

Vetropark "Čibuk 1"

Plan pribavljanja zemljišta

Vetroelektrane Balkana d.o.o.

Oktobar 2014.

Sadržaj

Poglavlje	Strana
1. Uvod	3
2. Pribavljanje zemljišta za projekat	3
2.1. Prethodno pribavljeno zemljište	3
3. Pravni okvir za pribavljanje zemljišta i kompenzacija	4
3.1. Nacionalno zakonodavstvo	4
3.2. Kratak opis EBRD odredaba	5
3.3. Ključne razlike između nacionalnog zakonodavstva i EBRD odredaba	5
4. Uticaj u odnosu na pribavljanje zemljišta	6
4.1. Uticaj tokom izgradnje	6
4.2. Uticaj tokom rada vetroparka	6
5. Matrica za naknadu štete	7
6. Opis mera za ublažavanje i pravo na nadoknadu	7
6.1. Kategorija oštećenih ljudi	8
6.2. Procena oštećenih poseda i troškovi naknade	8
6.3. Mere poboljšanja životnog standarda	9
7. Žalbeni mehanizam	9
8. Nadzor i izveštavanje	9

1. Uvod

Realizacija projekta vetroparka "Čibuk 1" će zahtevati finansiranje od strane Evropske banke za obnovu i razvoj (EBRD), Američke korporacije za finansiranje privatnih investicija (OPIC) i Međunarodne finansijske korporacije (IFC) zbog čega je WEBG razvio Plan pribavljanja zemljišta (PPZ) koji će davati smernice za ovaj proces i koji će obezbediti da je proces u skladu sa PR (zahtevom) broj 5, EBRD–jeve Politike zaštite prirodnog i društvenog okruženja iz 2008. godine i najbolje međunarodne prakse.

Cilj Plana pribavljanja zemljišta je da obezbedi da svi pojedinci / domaćinstva od kojih se pribavlja zemljište za razvoj Projekta dobiju adekvatnu kompenzaciju za svoju zemlju i imovinu što će im omogućiti da zadrže isti standard ili, ukoliko je moguće, bolji od onog koji trenutno imaju. PPZ je razvijen kako bi sprečio i ublažio posledice pribavljanja zemljišta i raseljavanja i kako bi utvrdio visinu kompanzacije za različite kategorije pojedinaca / domaćinstava od kojih se pribavlja zemljište.

Detaljan prikaz i analiza uticaja i aktivnosti u vezi sa sticanjem zemljišta dostupni su u Studiji o proceni uticaja na prirodno i društveno okruženje. Javni uvid i konsultacije, uključujući i pitanja u vezi sa pribavljanjem zemljišta, predstavljeni su u Planu o uključivanju zainteresovanih strana koji je razvijen za ovaj Projekat.

2. Pribavljanje zemljišta za projekat

Ukupna površina zemljišta koja će biti u upotrebi za vreme izgradnje je približno 97 hektara, od čega je većina poljoprivredno zemljište (dominantne kulture su kukuruz, suncokret i pšenica). Približno 67 hektara (preko 69%) će samo privremeno biti zauzeto i ponovo dostupno za korišćenje nakon završene izgradnje.

Projekat zahteva pribavljanje zemljišta za sledeće komponente:

- 57 vetrogeneratora
- Temelj (platoi za kranove i pristupni put do turbine)
- Prošireni lokalni putevi, proširenja za zaobilaženje kamiona, putevi za vozila velikih razmera i privremene platforme za parking i manevar vozila
- Podzemni kablovi za električnu infastrukturu na teritoriji vetroparka
- Kontrolna zgrada, trafostanica i 400 kV priključno-razvodno postrojenje
- Gradilište i skladište
- Deo pristupnog puta za transport turbina kroz Vladimirovac
- Dalekovod do prenosnog sistema (33 dalekovodna stuba i propratna infrastruktura).

