

poddionica Tunel „Kobilja Glava“ i poddionica Tunel
„Kobilja Glava“-Donji Hotonj

rondo u ul. Safeta Zajke, zajedno s vezom IX
transverzale sa LOT-om 2C „Sarajevske zaobilaznice“

SADRŽAJ

LISTA DEFINICIJA ZA POJMOVE KORIŠTENE U OVOM DOKUMENTU	3
1 UVOD	4
1.1 KONTEKST.....	4
1.2 SVRHA OKVIRA ZA OTKUP IMOVINE I NAKNADE.....	5
2 DETALJAN OPIS I TRANSVERZALE.....	6
3 DETALJAN OPIS IX TRANSVERZALE.....	10
4 OPSEG POTREBNOG OTKUPA IMOVINE ZA I TRANSVEZALU.....	13
5 OPSEG POTREBNOG OTKUPA IMOVINE ZA IX TRANSVEZALU	16
6 STATUS POSTUPKA OTKUPA IMOVINE.....	17
7 LEGISLATIVA I PRAKSA U VEZI S EKSPROPRIJACIJOM	20
7.1 PRAKSA I PROPISI O PROCJENI VRIJEDNOSTI IMOVINE U POSTUPKU EKSPROPRIJACIJE ..	26
7.2 DRUGI RELEVANTNI PROPISI.....	27
7.3 EBRD POLITIKA.....	29
7.4 ANALIZA RAZLIKA I RJEŠENJA	30
8 INSTITUCIONALNI OKVIR	35
9 KLJUČNI PRINCIPI OTKUPA IMOVINE KOJI ĆE SE SLIJEDITI TOKOM SPROVEDBE OVOG OKVIRA.....	37
10 PRINCIPI PROCJENE VRIJEDNOSTI IMOVINE.....	38
10.1 UVOD	38
10.2 NAKNADE ZA RAZLIČITE KATEGORIJE IMOVINE	38
10.3 ZAKLJUČAK.....	42
11 PRAVA NA NAKNADU	44
12 POMOĆ RANJIVIM OSOBAMA	48
13 OBJAVLJIVANJE INFORMACIJA I KONSULTACIJE S JAVNOŠĆU	49
13.1 TRENUTNA PRAKSA.....	49
13.2 PLANIRANO OBJAVLJIVANJE INFORMACIJE I KONSULTACIJA.....	49
14 SPROVOĐENJE OVOG OKVIRA ZA OTKUP IMOVINE I NAKNADE	51
14.1 ODGOVORNOSTI ZA SPROVOĐENJE OKVIRA	51
14.2 INDIKATIVAN VREMENSKI RASPORED ZA SPROVOĐENJE OKVIRA	51
14.3 INDIKATIVAN BUDŽET ZA SPROVOĐENJE OKVIRA	51
14.4 PRAĆENJE, EVALUACIJA I IZVJEŠTAVANJE	52
15 MEHANIZAM ZA PRITUŽBE	54
PRILOG 1: OBRAZAC ZA PRITUŽBE	56
PRILOG 2: PRIMJER SADRŽAJA PLANOVA ZA OTKUP IMOVINE	57
PRILOG 3: PRIMJER UPITNIKA ZA SOCIOEKONOMSKO ANKETIRANJE TOKOM IZRADE PLANOVA ZA OTKUP IMOVINE	58
PRILOG 4: PRIMJER PISMA OBAVIJESTI O SOCIOEKONOMSKOM ANKETIRANJU	66
PRILOG 5: PRIJEDLOG TEKSTA ZA LETAK O PRITUŽBAMA.....	67
PRILOG 6: ODABRANE FOTOGRAFIJE	68

