

Projekti i erës Selac Përmbledhje e planit për përvetësim të pronave dhe të rivendosjes së jetesës

HYRJE

SOWI Kosovo L.L.C. (SOWI), ofruesi i shërbimeve të plota në disajnimin, ndërtimin, financimin dhe operimin me pajisje të energjisë së ripërtrishme, është Propozuesi i Projektit të Erës në Bajorë ("Projekti") që përbëhet nga zhvillimi i tri parqeve të erës (PE), me kapacitet të përgjithshëm prej 105 megavatëve, në zonën malore afër Mitrovicës, në veri të Kosovës. Energjia e prodhuar do të transmetohet përmes largpërquesit (LP) nga parku i erës në Vushtrri, që do të zhvillohet nga SOWI dhe më pastaj do të transferohet tek KOSTT, kompani kjo në pronësi shtetërore. Projekti financohet nga një grup i huadhënësve, duke përfshirë edhe Bankën Evropiane për Rindërtim dhe Zhvillim (BERZh).

Ky dokument është përmbledhje e Planit të përvetësimit të pronave dhe të rivendosjes së jetesës, i përgatitur nga SOWI dhe i aprovuar nga BERZh në Mars 2020. Verzioni i plotë i këtij dokumenti mund të gjendet në uebfaqen e SOWI në www.SOWIkosovo.com.

CILI ËSHTË QËLLIMI I PLANIT PËR PËRVETËSIM TË PRONAVE DHE RIVENDOSJE TË JETESËS?

Plani për përvetësim të pronave dhe rivendosje të jetesës (LALRP) është përgatitur nga SOWI për të siguruar se pronat e kërkuara në kuadër të ndërtimit dhe operimit të projektit janë siguruar në pajtim të plotë me kornizën ligjore në Kosovë dhe standardet e BERZh, në vecanti me Kërkesat e Performancës (KP) 5 për Përvetësim të Tokave, Rivendosjen jo-vullnetare dhe zhvendosjen ekonomike.

Andaj, LALRP ka të përcaktara objektivat si në vijim:

- Përcaktimin e casjes ndaj rivendosjes së jetesës dhe përvetësimit të pronave në kuadër të projektit;
- Përshkrimin e aktiviteteve të zbatuara;
- Identifikimin e veprimeve që duhen zbatuar në të ardhmën, për të siguruar se përvetësimi i pronave është bërë në pajtim me kornizën ligjore kombëtare dhe standardet e BERZh.

CILA ËSHTË KORNIZA LIGJORE PËR AKTIVITETET E PËRVETËSIMIT TË PRONAVE?

Korniza Kombëtare Ligjore

Ligji Nr. 03/L-139 për Shpronësimin e Pronave të Paluajtshme është ligji kryesor në Kosovë për shpronësimin dhe i lejon komunave dhe Qeverisë së Kosovës shpronësimin e pronave të paluajtshme në rast se shpronësimi është në interes publik, sic është rasti me largpërquesin e projektit. Sipas ligjit, nga propozuesi i projektit kërkohet të kompenzojë vlerën e tokës që shpronësohet ose që mund të jetë subjekt i servitutit. Ligji përcakton hapat, që përfshijnë edhe aktivitete të përfshierjes së palëve të treta. Më poshtë është përshkruar lista e hapave kryesor të procesit të shpronësimit sipas legjislacionit në Kosovë, dhe datat përkatëse:

- Dorëzimi i elaboratit të shpronësimit tek ekipi i vlerësimit – 20.03.2019
- Vendimi preliminar nga Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor – 18.04.2019
- Vendimi final nga Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor – 17.12.2019

Kërkesat e Performancës (KP) 5 të BERZH

KP 5 të BERZH aplikohet në rastet kur zhvendosja fizike ose ekonomike ose kufizimet e përdorimit të pronës nga Personat e Ndikuar nga Projekti (PNP) janë të natyrës jo-vullnetare. Zhvendosja konsiderohet jo-vullnetare atëherë kur personat e ndikuar nuk kanë mundësi të refuzimit të përvetësimit të pronës ose kufizimit të përdorimit të saj.