2.1. Prethodno pribavljeno zemljište

WEBG je stekao zemljište u privatnom vlasništvu za potrebe Projekta, bilo putem kupoprodajnih ugovora ili po osnovu trajne službenosti, bez pribegavanja eksproprijaciji ili drugim oblicima prinudne prodaje¹, na sledeći način:

- Kupoprodajnu ugovori su zaključeni za izgradnju i rad vetrogeneratora i temelje (61.7 ha), izgradnju i rad kontrolne zgrade, trafostanice i 400 kV priključno-razvodnog postrojenja (6.9 ha), neke od pristupnih puteva (3.4 ha) i gradilište.
- Ugovori o trajnoj službenosti su zaključeni za 33 dalekovodna stuba, proširivanje puteva na području vetroparka, poboljšanje dela pristupnih puteva za transport vetrogeneratora i instalaciju podzemnih kablova (1.6 ha) ispod zemljišta u privatnom vlasništvu² i ispod puteva na teritoriji vetroparka koji su u vlasništvu opštine Kovin.
- Ugovor o zakupu je zaključen za skladište.

U isto vreme kada su WEBG i vlasnici parcela zaključili kupoprodajne ugovore za postavljanje vetrogeneratora, takođe su zaključeni i ugovori o zakupu, koji omogućavaju vlasnicima sa kojima su

¹ Ako vlasnici zemljišta nisu želeli da prodaju svoje parcele, razgovarano je sa vlasnicima susednih parcela o kupovini njihovog zemljišta, što je zahtevalo male izmene u tehničkoj dokumentaciji Projekta.

² Šest osoba je potpisalo ugovor o službenosti samo za postavljanje podzemnih kablova tako da će deo njegovih parcela biti uzurpiran samo u kratkom periodu tokom izgradnje.

potpisani ugovori da nastave sa korišćenjem ili davanjem u zakup iste parcele na period od 99 godina ili do prestanka rada vetroparka, bez naknade. Njihova obaveza je da plaćaju godišnje poreze za delove zemljišta koje obrađuju, kao i da se suzdrže od bilo kakvih aktivnosti koje mogu naškoditi vetrogeneratorima i pratećim objektima ili da na bilo koji način sprečavaju WEBG od izgradnje i pristupa vetrogeneratorima i pratećim objektima radi održavanja i popravki. Prethodni vlasnici koriste celokupne parcele do početka izgradnje, planirane za treći ili četvrti kvartal 2015. godine. Tokom izgradnje oni neće biti u mogućnosti da koriste parcele (u celosti ili delimično) u periodu od dva do tri meseca, ali će dobiti ogovarajuću nadoknadu za izgubljene useve uzrokovane izgradnjom. Nakon izgradnje, a za vreme rada vetroparka, oni neće moći da koriste delove parcela na kojima se nalaze vetrogeneratori i prateći objekti (u proseku 0.3 ha). I u ovom slučaju, odgovarajuća nadoknada će im biti dodeljena zbog gubitka useva usled održavanja i popravke vetrogeneratora. Nakon prestanka rada vetroparka, oni (ili njihovi naslednici) imaju pravo da otkupe zemljište po ceni od jednog evra.

Vlasnici zemljišta potrebnog za Projekat su identifikovani na osnovu katastra. Nijedna parcela nije registrovana u katastru kao da je pod zakupom ili da je data na korišćenje na osnovu bilo kakvog formalnog dogovora sa vlasnicima³.

Iako je zemljište u velikoj meri stečeno kroz dobrovoljne zemljišne transakcije, te se zbog toga odredbe EBRD o prinudnom raseljavanju ne mogu primeniti, WEBG se uvek pridržavao glavnih principa pribavljanja zemljišta zasnovanih na ovoj politici, uključujući izbegavanje i minimalizaciju ekonomskog raseljavanja, pružanje informacija i konsultacija, obezbeđivanje naknade u punom iznosu, ponude kompenzacija, pružanje pravne pomoći, kao i ustanovljavanje i primena žalbenih mehanizama koji uključuju lokalnu zajednicu.

Kancelarije Mesnih zajednica su igrale važnu ulogu u upravljanju žalbama vezanim za sticanje zemljišta. Predstavnici sve tri Mesne zajednice su bili u direktnom kontaktu sa predstavnicima WEBG, sa ciljem da se odgovori na sve nedoumice i probleme vlasnika zemljišta.

Preostalih 22 hektara zemlje, potrebne za 19 vetrogeneratora, koja je bila u državnom posedu, preneti je od strane Republike Srbije (Direkcije za imovinu) na opštinu Kovin, a WEBG je stekao putem tendera raspisanog od strane opštine Kovin u novembru 2012.godine.