LISTA DEFINICIJA ZA POJMOVU KORISTENE U OVOM DOKUMENTU

Cenzus (inventar) i socioekonomska anketa	Cenzus je proces sastavljanja 100%-nog uzorka pojedinaca, domaćinstava i biznisa (bilo formalnih ili neformalnih) koji će biti predmet fizičkog i/ili ekonomskog preseljenja zbog projekta. Socio-ekonomska anketa se koristi da se utvrde i analiziraju socio-ekonomski uvjeti pojedinaca, domaćinstava i biznisa (bilo formalnih ili neformalnih) koji će biti predmet fizičkog i/ili ekonomskog preseljenja zbog projekta (<i>pogledati definicije fizičkog i ekonomskog preseljenja dole</i>).
Ekonomsko preseljenje	Gubitak imovine (uključujući zemljište) ili pristupa imovini koje dovodi do gubitka prihoda ili izvora izdržavanja kao rezultat projekta. Ljudi ili biznisi koji se ne sele fizički mogu doživjeti ekonomsko preseljenje.
Fizičko preseljenje	Gubitak kuće/stana ili skloništa kao rezultat otkupa imovine za potrebe projekta a koji iziskuje selidbu osobe na drugu lokaciju.
Granični (krajnji) datum	Datum nakon kojeg osobe koje se nastane na području projekta nemaju pravo na naknadu i/ili pomoć.
Naknada za troškove selidbe	Naknada u novcu za troškove koji su neposredno vezani za preseljenje/premještanje domaćinstva ili biznisa.
Okvir za otkup imovine	Dokument koji se priprema kada zbog faze razvoja projekta nije poznata tačna priroda ili opseg otkupa zemljišta ili ograničenja korištenja zemljišta u vezi sa projektom a sa potencijalom da izazove fizičko i/ili ekonomsko preseljenje. Svrha okvira je opisati vjerovatne utjecaje u vezi s otkupom zemljišta i navesti principe kojim će se rukovoditi kako bi se utjecaji rješavali. Kada se definišu pojedinačne komponente projekta i postanu dostupne potrebne informacije, okvir služi kao osnova za izradu detaljnog Plana otkupa imovine (<i>pogledati definiciju Plana za otkup imovine dole</i>).
Osobe pod utjecajem projekta	Osobe koje zbog otkupa imovine potrebnog za provedbu projekta izgube pravo vlasništva, korištenja ili druge koristi od izgrađenog objekta, zemljišta, jednogodišnjih ili višegodišnjih kultura i stabala, ili neke druge nepokretne i pokretne imovine, u cijelosti ili djelimično, na privremenoj ili trajnoj osnovi.
Plan za otkup imovine	Dokument u kojem klijent utvrđuje procedure koje će slijediti i radnje koje će preduzeti u cilju ublažavanja negativnih utjecaja, naknade gubitaka i osiguranja razvojne koristi za osobe i zajednice pod utjecajem određenog investicijskog projekta. Svrha plana je da se predstavi svim interesnim grupama, uključujući ljudima pod utjecajem projekta, ko će tačno biti pogođen otkupom imovine, kako će se otkup imovine sprovoditi i od strane koga, kao i u kojem periodu i kojim resursima.
Ponovna uspostava izvora izdržavanja	Mjere koje se preduzimaju da se ublaže utjecaji ekonomskog preseljenja – tj. da se poboljšaju izvori izdržavanja i standardi života osoba pod utjecajem projekta ili da se u najmanju ruku ponovo uspostave na istom nivou koji su bili prije preseljenja.
Pravo na naknade	Naknada i pomoć koju imaju pravo primiti osobe pod utjecajem projekta tokom preseljenja (<i>vidjeti definiciju preseljenja dole</i>). Prava na naknade se utvrđuju za svaki pojedinačni projekt i navode se u obliku Matrice naknada, tj. tabele koja sadrži informacije o tome ko ima pravo na koju vrstu naknade i/ili pomoći.
Preseljenje	Fizičko preseljenje (premještanje ili gubitak doma) ili ekonomsko preseljenje (gubitak imovine ili resursa, i/ili gubitak pristupa imovini ili resursima što dovodi do gubitka prihoda, odnosno izvora izdržavanja) kao rezultat otkupa imovine za projekt, odnosno ograničenja na upotrebu zemljišta.
Tržišna vrijednost	Vrijednost koja se obračunava na osnovu cijena imovine u području na kojem se provodi otkup imovine, koja se može postići za konkretnu imovinu na tržištu, u zavisnosti od ponude i potražnje u trenutku utvrđivanja cijene.
Ranjive grupe	Ove grupe uključuju ljude koji, na osnovu pola, etničke pripadnosti, starosne dobi, fizičkog ili mentalnog invaliditeta, ekonomske situacije ili socijalnog statusa mogu biti ugroženiji preseljenjem od drugih i koji mogu biti ograničeni u svojoj sposobnosti da iskoriste pomoć za preseljenje i povezane razvojne koristi. Ranjive grupe u kontekstu otkupa imovine uključuju i ljude koji žive ispod granice siromaštva, ljude bez zemlje, starije ljude, porodice u kojima su glava porodice žene ili djeca, etničke manjine, zajednice koje zavise od prirodnih resursa ili druga lica koja možda nisu zaštićena domaćim propisima o naknadi ili vlasništvu nad zemljištem.
Zainteresirane strane	Svi pojedinci, grupe, organizacije i institucije koje su zainteresovane za projekt i koje potencijalno mogu biti pogođene projektom ili imaju mogućnost da utječu na projekt.
Zamjenska vrijednost	Tržišna vrijednost plus troškovi transakcije (kao što su troškovi registracije, notarske obrade, putovanja i svi sl. troškovi koje je neko imao kao rezultat transakcije ili prijenosa vlasništva). Naknada po punoj zamjenskoj cijeni je dovoljna za osobu pod utjecajem projekta da zamijeni zemljište, objekte i drugu imovinu po istom ili boljem standardu na drugoj lokaciji.