BERZH ka kërkesa që janë më të rrepta se korniza ligjore kombëtare. Një analizë e vecantë e dallimeve është përshkruar në LALRP për të nënvizuar masat shtesë të ndërmarra nga SOWI për të siguruar pajtueshmërinë me Kërkesat e Performancës së BERZH. Ndër kërkesat më të rrepta, BERZH kërkon që pronarët e tokave, duke ëprfshirë edhe përdoruesit zyrtar dhe jo-zyrtar të tyre, të kompensohen në mënyrë të drejtë për humbjen e aseteve dhe të aktiviteteve nga të cilat varen, për shkak të aktiviteteve të ndërtimit të Projektit. Kompensimi i këtyre humbjeve do të ofrohet kosto të plotë të zëvendësimit, që zakonisht kalkulohet duke u bazuar në vlerën e tregut të aseteve si dhe transakcionet. Për më tepër, BERZH kërkon që të merren masa të posacme për grupet e cenueshme, për të siguruar që ndikimi i Projektit nuk është disproporcional dhe se masat janë zbatuar për të siguruar se Personat e Ndikuar nga Projekti (PNP) janë në gjendje të rivendosin dhe aty ku është e mundur të përmirësojnë jetesën e tyre përmes një program të rivendosjes së jetesës.

Sipas përshkrimit më lartë, **dy lloje të kompensimit** janë përgatitur:

- Në pajtim me kornizën ligjore në Kosovë, pronarët e tokave do të kompensohen për humbjen e vlerës së tokës për shkak të përvetësimit të përhershëm të tokës dhe servitutit.
- Në pajtim me KP5 të BERZH, pronarët dhe shfrytëzuesit e tokave do të kompensohen për humbjen e aseteve dhe jetesës për shkak të përvetësimit të përhershëm të tokës dhe servitutit.

CILAT JANË KËRKESAT PËR PRONA NË KUADËR TË PROJEKTIT?

Projekti do të përvetësojë prona për Parkun e erës si dhe për Largpërquesin.

Procesi i përvetësimit të pronave për Parkun e erës është përmbyllur nga SOWI në vitin 2019, sipas vullnetit të lirë të blerësit dhe shitësit, andaj edhe ky proces nuk është pjesë e LALRP, pasi që këto transfere pronash janë bërë në mënyrë vullnetare.

Pronat që kërkohen për Largpërquesin janë të dy llojeve, sipas përshkrimit më poshtë:

- Largpërquesi do të përfundojë në përvetësimin e përhershëm të pronave aty ku vendosen shtyllat. Përvetësimi i përhershëm i pronave është i nivelit të ulët prej 10,358 m². Këto prona do të përvetësohen në mënyrë të përhershme nga pronarët.
- Largpërquesi do të përfundojë në servitute, që përfshijnë pronat nën kabllot e Largpërquesit. KOSTT nuk do të bëhet pronarë i pronave nën servitut por do të përvetësojë të drejtat e shfrytëzimit gjatë gjithë kohës së ekzistencës së Largpërquesit, përmes marrëveshjeve me pronarët e tokave. Hapësira rreth 278,492 m² do të ndikohet nga kërkesat e servitutit. Pronësia e servitutit do të vazhdojë të jetë e pronarit të tokës, i cili ka të drejtë të kufizuar të shfrytëzimit të servitutit. KOSTT ka fuqi ligjore dhe staturore të kufizojë aktivitetet që mund të zhvillohen në servitute për të mundësuar sigurinë e pronarëve dhe të komunitetit. Aktivitetet e lejuara dhe të ndaluara të përdorimit të tokave nën servitut janë si në vijim:
 - Mirëmbajtja e zonës së mbuluar nga servituti është përgjegjësi e pronarit të tokës ose shfrytëzuesit (sipas kushteve të përdorimit).
 - Servitutet duhen mirëmbajtur për shkak të kufizimeve të sigurisë, sipas përkufizimeve në kontratë.
 - KOSTT ka të drejtë të zhvillojë funksione tjera të menaxhimit të tokës nën servitut kur bimësia është e papërshtatshme, kushtet e sipërfaqes së tokës dhe aktivitetet tjera vështirësojnë funksionimin e sigurtë dhe të besueshëm të linjave të transmisionit.
 - Rrugët hyrëse dhe shtigjet e casjes mund të ndërtohen për të mundësuar ndërtimin dhe mirëmbajtjen e linjave të transmisionit. KOSTT ka të drejtën e përdorimit të këtyre shtigjeve për aktivitete të ndërtimit dhe mirëmbajtjes.

