

Projekat vetroelektrane Selac

Sažetak plana otkupa zemljišta i plana obnove sredstava za život

UVOD

SOWI Kosovo LLC (SOWI), pružalac kompletne usluge čija se ekspertiza nalazi u projektovanju, izgradnji, finansiranju i korištenju postrojenja za obnovljive izvore energije, je zagovornik projekta vetra Bajgora („projekat“) koji se sastoji od razvoja tri susedna preduzeća. vetroelektrane (VF), ukupnog kapaciteta 105 MV, u planinskom predelu blizu Mitrovice, na severu Kosova. Električna energija će se izvoziti nadzemnim dalekovodom (OHL) iz VF-a u Vučitrn, a razvijaće ga SOVI, a zatim ga preneti KOSTT-u, državnu prenosnu kompaniju. Projekat finansira grupa kreditora, uključujući Evropsku banku za obnovu i razvoj (EBRD).

Ovaj dokument predstavlja sažetak plana preuzimanja zemljišta i sredstava za preživljavanje koji je SOVI pripremio i odobrio EBRD u martu 2020. Potpuna verzija dokumenta dostupna je na veb lokaciji SOVI: www.sowikosovo.com

ŠTA JE NAMENA LALRP-a?

LALRP je pripremio SOWI kako bi se osiguralo da je **zemljište potrebno za izgradnju i rad Projekta obezbeđeno u skladu sa kosovskim zakonodavstvom i standardima EBRD-a**, posebno Uslovi za performanse (PR) 5 o kupovini zemljišta, prisilnom preseljenju i ekonomskom raseljavanju.

Stoga ovaj LALRP ima sledeće ciljeve:

- definisati pristup projektu otkupa zemljišta i preseljenja sredstava za život;
- opisati obavljene aktivnosti;
- identifikovati akcije koje će se morati sprovesti u budućnosti kako bi se obezbedilo da se kupovina zemljišta vrši u skladu sa nacionalnim zakonodavstvom i standardima EBRD-a.

ŠTA JE ZAKONODAVNI OKVIR ZA AKTIVNOSTI EKSPROPRIJACIJE ZEMLJIŠTA?

Nacionalno zakonodavstvo

Zakon br. 03/L-139 o eksproprijaciji nepokretne imovine je glavni zakon na eksproprijaciji na Kosovu i ukazuje da opštine i vlada Kosova mogu eksproprijirati nepokretnu imovinu ako je eksproprijacija u interesu šire javnosti, kao u slučaju OHL-a projekta. Prema zakonu, predlagač projekta je dužan da nadoknadi vrednost zemljišta koje je eksproprijirano ili je podložno servitutu. Zakon podrazumeva korak po korak, koji uključuje aktivnosti angažovanja zainteresovanih strana. Ispod je popis glavnih koraka procesa eksproprijacije prema kosovskom zakonodavstvu i datumima kada su se oni dogodili:

- Podnošenje elaborata o eksproprijaciji ocenjivačkom telu - 20.03.2019.

- Donošenje preliminarne odluke Ministarstva životne sredine i prostornog planiranja - 18.04.2019
- Donošenje konačne odluke od strane Ministarstva životne sredine i prostornog planiranja - 17.12.2019.

EBRD Uslovi za performanse 5

PR5 EBRD-a je primenljiv u slučajevima kada su fizička i ekonomska kretanja ili ograničenja upotrebe zemljišta postavljena ljudima koji su pogođeni projektima (PAP) nevoljne prirode. Takvo raseljavanje smatra se nenamernim kada pogođeni ljudi nemaju pravo da odbiju određeno pribavljanje ili ograničenje upotrebe zemljišta.

EBRD ima uslove koji su strožiji od nacionalnog zakonodavstva. U LALRP-u je pripremljena posebna analiza praznina kako bi se istaklo koje je dodatne mere sproveo SOWI da bi se osiguralo poštovanje uslova za performanu EBRD-a. Između strožih uslova, EBRD traži da se vlasnici zemljišta, ali i formalni i neformalni korisnici zemljišta, nadoknade pošteno temelje na gubitku imovine i sredstava za život koja im podleže zbog aktivnosti projekta. Nadoknada ovih gubitaka mora se obezbediti po potpunom zamenskom trošku, koji se obično računa kao tržišna vrednost imovine plus transakcija. Pored toga, EBRD zahteva da se obezbede posebne odredbe za ugrožene grupe, kako bi se osiguralo da projekat ne bi imao nesrazmerni uticaj i da se sprovode mere kojima se obezbeđuje mogućnost PAP-a da se obnovi i gde je to moguće, poboljša njihov život kroz program obnove sredstava za život.