3. Pravni okvir za pribavljanje zemljišta i kompenzacija

3.1. Nacionalno zakonodavstvo

Zemljište je u Srbiji pravno kategorisano kao poljoprivredno ili građevinsko, u zavisnosti od urbanističkih i poljoprivrednih planova i programa u vreme klasifikacije. U skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, poljoprivredno zemljište može da promeni namenu u građevinsko kroz donošenje odgovarajućih urbanističkih planova (odnosno planova detaljne regulacije) od strane lokalne samouprave.

Zemljište potrebno za građevinske projekte vođene od strane države se obično stiče na osnovu Zakona o eksproprijaciji Republike Srbije. Međutim, privatne kompanije ne mogu biti korisnici eksproprijacije i moraju sticati zemljište putem dobrovoljnih transakcija regulisanim Zakonom o obligacionim odnosima (Službeni list SFRJ Br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, FRJ Br. 31/93 i SMNE Br. 1/03 – Ustavna povelja). Ovaj zakon reguliše ugovore u celini, uključujući i ugovore o zakupu zemljišta.

Zakon o osnovama svojinskopravnih odnosa (Službeni list SFRJ Br. 6/80, 36/90, FRJ Br. 29/96 i RS Br. 115/05 – drugi zakon) i Zakon o državnom premeru i katastru (Službeni glasnik RS 72/09, 18/10 i 65/13) propisuje da se u slučaju ugovornog transfera, nekretnina stiče samo kroz registraciju u relevantnom registru.

³ U vreme kada su ugovori potpisivani sa vlasnicima parcela, WEBG nije imao informacije o tome da li je bilo koji deo zemljišta korišćen od strane pojedinaca, koji nisu vlasnici, pod neformalnim dogovorima ili bez znanja vlasnika. Uzorak vlasnika parcela je kasnije razgovarao sa konsultantima koji su radili na pripremi Studije o proceni uticaja na prirodno i društveno okruženje i svi su se izjasnili da sami koriste zemlju ili je koriste njihovi članovi najbliže porodice. Oni takođe tvrde da je najam zemljišta veoma redak u ovim krajevima i da je stoga postojanje korisnika zemljišta koji nisu vlasnici veoma retko. Postojanje pojedinaca koji koriste zemljište bez znanja vlasnika je još manje moguće s obzirom da se sva zemlja konstantno obrađuje.

Zakon o planiranju i izgradnji (Službeni glasnik RS 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 – odluka Ustavnog suda, 50/13 – odluka Ustavnog suda i 98/13 odluka Ustavnog suda) predviđa određene zakonske službenosti u odnosu na vetroparkove i druge energetske objekte. Ovo uključuje prelet elisa vetrogeneratora i žica dalekovoda preko susjednih parcela, kao i pravo prolaza kroz susjedne parcele tokom izgradnje. Oštećenim korisnicima zemljišta biće nadoknađena naneta šteta i bilo kakav gubitak useva po tržišnoj ceni.

Slično, Zakon o energetici (Službeni glasnik RS Br. 84/04, 57/11, 80/11 – ispravka, 93/12 i 124/12) predviđa pravo pristupa energetskim objektima radi održavanja i popravki preko susjednog zemljišta. I u ovom slučaju, oštećeni korisnici zemljišta dobiće nadoknadu za nanetu štetu i gubitak useva, po tržišnoj ceni, prvenstveno putem pregovora, a u slučaju da oni ne uspeju, onda putem suda. Pored toga, za vreme rada, korisnicima susjednih parcela se mogu nametnuti određena ograničenja u korišćenju (npr. sadnja drveća).

Zakon o poljoprivrednom zemljištu (Službeni glasnik RS Br. 62/06, 65/08 i 41/09) proglašava da državno poljoprivredno zemljište spada u nadležnost Ministarstva poljoprivrede. Ovo uključuje i davanje javnog zemljišta pod zakup, koje se sprovodi opštinskom odlukom, u saglasnosti sa Ministarstvom, putem obaveštenja za javnost. Prihodi stečeni zakupom su razdeljeni između države (30%), pokrajine (30%) i opštine (40%).