Sic tregohet në figurën më poshtë, pjesa më e madhe e pronave të nevojshme për projektin do të nënshtrihen servitutit, i cili sjellë ndikime të kufizuara në jetesën, dhe vetëm një sasi e vogël (3.7%) do të rezultojë në përvetësimin e përhershëm të tokës.

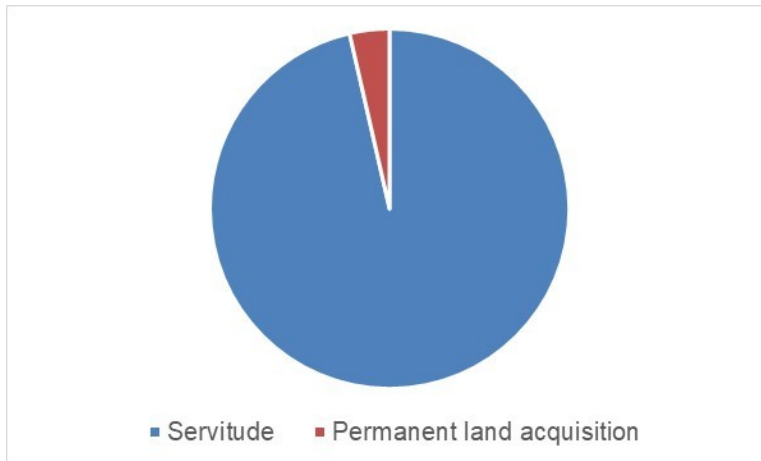


Figura 1: Raporti në mes të përvetësimit të përhershëm të tokës dhe servitutit

Pronat e nevojshme për Largpërquesin janë të rregulluara me ligjin e Kosovës për shpronësim dhe transferimi i të drejtave nga pronarët aktual tek SOWI konsiderohet të jetë i natyrës jo-vullnetare (dhunshme). **Andaj përvetësimi i pronave dhe servitutit për Largpërques duhet bërë në pajtim me KP5 të BERZh dhe është pjesë e studimeve të LALRP.**

CILAT AKTIVITETE JANË ZBATUAR PËR PËRGATITJEN E LALRP?

Një numër aktiviteteve specifike janë zbatuar për të përgatitur LALRP në përputhje me kornizën ligjore në Kosovë dhe KP5 të BERZh, në mënyrë që të kuptohet më mirë se cilat do të jenë humbjet që PNP do të kenë si dhe për të llogaritur shumën e kompensimit ekonomik. Aktivitetet në terren përfshijnë regjistrimet dhe anketimit socio-ekonomik si dhe vlerësimin të parcelave dhe aseteve. Komunitetet lokale janë informuar nga SOWI në lidhje me këto aktivitete përmes formave të ndryshme të angazhimit dhe ndërveprimit, duke përfshirë mbledhjet me fokus grupe dhe përfaqësuesit e fshatrave, bisedat telefonike dhe takimet direkte me pronarët e tokave.

Aktivitetet kryesore që janë zbatuar janë përshkruar më poshtë.

Regjistrimi dhe anketa socio-ekonomike

Regjistrimi dhe anketa socio-ekonomike është zbatuar nga SOWI në periudhën nga 15 Janari deri më 23 Janar, nga një ekip prej dy personash dhe nën mbikqyrjen e Golder. Anketimi është bërë përmes intervistave të amvisërive të PNP, përmes pyetësorit të përgatitur nga Golder; pyetësori kishte për qëllim mbledhjen e informatave mbi statusin e përgjithshëm të jetesës së PNP si dhe aktiviteteve të zbatuara në ngastrat që do të ndikohen nga projekti. **Në total janë zbatuar 51 intervista në fshatra të ndryshme përgjatë shtegut të Largpërquesit.**

Shumica e intervistave janë bërë përmes komunikimit direkt me udhëheqësin e amvisërisë; në disa raste, për shkak të vështirësive të takimit direkt, intervistat janë bërë përmes telefonit. Në lidhje me pronat ose ngastrat e ndikuara, të gjitha intervistat janë bërë me pronarët e tyre. Shfrytëzuesit e pronave që nuk janë pronarë të tyre nuk janë intervistuar gjatë anketimit.