Na osnovu gore opisanog, dostupne su **dve vrste kompenzacija:**

- U skladu sa kosovskim zakonodavstvom, vlasnici zemljišta biće nadoknađeni gubitkom vrednosti zemljišta zbog trajne kupovine zemljišta i servituta.
- U skladu sa EBRD PR5, vlasnici zemljišta i korisnici zemljišta biće nadoknađeni gubitkom imovine i sredstava za život zbog stalne kupovine zemljišta i servituta.

KAKVE VRSTE ZEMLJIŠNIH USLOVA SU POTREBNE ZA PROJEKAT?

Projekat će zahtijevati zemljište i za vjetrenjaču i za nadzemnu vodu.

Eksproprijaciju zemljišta za **Vetroelektranu dovršio je SOWI tokom 2019. godine** prema pristupu voljnog kupca/prodavača, te je stoga van okvira LALRP-a, jer je prenos bio dobrovoljnog karaktera.

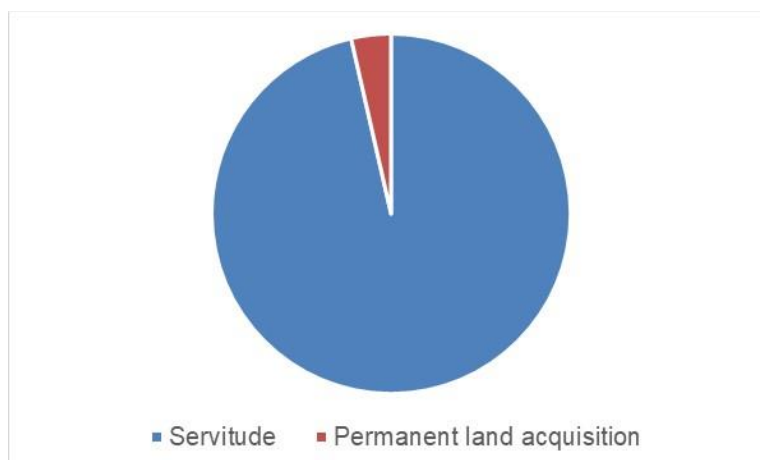
Zemljište neophodno za komponentu OHL je od **dve vrste**, kako je opisano u nastavku:

- OHL će generisati trajnu kupovinu zemljišta tamo gde će biti postavljeni stubovi. Trajna kupovina zemljišta biće relativno mala, 10.358 m². Ovo zemljište biće trajno stečeno od sadašnjih vlasnika zemljišta.
- OHL će generisati servitute ispod OHL kablova. KOSTT neće biti vlasnik zemlje koja se nalazi u servitutu, ali će steći prava na korišćenje tokom celog životnog ciklusa OHL-a, sporazumom sa vlasnicima zemljišta. Na nekih 278 492 m² zemljišta utiču uslovi servituta. Vlasništvo nad servitut zemljom ostaje kod vlasnika zemljišta koji je ograničio upotrebu servituta. KOSTT ima

zakonsko ovlašćenje da ograničava aktivnosti koje se mogu obavljati na servitutu radi obezbeđenja sigurnosti vlasnika zemljišta i zajednice. Dozvoljena i zabranjena upotreba zemljišta pod servitutom su sledeća:

- Maintenance of the area covered by the servitude is the responsibility of the landowner or land user (depending on terms of use).
- Servitudes must be maintained subject to the safety restrictions specified in the contracts.
- KOSTT reserves the right to carry out additional land management functions within the servitude where unsuitable vegetation, ground surface level conditions, or other activities compromise the safe and reliable operation of the transmission lines.
- Access roads and tracks may be constructed specifically to build and maintain the transmission lines. KOSTT retains the right to use these tracks for building and maintenance.
- Održavanje područja koje pokriva servitut je odgovornost vlasnika zemljišta ili korisnika zemljišta (u zavisnosti od uslova korišćenja).
- Servituti se moraju održavati u skladu sa sigurnosnim ograničenjima navedenim u ugovorima.
- KOSTT zadržava pravo da izvrši dodatne funkcije upravljanja zemljištem u servitutu gde neprikladna vegetacija, uslovi na nivou zemlje ili druge aktivnosti ugrožavaju siguran i pouzdan rad dalekovoda.
- Pristupni putevi i staze mogu se konstruisati posebno za izgradnju i održavanje dalekovoda. KOSTT zadržava pravo korišćenja ovih staza za izgradnju i održavanje.

Kao što je prikazano na donjoj slici, većina zemljišta potrebnog za Projekt biće podložna servitutu, koji ima ograničene uticaje na sredstva za život, a samo mali iznos (3,7%) sastojat će se od trajne kupovine zemljišta.