3.2. Kratak opis EBRD odredaba

Kratak opis⁴ EBRD PR (zahetva) 5 “Pribavljanje zemljišta, prinudno raseljavanje i ekonomsko raslojavanje” ima za cilj sledeće:

- Da ublaži negativne socijalne i ekonomske uticaje sticanja zemljišta putem:
 - Pružanja nadoknade u vrednosti izgubljenog zemljišta⁵;
 - Obezbeđivanja da se aktivnosti raseljavanja sprovede uz odgovarajuće pružanje informacija, konsultacije, kao i obavešteno učešće oštećene strane
- Da poboljšaju, ili u najmanju ruku zadrže životni standard raseljenih lica, uključujući i one koji nemaju pravno prepoznatljiva prava na potraživanje zemlje, pre početka projekta
- Da ustanove žalbene mehanizme, prime i blagovremeno odgovore na probleme raseljenih lica, vezane za preseljnje i nadoknadu, uključujući i mehanizam regresa osmišljen radi rešavanja sporova na nepristrasan način.

3.3. Ključne razlike između nacionalnog zakonodavstva i EBRD odredaba

Kao što je prethodno objašnjeno, WEBG je pribavio svu zemlju putem dogovornog poravnjanja, bez pribegavanja eksproprijaciji. Osim poštovanja nacionalnog zakonodavstva, WEBG već ispunjava i nastaviće da poštuje najbolju međunarodnu praksu, uključujući EBRD PR (zahtev) 5. Ključne stavke u okviru kojih WEBG izlazi iz nacionalnog pravnog okvira kako bi se uskladio sa pomenutim standardima su:

- Obezbeđivanje naknade za oštećene useve ili nanesenu štetu korisnicima zemljišta koji nisu vlasnici, uključujući i neformalne korisnike koji na osnovu nacionalnog zakonodavstva ne bi imali pravo na to;
- Obezbeđivanje naknade u punom iznosu, što u nekim slučajevima prevazilazi nacionalne odredbe za naknade po tržišnoj vrednosti, jer pun iznos obuhvata i sve prateće troškove transakcija;
- Pomoć u poboljšanju životnog standarda onda kada oštećeni pojedinci/domaćinstva imaju ekonomske posledice kao rezultat sticanja zemljišta;
- Pružanje ciljane podrške svim identifikovanim ugroženim ljudima pogođenim sticanjem zemljišta;
- Organizovano pružanje informacija, konsultacija i obavešteno učešće oštećene strane;
- Implementacija žalbenog mehanizma.

⁴ Za uvid u kompletnu EBRD 2008 Politiku zaštite prirodnog i društvenog okruženja posetite sledeću stranicu: <http://www.ebrd.com/pages/about/principles/sustainability/policy.shtml>

⁵ Ovo se obično obračunava kao tržišna vrednost imovine plus troškovi transakcija koje se odnose na povraćaj tih sredstava.

4. Uticaj u odnosu na pribavljanje zemljišta

Uticaj vezan za pribavljanje zemljišta je detaljno opisan i analiziran u Studiji o proceni uticaja na prirodno i društveno okruženje. Sledeće poglavlje daje uvid samo u slučaju kada je potrebna primena mera ublažavanja uticaja, tokom faze izgradnje i rada vetroparka. Uticaj za vreme prestanka rada vetroparka i njegovog uklanjanja biće sličan onom u fazi izgradnje.

4.1. Uticaj tokom izgradnje

Tokom same izgradnje, prinudno raseljavanje koje može voditi promeni ekonomskog statusa, može se dogoditi sledećoj grupaciji ljudi:

- Ljudi koji koriste zemljišne parcele koje su potrebne projektu, a koji nisu vlasnici istih i čiji usevi mogu biti ugroženi tokom izgradnje.
- Ljudi koji koriste zemljišne parcele preko kojih će se vršiti transport i instalacije za vetrogeneratore, ili zemljište koje može biti uznemiravano tokom izgradnje i čiji usevi mogu biti ugroženi.

Najam zemljišta je veoma retka pojava u ovim krajevima i stoga je verovatnoća postojanja korisnika zemlje koji nemaju zemlju u vlasništvu mala. Postojanje pojedinaca koji koriste zemlju bez znanja vlasnika je još manje verovatno jer se sva zemlja konstantno obrađuje. Ipak, pomoć i nadokanda ovim licima, u slučaju da se pojave u kasnijim fazama projekta, uključena je u PPZ.

Postojeći plan izgradnje podrazumeva direktno kretanje kranova od parcele do parcele ne koristeći puteve. Ovo će neminovno uticati na useve i sabijenost obradivog zemljišta. Očekivani uticaj na prosečnu parcelu je u trajanju manjem od jednog meseca, ali će svi postojeći usevi koji se nalaze na koridoru kojim se vozila budu kretala, biti uništeni.