Inventari i parcelave dhe pasurive

Inventari i parcelave dhe pasurive është zbatuar nga Eco-Ilira në periudhën nga 21 Janari deri më 25 Janar, nën mbikqyrjen e Golder. Të gjitha parcelat e ndikuara janë vizituar, janë bërë fotografi dhe është plotësuar format i njëjtë i inventarit për secilën parcelë, me qëllim të mbledhjes së të gjitha të dhënave të nevojshme për vlerësimin e humbjeve, praninë e strukturave dhe aktiviteteve tjera ekonomike në parcela. Parcelat janë kategorizuar sipas përkufizimeve kadastrale në Kosovë.

Data e fundit e regjistrimit ishte më 25 Janar. Kjo datë përkon me përfundimin e anketës socio-ekonomike, dhe atë të inventarit të parcelave dhe pasurive. Sipas kësaj, cdo individë dhe amvisëri që përdorin / okupojnë pronat e ndikuara nga projekti (pa të drejta ligjore ose pretendime), pas kësaj date nuk kanë të drejtë të ndihmës së kompensimit dhe rivendosjes së jetesës. Palët janë informuar për datën e fundit të rehistorimit përmes një numri aktivitetesh të angazhimit të palëve të lartpërmendura.

Formula e vlerësimit të tokës

Bazuar në aktivitetet e përshkruara më lartë, është përgatitur formula për vlerësimin e tokës me qëllim të përcaktimit të parimeve të kompensimit për PNP-të që plotësojnë kushtet. Kjo formulë tregon se çfarë lloji të kompensimit kanë PNP-të në rast të përvetësimit të përhershëm të pronës, përkohshëm ose servitutit. Gjithashtu janë identifikuar masa specifike për grupe të cënueshme të komunitetit.

CILAT DO TË JENË NDIKIMET E PËRVETËSIMIT TË TOKËS DHE SERVITUTIT?

Largpërquesi ka ndikim në komunën e Vushtrrisë dhe Mitrovicës. Gjithsej nëntë zona kadastrale do të ndikohen. Kur marrim parasysh ndikimet e pritura të Projektit, është e rëndësishme të tregohet se janë dy lloje të pronave që kërkohen nga Projekti:

■ Përvetësimi i përhershëm i pronës:

Sic është lartëcekur, një zonë prej 10,358m² do të përvetësohet në mënyrë të përhershme. **Kjo zonë përfaqëson 109 parcela. Përvetësimi i përhershëm i tokës do të ndikojë në 70 PNP dhe 20 entitete publike.**

■ Pronat që kërkohen për përcaktimin e servitutit:

Sic është cekur më lartë, një zonë prej 278,492m² do të përdoret për përcaktim të servitutit. **Kjo zonë përfaqëson 325 parcela, dhe do të ndikojë në 183 PNP dhe 24 entitete publike.**

Nëse marrim parasysh kufizimet e lartëcekura për shkak të servitutit, vlerësohet se servituti nuk do të ndikojë asesi në humbjen totale të jetesës. Kufizimet mund të kenë ndikim të përgjysmuar në jetesë (shikoni për shembull ndikimet në pemishte, të përshkruara më poshtë), kryesisht nga perspektiva e sasisë së prodhimit, edhe pse në raste tjera bujqësore dhe të atyre të blegtorisë, duket se ndikimet nuk do të kenë rëndësi.

■ Humbja e aseteve

Nga perspektiva e humbjes së aseteve, janë identifikuar ndikime në dy pemishte dhe një hambar bagëtish.