1 UVOD

1.1 KONTEKST

Vlada Kantona Sarajevo („KS“) putem Kantonalnog ministarstva saobraćaja, odnosno Direkcije za puteve KS provodi **Projekt izgradnje gradskih saobraćajnica u KS** („Projekt“). Projekt obuhvata aktivnosti na izgradnji dvije saobraćajnice:

- I transverzala (9,5 km), na području Općine Centar i Općine Vogošća;
- IX transverzala (1,2 km), na području Općine Novi Grad.

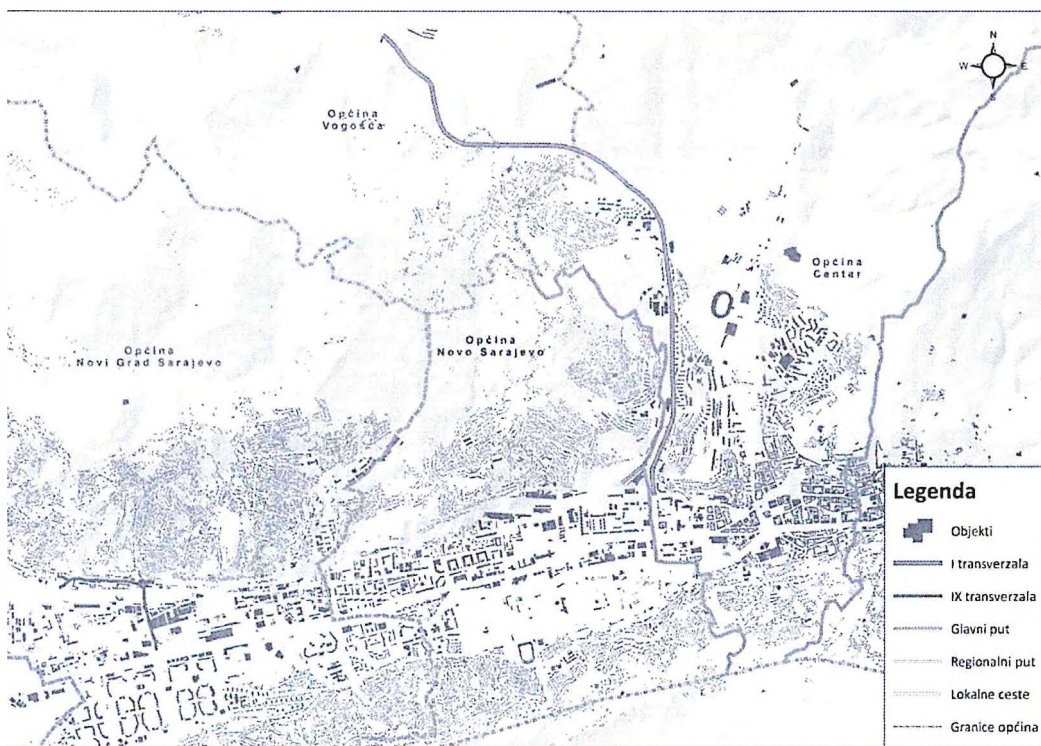
Kanton Sarajevo je zatražio od Evropske banke za obnovu i razvoj („EBRD“) podršku u pripremi i sufinansiranju Projekta putem kredita u iznosu od 38 miliona EUR.