Ne očekuje se uticaj na životni standard izazvan transportom i povećanim saobraćajem, kao što je već objašnjeno u Studiji o proceni uticaja na prirodno i društveno okruženje. Magistralni put E-70 koji će služiti za transport od luke Pančevo, preko Banatskog Novog Sela i Vladimirovca, deo je glavne regionalne saobraćajne mreže gde je umerena frekvencija teških teretnih vozila. Ne očekuje se bilo kakav gubitak prihoda od poslovanja duž ove trase, izazvan povećanim saobraćajem usled Projekta. Uočene su samo stambene kuće na sve tri moguće lokalne putne mreže, kako je objašnjeno u Studiji o proceni uticaja, te se ne očekuje uticaj na životni standard. Kada bude konačno utvrđen put koji će se koristiti za transport WEBG će ponovo proceniti uticaj na preduzeća i, ukoliko se proceni da ipak postoji, ustanoviće se adekvatna naknada i mere poboljšanja životnog standarda putem konsultacija.

4.2. Uticaj tokom rada vetroparka

Tokom rada vetroparka, deo zemljišta na kome su postavljeni vetrogeneratori biće predmet ograničenja u korišćenju. Zemljišnici koji su potpisali ugovor o zakupu sa WEBG za korišćenje zemljišta na kome će se postaviti vetrogeneratori sprečeni su da uzgajaju vinograde i voćnjake i dužni su da se uzdrže od bilo kakvog korišćenja zemljišta koje može ometati rad vetrogeneratora. Zemljište koje je stečeno u svrhu postavljanja vetrogeneratora je treće, četvrte ili pete kategorije⁶ i koristi se za uzgoj kukuruza, suncokreta i pšenice. S obzirom da nema vinograda i voćnjaka na zemljištu, ne očekuje se značajan uticaj na korišćenje zemljišta.

Slično fazi izgradnje, prinudno raseljavanje koje može voditi pogoršanju u ekonomskom standardu, može pogoditi ljude koji koriste parcele preko kojih će se prelaziti tokom propravki vetrogeneratora, kada mogu stradati i usevi.

Pre izgradnje, trajne službenosti ustanovljene na parcelama za 33 dalekovodna stuba, kao i vlasništvo nad jednom parcelom za 400 kV priključno-razvodno postrojenje biće preneseno na Republiku Srbiju u skladu sa odredbom zakona da prenosna infrastruktura može biti isključivo u vlasništvu države i da, shodno tome, i zemljište na kome je ta infrastruktura mora biti u državnom vlasništvu. Kako će održavanje i rad priključnog dalekovoda i 400 kV priključno-razvodnog postrojenja biti u nadležnosti operatora prenosnog sistema, oni će

⁶ Od ukupno osam kategorija definisanih srpskim zakonodavstvom; kako je evidentirano u katastru.

imati zakonsku obavezu da nadoknade vlasnicima zemljišta svu štetu na zemlji ili usevima tokom perioda rada vetoparka. WEBG će svakako nadoknaditi svu štetu tokom izgradnje.

5. Matrica za naknadu štete

Opis oštećenih ljudi / zemljišta	Broj oštećenih: imovina / domaćinstva / veličina zemljišta	Pravo na naknadu štete
Ljudi koji koriste parcele koje su ili će biti pribavljene za Projekat i na kojima će usevi pretrpeti štetu izazvanu gradnjom. Pored vlasnika zemlje, ova kategorija uključuje i osobe koje iznajmljuju ili koriste zemlju pod drugačijim okolnostima.	Približno 60 domaćinstava	<ul style="list-style-type: none"> Novčana naknada za uništene useve u iznosu pune vrednosti Vraćanje zemljišta u prethodno stanje Pomoć u poboljšanju životnog standarda u slučaju da novčana nadoknada nije dovoljna da nadomesti promene u standardu
Ljudi koji koriste zemljišne parcele koje će se koristiti tokom transporta i postavljanja vetrogeneratora, ili zemljište koje može biti uzurpirano tokom izgradnje i gde usevi mogu biti ugroženi. Pored vlasnika zemljišta ova kategorija uključuje i osobe koje iznajmljuju ili koriste zemlju pod drugačijim okolnostima.	Broj je trenutno nepoznat još uvek nije ustanovljen plan za transport i instalaciju vetrogeneratora.	<ul style="list-style-type: none"> Novčana naknada za uništene useve u iznosu pune vrednosti Vraćanje zemljišta u prethodno stanje Pomoć u poboljšanju životnog standarda u slučaju da novčana nadoknada nije dovoljna da nadomesti promene u standardu
Preduzeća koja mogu biti ugrožena zbog povećanog transporta, a nalaze se duž transportnog puta (formalni i neformalni biznisi), u slučaju da bude utvrđeno da postoje kada bude definisana krajnja transportna ruta.	Nijedno preduzeće nije identifikovano u vreme razvoja ovog Plana.	<ul style="list-style-type: none"> Kompenzacija za oštećene posede ili prilaze posedima u iznosu pune vrednosti Pomoć u poboljšanju životnog standarda u slučaju da novčana nadoknada nije dovoljna da nadomesti promene u standardu