Bazuar në të dhënat më lartë, ndikimet në jetesë pritet të jenë të limituara. Në lidhje me përvetësimin e përhershëm të pronave, ashtu sic është cekur më lartë, vetëm 30% e pronave të ndikuara përdoren për aktivitete bujqësore dhe 36 pronarë privat të tokave bujqësore nga gjithsej 70 janë të ndikuar nga projekti. Shumica e prodhimeve bujqësore përdoren nga amvisëritë, ose pjesërisht nga amvisëritë dhe pjesërisht shiten. Në raste të rralla (3 të anketuar nga 51), i gjithë prodhimi bujqësor shitet. Pjesa e mbetur e pronave përdoret për bagëti dhe bujqësi dhe potencialisht ka ndikim edhe më të limituar në jetesë. Mesatarisht 1.1% e shtrirjes së përgjithshme të parcelave do të ndikohen nga shtyllat, me një maksimum prej 14.3% të një ngastre të ndikuar në Pasomë (ngastra është e klasifikuar si 'tokë malorë', kështu që nuk përdoret për aktivitete bujqësore).

Edhe ndikimet nga servituti në bujqësi do të jenë të limituara, pasi që shumica e aktiviteteve bujqësore mund të zhvillohen nën kablo. Në lidhje me servitut, 40% e pronave të ndikuara kanë përdorim bujqësor dhe 98 pronar privat të tokave bujqësore nga 183 në total ndikohen nga projekti. Në rastin e servitutit, mesatarisht 12% e shtrirjes së përgjithshme të parcelave do të ndikohen; kjo përqindje është më e lartë se ajo e përvetësimit të tokës pasi që shtrirja e servitutit është relativisht më e madhe se vendosja e shtyllave. Një ngastër në Pasomë, e klasifikuar si tokë malore, do të ndikohet në plotësi nga servituti; tetë ngastra tjera do të kenë më shumë se gjysmën e shtrirjes së ndikuar nga servituti, sidoqoftë, vetëm një nga ato është e klasifikuar si tokë bujqësore.

SI JANË KALKULUAR SHUMAT E KOMPENSIMIT?

Kompensimim për përvetësimin e pronave nga Qeveria dhe servitut

Vlera e kompensimit për procesin e përvetësimit të pronave nga Qeveria është 560,000 euro. Vlerësimi i kompensimit për shkak të humbjes së përhershme të pronave për përvetësim të përhershëm të tyre dhe servitutit është bërë nga Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor dhe Komisioni i Vlerësimit të Pronave të Paluajtshme, sipas kornizës ligjore në Kosovë në lidhje me shpronësimin. Në lidhje me këtë, korniza ligjore lejon përdorimin e një apo më shumë metodave të vlerësimit, midis metodës krahasuese të shitjes, metodës së kostos dhe metodës së të ardhurave.

Kompensimi ekonomik për PNP-të sipas kornizës kombëtare ligjore është pjesë e vendimit final të lëshuar nga Qeveria në Dhjetor 2019. SOWI nuk ka qenë përgjegjës për kalkulimin e kompensimit.

Kompensimi për humbje ekonomike

Kompensimi ekonomik për shkak të humbjes së aseteve dhe jetesës për shkak të përvetësimit të pronave dhe servitutit të nevojshëm për Largpërques është vlerësuar të jetë 193,476.70 Euro.

Procesi i vlerësimit të humbjeve ekonomike është bërë duke përdorur një numër standardish kombëtare dhe ndërkombëtare. Metoda e përdorur e vlerësimit është metoda krahasuese. Metoda krahasuese është metoda e preferuar për vlerësimin e humbjeve ekonomike, atëherë kur ka të

dhëna të mjaftueshme brenda një periudhe të caktuar, për transaksione që kanë ndodhur si dhe të dhëna mbi hulumtimet e tregut.

Procesi i vlerësimit ka marrë parasysh aspektet dhe variablat e identifikuara gjatë rexhistrimit të ngastrave dhe asetëve, në kategoritë kryesore të mëposhtme të tokës dhe pasurive:

- Vlera e tokës bujqësore.
- Vlera e tokës pyjore dhe pyjeve.
- Vlera e tokës së ndërtimit.
- Vlera e tokave tjera.
- Vlera e ndërtesave.
- Vlera e asetëve dhe frutave.
- Vlera e dëmit.

Sipas casjes së përshkruar më lartë dhe bazuar në rezultatet e rexhistrimit të ngastrave dhe asetëve, kompensimi i shkaktuar nga Projekti është vlerësuar për zona kadastrale dhe asete të ndryshme. Më shumë detaje janë përshkruar në LALRP.