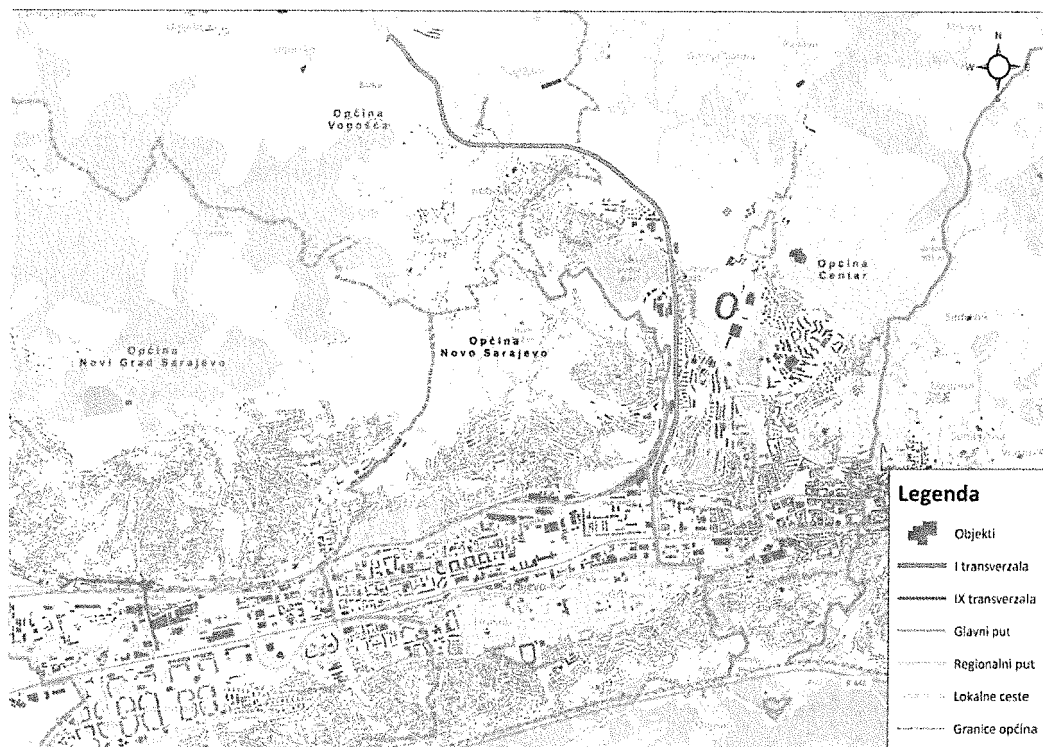
Projekt je uvršten u Program investicija KS za period 2019-2021. Trase za obje ceste su definisane usvojenim Prostornim planom KS za period 2003-2023.

Kanton Sarajevo je 2011. godine od EBRD-a tražio pomoć u sufinansiranju izgradnje I i XII transverzale, te Južne longitudinalne. 2012. je usvojen Okvir za preseljenje i naknade za te trase. Međutim, Okvir iz 2012. nije obuhvatio dionice I transverzale za koje se sada traži finansiranje (kako je detaljnije opisano u Poglavlju 2 ovog dokumenta) ili bilo koju od dionica IX transverzale.