6. Opis mera za ublažavanje i pravo na nadoknadu

Pre početka izgradnje, WEBG će preduzeti određene mere za ublažavanje posledica po stečeno zemljište, a one će uključivati:

- Pružanje blagovremenih informacija korisnicima zemljišta o planiranom početku izgradnje i dogovor u vezi sa nadoknadom za gubitke (npr. procena oštećenih useva, lokacija kancelarije gde će oštećene strane moći da podnesu svoje zahteve, isplata novčane nadoknade na njihove bankovne račune, itd.)
- Pružanje blagovremenih informacija pojedincima/domaćinstvima/preduzećima koji se nalaze duž transportne rute o planu i upravljanoj transportom, analizi uticaja i dogovor u vezi sa merama za ublažavanje posledica.
- Novčana naknada u iznosu pune vrednosti za bilo kakve gubitke u poslovanju u saglasnosti sa zakonima Republike Srbije i politikom međunarodnih finansijskih institucija.
- U slučaju da novčana nadoknada nije dovoljna da povрати prethodni životni standard, sprovesti mere za poboljšanje životnog standarda.

Tokom izgradnje, WEBG će preduzeti sledeće aktivnosti:

- Minimalizacija zauzetog zemljišta tokom izgradnje i štete na okolnim poljima/usevima

- Nadoknada za sve izgubljene useve i štetu u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji Republike Srbije, kao i principima sadržanim u ovom Planu
- Po završetku izgradnje u potpunosti vratiti zemljište koje nije trajno okupirano u prethodno stanje.

Tokom rada vetroparka WEBG će ograničiti korišćenje parcela neophodnih za bezbedan rad vetroparka, kao i onog zemljišta koje omogućava lak pristup radi održavanja i popravki, kako bi optimizovali korišćenje zemljišta. Svaka šteta, i ona naneta usevima, će biti nadoknađena u potpunosti.

Tokom faze uklanjanja vetroparka, WEBG će ukloniti sav materijal i opremu sa gradilišta i u potpunosti vratiti zemljište u prethodno stanje. U ovoj fazi, WEBG će vratiti imovinsko pravo vlasnicima zemljišta ili njihovim naslednicima za iznos od jednog evra, kako je i navedeno u potpisanim ugovorima o kupovini zemljišta.

6.1. Kategorije oštećenih ljudi

Vlasnici su definisani kao pojedinci koji imaju formalno pravno vlasništvo na zemljištu, registrovano u katastru i/ili zemljišnoj knjizi. Postoje slučajevi kada su pojedinci stvarni vlasnici, ali ne poseduju odgovarajuću dokumentaciju vlasništva kako bi mogli da dokažu svoj vlasnički status i samim tim potpisati ugovor o naknadi. Ovo može biti rezultat nedovršenih ostavinskih postupaka ili neregistrovanih prodajnih / kupovnih ugovora, itd. Ako se takvi slučajevi pojave tokom pribavljanja zemljišta i procesa kompenzacije, WEBG će pomoći vlasnicima imovine u potvrđivanju svog vlasničkog statusa i obezbeđivanju odgovarajuće dokumentacije (npr. kroz katastar / zemljišne knjige) i, kad god je potrebno, da se olakša sklapanje ugovora i isplata naknade⁷.