Slika 1: Odnos stalnog otkupa zemljišta na servitut

Zemljište neophodno za OHL potpada pod kosovski zakon o eksproprijaciji, a prelazak sa sadašnjih vlasnika zemljišta na SOWI smatra se neoborivom prirodom. **Nabavka zemljišta i uspostavljanje servituta za OHL stoga se mora obaviti u skladu sa EBRD PR5 i predmet je LALRP-a.**

KOJE AKTIVNOSTI SU IZVRŠENE ZA PRIPREMU LALRP-A?

Izvršene su posebne aktivnosti na pripremi LALRP-a u skladu sa kosovskim zakonodavstvom i EBRD PR5, kako bi se bolje razumelo koliki će biti gubici koji će biti izloženi PAP-ovima i izračunati ekonomsku nadoknadu. Terenske aktivnosti sastojale su se od popisa i društveno-ekonomskog istraživanja i parcela i popisa imovine. SOWI je lokalne zajednice informisao o tim aktivnostima kroz različite aktivnosti angažovanja zainteresovanih strana, uključujući sastanke fokus grupa sa predstavnicima sela, telefonske pozive i sastanke sa vlasnicima zemljišta.

U nastavku su ukratko opisane glavne aktivnosti.

Popis stanovništva i socio-ekonomsko istraživanje

Popis i društveno-ekonomsko istraživanje izvršio je SOWI u periodu od 15. do 23. januara tim od dve osobe pod nadzorom Goldera. Anketa je obavljena putem intervjua domaćinstava s PAP-om, koristeći upitnik koji je pripremio Golder; upitnik koji je imao za cilj prikupljanje informacija o ukupnom statusu preživljavanja PAP-a i o aktivnostima izvršenim na parcelama na koje će uticati aktivnosti projekta. **Ukupno je obavljeno 51 intervju u različitim selima duž rute OHL-a.**

Većina intervjua je obavljena lično sa glavom domaćinstva; u nekim slučajevima, zbog poteškoća u ličnom susretu sa voditeljem, intervjui su obavljeni telefonom. Što se tiče imovine ili pogođenih parcela, svi intervjui su obavljeni sa vlasnicima zemljišta, a tokom istraživanja nije obavljen razgovor o korisnicima zemljišta koji nisu vlasnici zemljišta.

Popis parcela i imovine

Popis parcela i imovine izvršio je Eco-Iliria u periodu od 21. do 25. januara pod nadzorom kompanije Golder. **Sve uticane parcele** su posećene i snimljene su slike za svaku parcelu, koja je prikupljala sve podatke potrebne za procenu gubitaka, u smislu korišćenja zemljišta, prisustva građevina i drugih privrednih aktivnosti koje se vrše na parceli. Parcele su kategorisane prema katastarskim definicijama koje se koriste na Kosovu.

Krajnji rok za podobnost podudara se sa završetkom socio-ekonomskog istraživanja i popisa zemljišta i imovine, koji je bio 25. januara 2020. To znači da bilo koja pojedinac i domaćinstva koja koriste/zauzimaju zemljište pod uticajem Projekta (bez zakonskih prava ili potraživanja) nakon ovog datuma nemaju pravo na naknadu i pomoć za obnovu sredstava za život. Dionice su obavestene o datumu prekida putem niza prethodno navedenih aktivnosti angažovanja deonika.

Matrica prava

Na osnovu gore opisanih aktivnosti, pripremljena je matrica prava koja postavlja principe kompenzacije za prihvatljive PAP-ove. **Matrica pokazuje na koje vrste PAP-ova nadoknade imaju pravo** u slučaju trajnog gubitka, privremenog gubitka i izdržljivosti. Specifične mere su takođe identifikovane za ugrožene grupe.

KAKVI UTICAJI ĆE SE DESITI NA KUPOVINU ZEMLJIŠTA I SERVITUTE?

OHL utiče na administrativne opštine Vučitrn i Mitrovica. Zahvaćeno je devet katastarskih zona. Kada se uzmu u obzir predviđeni uticaji projekta, važno je imati na umu da su za projekat potrebne dve vrste zemljišta:

- Trajna kupovina zemljišta:

Kao što je ranije spomenuto, površina od 10.358m² biće kupljena trajno. **Ovo područje predstavlja 109 parcela. Trajna kupovina zemljišta uticaće na 70 PAP-a i 20 javnih subjekata.**

- Zemljište potrebno za osnivanje servituta:

Kao što je spomenuto, za uspostavljanje servituta biće potrebna površina od 278 492 m². **Ovo područje predstavlja 325 parcela, koje zahvaćaju 183 PAP-a i 24 javna entiteta.**

Uzimajući u obzir gore opisana ograničenja zbog servituta, predviđa se da servitut ni u kom slučaju neće rezultirati potpunim gubitkom sredstava za život. Ograničenja mogu imati delimični uticaj na sredstva za život (videti na primer uticaj na voćnjake, opisano u daljem tekstu), u velikoj meri iz perspektive obima proizvodnje, mada u slučaju poljoprivrede i stočarstva to verovatno neće biti od značaja.