Dana 25.06.2020. godine BiH i EBRD su potpisali ugovor o zajmu za Projekat gradskih saobraćajnica Sarajevo u iznosu od 30 miliona eura, dok je dana 30. 06. 2020. godine isti ugovor potpisan između Kantona Sarajevo i EBRD-a.

Vizuelni prikaz obje transverzale dat je na sljedeće dvije mape.





1.2 SVRHA OKVIRA ZA OTKUP IMOVINE I NAKNADE

Od Direkcije za puteve kao implementatora Projekta se očekuje da Projekt sprovedi u skladu sa Provedbenim zahtjevima EBRD-a („PZ“), koji pokrivaju ključna pitanja okolišnih i društvenih utjecaja. Ovi Provedbeni zahtjevi čine sastavni dio *Okolišne i društvene politike EBRD-a (2014.)*¹ čija svrha je promoviranje okolišno prihvatljivog i održivog razvoja.

Ovim Okvirom se definišu opći principi, procedure i priznata prava u pogledu mogućih utjecaja otkupa zemljišta za potrebe Projekta, u skladu sa zakonima koji su na snazi u FBiH i KS, kao i zahtjevima EBRD-a iz PZ 5: *Otkup zemljišta, nedobrovoljno preseljenje i ekonomsko preseljenje.*

Ovaj Okvir predstavlja i osnov za izradu detaljnih Planova za otkup imovine koji će biti izrađeni kada budu poznati tačna priroda i opseg otkupa zemljišta ili ograničenja korištenja zemljišta u vezi sa Projektom. Tokom pripreme Planova će se provesti socio-ekonomsko anketiranje. Planovi će se izraditi na osnovu pouzdanih ažuriranih informacija i uključivat će osnovne podatke o svakom projektu, utjecajima projekta, pogođenim osobama i nekretninama, kao i pravima za sve kategorije osoba pod utjecajem projekta. Planovi će također sadržavati detaljan budžet i vremenske okvire.

U Prilogu 2 ovog dokumenta dat je sadržaj Planova za otkup imovine, u Prilogu 3 je dat primjer upitnika za socio-ekonomsko anketiranje, a u Prilogu 4 je dat primjer pisma obavijesti o socio-ekonomskom anketiranju.

¹ Cjelokupan tekst EBRD Politike na engleskom i službenim jezicima u upotrebi u BiH dostupan je na: <http://www.ebrd.com/news/publications/policies/environmental-and-social-policy-esp.html>

