim imovinama.

Određivanje cene:

Kredit je važan za korišćenje poljoprivrede i mogu se dati samo kao finansiranje (jedan deo, na primer 80%) za poljoprivredno korišćenje vrednosti zemljišta. Ovo će pokrenuti proces ponovne procene cena zemljište u odnosu na realnu vrednost cena poljoprivrednog zemljišta, kao za potencijalne prodavce tako i za kreditne institucije.

Procena:

Kredit predpostavi metodologiju za procenu vrednosti poljoprivrednog korišćenja, jer promišljeno korišćenje i poljoprivredna proizvodnja biće osnov za vraćanje duga. Vrednost korišćenja zemljište, može se naći upotrebljavajući kao indikaor visinu godišnje kirije površine. One mogu kontrolisati na osnovu ograničene količine podataka. Procenu za kredit vrše kreditne institucije samo za sebe i za individualnu procenu vrednosti korišćenja poljoprivrede kojom se pruža ponuda interesevanom vlasniku.

Bezbednost zemljišta sa specificiranim uslovima:

Zemljište, kao kolateral je od ključne važnosti za pružanje sigurnosti koji odgovara olakšanim uslovima kredita, Bezbednost posebne parcele zemljišta može se vršiti sankcijama u slučaju neplaćanja. Ovo bi trebalo da se uzme u obzir da izuzetnost biti legitimna samo van naseljenih područja sela. Kreditna institucija treba da bude ovlašćena da preduzme vlasništvo u slučaju neplaćanja, da daje zemljište u zakup i u protivnom da upravlja njome slobodno.

Posebni uslovi:

Davanje kredita za kupovinu zemljišta će sadržati posebne uslove, kako bi se obezbedilo optimalno korišćenje zemljišta. Poređanje nekih delovanja koje će aktivirati isplatu zaostalog

¹⁰ Evropski fond za jugo-istocnu

iznosa , možda punog zajmodavanja, kao što je prodaja cele imovine, podprodaja i prodaja jednog dela imovine, podpodela u cilju nasleđe. Obaveza stanovanja obezbediće da farmer bude pravi farmer. Pravilnici za kontrolu i sprovođenje treba da budu jednostavno napisani.

Kredit sa ili bez konsolidacije zemljišta:

Kredit za kupovinu zemljišta može se obaviti kroz uređenja zemljišta. Sredstva za kupovinu zemljišta i potrebna garancija će se obezbediti kroz povezanosti između uređenja i dizajniranja zemljišta kreditne institucije. AU, član 19, utvrđuje postupak za tretiranje isplata , obezbeđenju garancija banke i načina tranfera kroz kreditnog fonda. KZ će pružati objašnjenje kao osnov bezbednosti i dizajniranja parcela za kolateral sa neposrednim pristupom u putevima i posebnu katastarsku identifikaciju. Načelno, kredit se može dobiti čak i kada mali farmer ima mogućnost da kupe dodatno zemljište na tržištu. Iako, proces isporuke mogu biti skuplji.