Korisnici zemljišta se mogu podeliti na formalne i neformalne vlasnike. Formalni vlasnici poseduju pravni ugovor o korišćenju privatnog ili javnog zemljišta (npr. zakup zemljišta). Neformalni vlasnici možda koriste zemljište bez dozvole vlasnika (npr. ako je vlasnik u inostranstvu i ne koristi zemljište) ili koriste javno zemljište. Obe kategorije korisnika imaju pravo na kompenzaciju u punom iznosu za useve, drveće, biljke koje su posadili, kao i za sve što su unapredili na zemljištu (npr. ograde, kanale za navodnjavanje). Pored toga, ako pribavljanje zemljišta za posledicu ima ekonomsko slabljenje korisnika, oni će imati prava na odgovarajuću pomoć za poboljšanje životnih uslova.

Vlasnici bilo formalnih ili neformalnih biznisa imaju pravo na nadoknadu za bilo kakve gubitke koje trpe (gubitak neto prihoda), bilo stalnih ili privremenih. Ovo može biti u obliku novčanih nadoknada i/ili primenom mera za poboljšanje životnog standarda.

Neki pojedinci ili grupe mogu se smatrati ugroženijim od većinske populacije i mogu zahtevati specijalnu pomoć ukoliko su pogođeni aktivnostima WEBG –a. Takve grupe uključuju:

- domaćinstva sa jednom (samom) starijom osobom
- domaćinstva samohranih roditelja
- korisnike socijalne zaštite
- nepismene osobe
- neformalne korisnike zemljišta koji nemaju sopstvene prihode, niti posede, itd.

WEBG će pomoći takve pojedince / domaćinstva u skladu sa njihovim posebnim potrebama. Na primer, određene grupe mogu zahtevati pravnu ili neku drugu vrstu pomoći kako bi bili u mogućnosti da prime naknade, pojedina ugrožena domaćinstva mogu iziskivati dodatne usluge socijalnih radnika, u tom slučaju WEBG će koordinirati sa lokalnim centrima za socijalni rad i ostalim posrednicima, itd.

6.2. Procena oštećenih poseda i troškovi naknade

Vrednost nadoknade izračunata je na osnovu tržišne vrednosti poseda i svih dodatnih troškova transakcije u vezi sa povraćajem istih poseda (npr. porez na prenos, troškovi upisa). Vrednost nadoknade zemljišta odgovara tržišnoj vrednosti zemljišta sa sličnim karakteristikama u toj oblasti i svim troškovima transakcije.

Imovina je procenjena od strane nezavisnih, sudski sertifikovanih, procenitelja zemljišta. U vrednost zemljišta ulazi kvalitet i plodnost zemljišta. U vrednost biljaka i drveća ulaze različite važne karakteristike, kao što su starost, resursi i vreme potrebno da izraste nova biljka/drvo. Čak i nakon primanja nadoknade, osobe koje trpe posledice zbog Projekta mogu da spasu biljke / drveće, odnosno da ih uklone sa korenjem i pokušaju da ih presade na druge lokacije.

⁷Tokom razvoja Studije o proceni uticaja na prirodno i društveno okruženje, konsultanti su obavešteni od različitih zainteresovanih strana uključujući i vlasnike zemljišta i predstavnike lokalnih vlasti, da je katastar Mramorak poznat kao najjažuriraniji registar u Srbiji.

6.3. Mere poboljšanja životnog standarda

U slučaju da implementacija Projekta izazove ekonomsko slabljenje pojedinaca, definisano kao gubitak imanja i poseda ili prilaza istim koja mogu voditi gubicima prihoda ili sredstvima za život, pored naknade za ugroženu imovinu, WEBG će primeniti mere poboljšanja životnih uslova/standarda. Takve mere mogu uključivati:

- naknadu za troškove ponovnog uspostavljanja poslovnih aktivnosti na nekom drugom mestu
- pružanje podrške u međuvremenu (dok se nove poslovne aktivnosti ne uspostave)
- naknadu ili pomoć u prevozu opreme ili mašina
- obuka, osposobljavanje, pristup poslovnim prilikama, itd.

Svo zemljište koje će se privremeno koristiti za svrhe Projekata će morati da bude u potpunosti obnovljeno pre nego što se ponovo vrati korisnicima zemljišta. Ovo podrazumeva da se sva gradilišta potpuno očiste od otpada i da se ukloni sva oprema. Ovo takođe može uključivati očuvanje površinskog sloja zemljišta kako bi se zadržao kvalitet oštećene zemlje. Preduzimanje ovih mera će omogućiti vlasnicima / korisnicima zemljišta da nastave korišćenje na isti način kao i pre realizacije Projekta i da spreče ekonomsko slabljenje ugroženih grupa.