2 DETALJAN OPIS I TRANSVERZALE

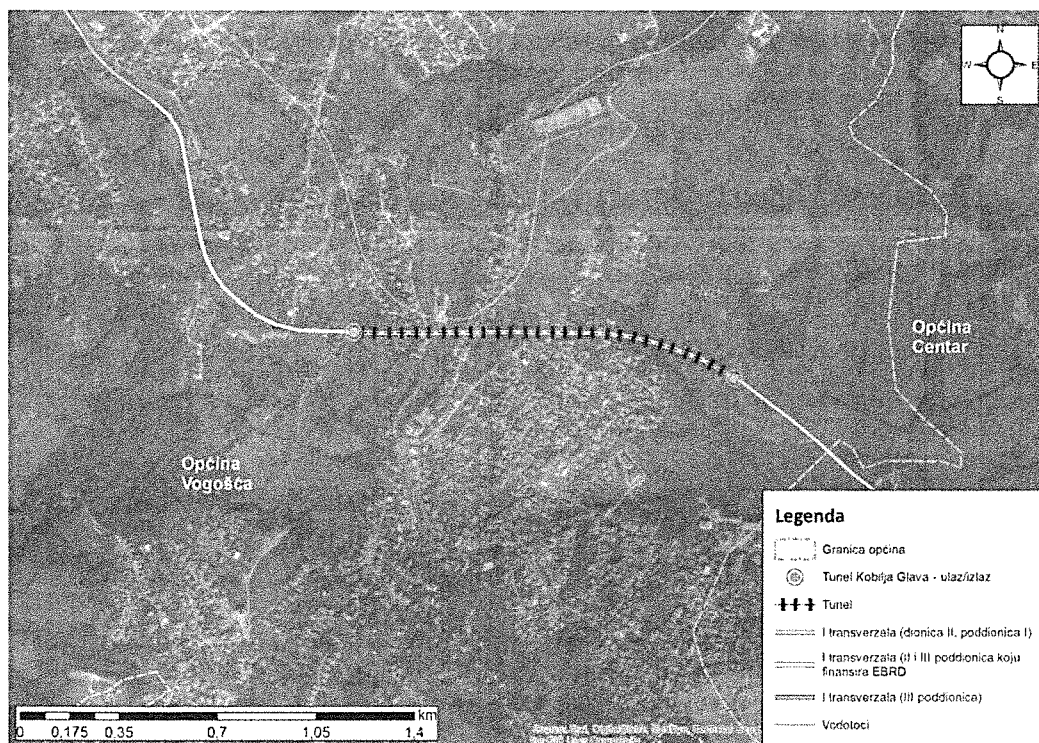
I transverzala je primarna gradska saobraćajnica koja predstavlja vezu grada Sarajeva sa autocestom A1 na koridoru Vc. Izgradnja I transverzale planirana je Urbanističkim planom Grada Sarajeva još 1985. godine.

Obzirom na planirani fazni način izgradnje, I transverzala je podijeljena na tri dionice i više poddionica, kako je prikazano u tabeli u nastavku. Kanton je zatražio od EBRD da razmotri finansiranje dvije poddionice na dionici „Bare-Tunel „Kobilja Glava“-Donji Hotonj“, a ovaj Okvir se odnosi na navedene dvije poddionice.

Napomena: Poddionice koje EBRD razmatra za finansiranje su označene plavom bojom.

Dionica	Poddionica	Općina
I dionica Kranjčevićeva-Bare (2,2 km)	▪ I – Kranjčevićeva-Velešići ▪ II – Velešići-Bare	Centar Centar
II dionica Bare-Tunel „Kobilja Glava“- Donji Hotonj (2,9 km)	▪ I – Rondo „Bare“- Tunel „Kobilja Glava“ ² ▪ II – Tunel „Kobilja Glava“ ▪ III – Tunel „Kobilja Glava“- Donji Hotonj	Centar/Vogošća Vogošća Vogošća
III dionica Donji Hotonj-Vogošća-Jošanička petlja (4,4 km)		Vogošća

U nastavku je prikazana mapa I transverzale, sa označenim poddionicama.



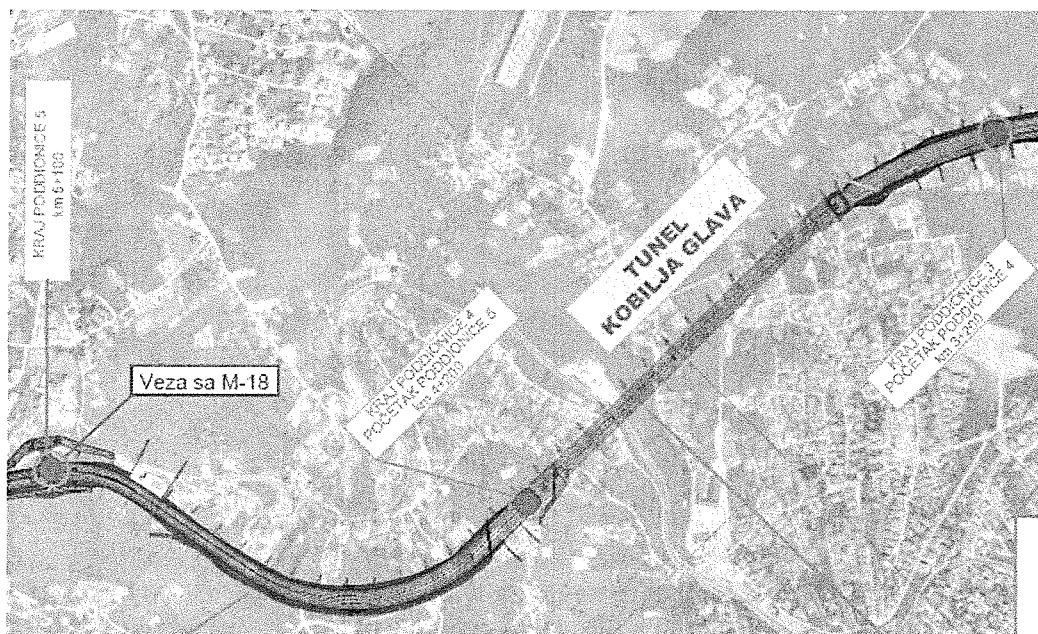
² Za izgradnju ove poddionice je u septembru 2018. odabran izvođač radova. Rok za završetak radova je 18 mjeseci.