- Gubitak imovine

Iz perspektive gubitka imovine, dva voćnjaka i ambar stoke identifikovani su kao pod uticajem.

Na osnovu gore predstavljenih podataka, očekuje se da uticaji na sredstva za život budu ograničeni. Što se tiče trajnog otkupa zemljišta, kao što je već pomenuto, samo 30% pogođenog zemljišta ima poljoprivredno korišćenje, a 36 privatnih vlasnika poljoprivrednog zemljišta od ukupno 70 zahvaćeno je projektom. Većina proizvoda sa poljoprivrednih polja koriste domaćinstva, ili ih delimično koriste domaćinstva, a delom se prodaju. U vrlo malom broju slučajeva (3 od 51 ispitanika) poljoprivredni proizvodi se u potpunosti prodaju. Preostalo pogođeno zemljište koristi se uglavnom za pašnjake i kao livada, pa potencijalno ima ograničenu ulogu za život domaćinstava. U proseku 1,1% ukupnog proširenja parcela biće pod uticajem stopala stubova, a najviše 14,3% jedne parcele pogođene u selu Pasome (parcela klasifikovana kao "planinska" kategorija, dakle ne koristi se za poljoprivredne aktivnosti) .

Takođe će uticaji zbog servituta na poljoprivredu biti ograničeni, s obzirom na to da se većina poljoprivrednih aktivnosti može nastaviti ispod kablova. Što se tiče servituta, 40% pogođenog zemljišta ima poljoprivredno korišćenje, a 98 privatnih vlasnika poljoprivrednog zemljišta od ukupno 183 zahvaćeno je projektom. U slučaju servituta, u proseku će biti pogođeno 12% ukupnog proširenja parcele; ovaj procenat je veći od procenta otkupa zemljišta, jer je produženje servituta mnogo veće od otiska stubova. Jedna parcela u Pasomi, klasifikovana kao planinskog tipa, u potpunosti će uticati na servitute; osam drugih parcela imat će više od polovine proširenja pod uticajem servituta, a samo jedna je klasificirana kao poljoprivredno zemljište.

KAKO SU IZRAČUNATE VREDNOSTI KOMPENZACIJE?

Naknada za vladino pribavljanje zemljišta i servitut

Vrednost nadoknade za postupak državnog otkupa zemljišta je 560.000 EUR. Procenu nadoknade zbog gubitka zemljišta za trajnu kupovinu zemljišta i servitute izvršili su MSPP i Komisija za procenu nepokretnosti, prema kosovskom zakonodavstvu o eksproprijaciji. Posebno, zakonodavstvo omogućava da se uporede jedna ili više metoda procene vrednosti, među uporednim metodama prodaje, metodom troškova i metodom prihoda. **Ekonomska kompenzacija na koju imaju PAP-ovi, prema nacionalnom zakonu, sadržana je u konačnoj odluci koju je vlada donela u decembru 2019.** SOVI nije bio odgovoran za izračun ove kompenzacije.

Nadoknada ekonomskih gubitaka

Ekonomska nadoknada zbog gubitka imovine i sredstava za život utvrđena otkupom zemljišta i servitutom potrebnim za komponentu OHL-a određena je na 193,476,70 eura.

Proces procene ekonomskih gubitaka izvršen je korišćenjem niza nacionalnih i međunarodnih standarda. Metoda procene koja je korišćena bila je uporediva metoda prodaje. Uporediva metoda prodaje je preferirana metoda za procenu ekonomskih gubitaka, ukoliko u određenom periodu ima dovoljno podataka za transakcije koje su se dogodile, kao i podaci za istraživanje tržišta.

Proces procene uzeo je u obzir brojne aspekte i promenljive identifikovane tokom parcele i popisa imovine na sledećim glavnim kategorijama zemljišta i imovine:

- Vrednost poljoprivrednog zemljišta.
- Vrednost šumskog zemljišta i šuma.
- Vrednost građevinskog zemljišta.
- Vrednost drugog zemljišta.
- Vrednost zgrada.
- Vrednost dodataka i plodova.
- Vrednost štete.

Na osnovu gore opisanog pristupa i na osnovu rezultata popisa zemljišta i imovine, nadoknade zbog gubitaka prouzrokovanih projektom procenjene su za različite katastarske zone i imovinu. Više detalja o tome dostupno je u LALRP-u.