7. Žalbeni mehanizam

WEBG je razvio žalbeni mehanizam kako bi primali i uzimali u obzir sve komentare i pritužbe vezane za Projekat, uključujući i one vezane za pribavljanje zemljišta. Žalbeni mehanizam je detaljno opisan u Planu o uključivanju zainteresovanih strana.

Svaka osoba ili organizacija može lično poslati komentare i/ili pritužbe telefonom, putem pošte ili e-mejlom na sledeći kontakt:

Vetroelektrane Balkana d.o.o.
Kontakt osoba: Slobodan Perović
Tel: 011 / 785 0100
Mob: 060 / 644 0078
E-mail: serbia@continentalwind.com
Veb adresa: www.continentalwind.com

WEBG će voditi evidenciju svih žalbi vezanih za Projekat, jasno prepoznajući one vezane za pribavljanje zemljišta i omogućiti nadzor nad ovim procesom.

8. Nadzor i izveštavanje

Osoba u WEBG zadužena za životnu sredinu i socijalna pitanja će kontinuirano nadgledati proces pribavljanja zemljišta i sprovođenje PPZ-a u odnosu na indikatore nabrojane u tabeli ispod. Baza podataka pojedinaca/domaćinstava čija je svojina obuhvaćena Projektom, naknade i mere poboljšanja životnog standarda koje su već sprovedene biće razvijena i redovno ažurirana. Svi podaci o pojedincima /porodicama, njihovoj svojini i isplataima obeštećenja će se tretirati kao poverljivi.

Nezavisna treća strana nadgledaće da li je sprovođenje nadoknada i obnavljanja životnog standarda u skladu sa EBRD politikom.

Ključni indikatori

Indikator	Izvor informacija	Učestalost merenja
Ulazni indikatori		
Ukupni troškovi naknada i raseljavanja	Finansijska evidencija WEBG	Dva puta godišnje pre i tokom izgradnje, jednom godišnje u toku faze rada
Broj osoba uključenih u implementaciju PPZ-a	WEBG izveštaji	Isto kao što je navedeno iznad

Indikator	Izvor informacija	Učestalost merenja
Izlazni indikatori		
Broj oštećenih pojedinaca / domaćinstava, po kategorijama (vlasnici / korisnici / neformalni korisnici)	WEBG baza podataka pribavljanja zemljišta	Dva puta godišnje pre i tokom izgradnje, jednom godišnje u toku faze rada
Broj pogođenih pojedinaca / porodica	WEBG baza podataka pribavljanja zemljišta	Isto kao što je navedeno iznad
Broj zaključenih ugovora o saglasnosti / kupoprodajnih ugovora / ugovora o zakupu	WEBG baza podataka pribavljanja zemljišta	Isto kao što je navedeno iznad
Broj i veličina parcela obuhvaćenih Projektom	WEBG baza podataka pribavljanja zemljišta	Isto kao što je navedeno iznad
Izlazni indikatori		
Broj rešenih i otvorenih (ili nerešenih) žalbi	Baza podataka o žalbama	Dva puta godišnje pre i tokom izgradnje, jednom godišnje u fazi rada
Prosečno vreme potrebno za isplatu naknade / pružanje pomoći za obnavljanje životnog standarda	WEBG finansijska evidencija	Isto kao što je navedeno iznad
Da li nadoknada predstavlja pun iznos vrednosti i transakcije?	Sastanci / kontakt sa ugroženim domaćinstvima Baza podataka o žalbama	Isto kao što je navedeno iznad
Da li ponovo postoje prihodi?	Sastanci / kontakt sa preduzećima (npr. broj radnika, prihodi)	Isto kao što je navedeno iznad

Uz pomoć gore opisanog okvira za nadzor, WEBG će pripremati izveštaje o postignutom napretku u implementaciji PPZ-a. Ovi izveštaji će sadržati podatke o naknadama i merama poboljšanja životnog standarda, konzultacijama, informacije o pregovorima i rezultatima, pružanju pomoći ranjivim grupama, upravljanju žalbama, itd.

Podaci iz ovih izveštaja će biti sumirani i uključeni u WEBG godišnji izveštaj o upravljanju životnom sredinom i socijalnim pitanjima i predstavljeni relevantnim zainteresovanim stranama, uključujući EBRD.