Status dozvola i projektne dokumentacije za cijelu I transverzalu je prikazan u tabeli u nastavku.

Napomena: Dionice koje EBRD razmatra za finansiranje su označene plavom bojom.

Dionice	Urbanistička saglasnost	Idejno rješenje	Glavni projekt	Građevinska dozvola
I dionica (Kranjčevićeva-Bare)				
▪ I poddionica (Kranjčevićeva-Velešići)	✓	✓	✓	✗
▪ II poddionica (Velešići-Bare)	✓	✓	✓	✗
II dionica (Bare-Tunel „Kobilja Glava“-Donji Hotonj)	✓			
▪ I poddionica (od Rondoa „Bare“- do granice Općine Vogošća i Općine Centar)	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✗
▪ II poddionica (Tunel „Kobilja Glava“)		✓	✗	✗
▪ III poddionica (Tunel „Kobilja Glava“-Donji Hotonj)		✓	✗	✗
III dionica (Donji Hotonj-Vogošća-Jošanička petlja)	✓	✗	✗	✗

Pregledna karta predmetnih poddionica³ je data u nastavku.



Poddionica Tunel „Kobilja Glava“

Glavni projekt poddionice Tunel „Kobilja Glava“ je izrađen u julu 2012. godine⁴. Trasa tunela je usaglašena sa Prostornim planom Kantona Sarajevo (2003-2023.) kojim je već definisan koridor za tunel, što je konstatovano i u izdatoj Urbanističkoj saglasnosti Općine Vogošća. Prema sugestijama konsultanata koji su radili reviziju Glavnog projekta, utvrđeno je da se prije izdavanja građevinske dozvole treba provesti:

- Analiza rizika, u skladu sa zahtjevom člana 13 Direktive 2004/54/EZ o minimalnim uvjetima sigurnosti za tunele u trans-evropskoj cestovnoj mreži;

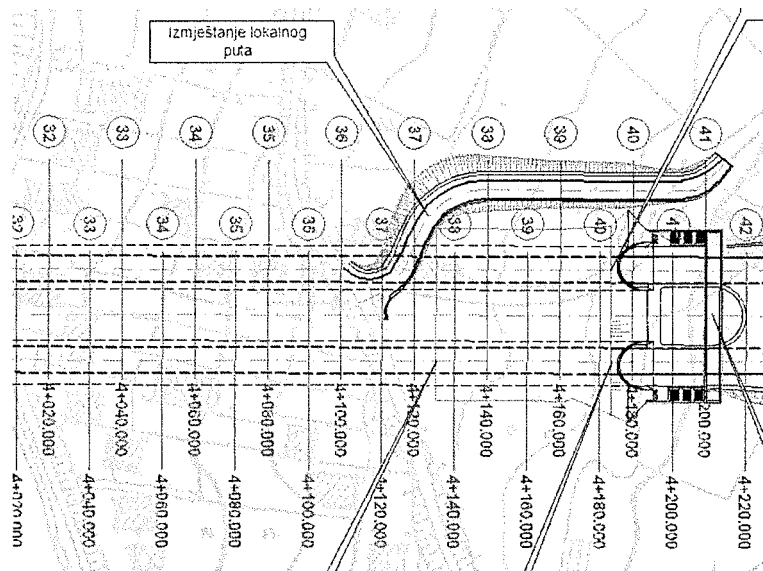
³ Izvor: Glavni projekt za poddionicu Tunel "Kobilja Glava"

⁴ Naručilac: Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo, Projektant: TZI-INŽENJERING d.o.o. Sarajevo, Revident: IGH-MOSTAR d.o.o. Mostar

- Elaborat zaštite od požara, u skladu sa zahtjevima domaćeg zakonodavstva i naprijed navedenom Direktivom;
- Revizija cestovne sigurnosti, u skladu sa zahtjevima domaćeg zakonodavstva i Direktive 2008/96/EZ o sigurnom upravljanju cestovnom infrastrukturom.

Glavni projekt za tunel urađen je u dva dijela: projekt dvocijevnog tunela i projekt trase ispred i iza tunela. Sastavni dijelovi Glavnog projekta za ovu poddionicu su: elaborat o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena, građevinski projekt trase zajedno sa projektom izmještanja lokalnog puta i regulacijom potoka Dumača, građevinski projekt tunela, projekt odvodnje, rasvjete i elektroinstalacija, sistema vatrodjave i videonadzora, mašinski projekt ventilacije, projekt telefonskih pozivnih sistema i projekt pothodnika i pergola.

Projektom je obuhvaćen potez od km 3+400.00 do km 4+450.00 u dužini od 1050 m. Stacionaža desne tunelske cijevi je km 3+503.00 do km 4+185.00, dužine 682 m, a lijeve tunelske cijevi je km 3+497.74 do km 4+176.08 u dužini 678,34 m. Ostatak dužine koja je obuhvaćena projektom je trasa ispred i iza tunela. U sastavu projekta trase obrađeno je i izmještanje lokalnog puta, te regulacija potoka Dumača, obzirom da su u koliziji sa trasom I transverzale. Lokalni put se samo djelimično izmješta tj. pravi se devijacija lokalnog puta na dijelu ulaznog portala u tunel. U nastavku je prikazana mapa data u Glavnom projektu, koja prikazuje planirano izmještanje lokalnog puta:



Profil jedne tunelske cijevi sastoji se od saobraćajnih traka, ivičnih traka, zaštitnih traka, te hodnika za pješake, ukupne širine otvora tunelske cijevi 11,40 m. Širine saobraćajnih i ivičnih traka jednake su u tunelu i na otvorenoj trasi. Profil saobraćajnice na otvorenoj trasi sastoji se od dva odvojena kolovoza sa po dvije saobraćajne i ivične trake, centralnog razdjelnog pojasa, bočnih razdjelnih pojaseva, pješačkih staza i bankina. Ukupna širina lijeve saobraćajnice sa svim elementima iznosi 12 m, razdjelni pojas varira od 2,0 do 17,9 m, a ukupna širina desne saobraćajnice sa svim elementima iznosi 12,5 m. Pored navedenog tu su kosine usjeka i nasipa, te elementi odvodnje.

Za potrebe izrade Glavnog projekta izrađen je Elaborat o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena duž trase tunela. U Elaboratu su date inženjersko-geološke karakteristike terena sa uslovima stabilnosti, te geotehnički uslovi za izgradnju tunela i osiguranje predusjeka tunela. Na trasi tunela, u srednjem dijelu, evidentirano je i jedno klizište. Međutim, prema mišljenju geologa, klizište neće utjecati na izgradnju tunela, obzirom da je na tom dijelu niveleta tunela znatno ispod klizne površine.

U Glavnom projektu su uvažene preporuke iz Elaborata, te predviđene mjere za osiguranje tunelskog iskopa i sprečavanje deformacija okolnog terena. Tako je shodno navedenom i u zavisnosti od visine nadsloja, iznad tunelskih cijevi, predviđeno četiri tipa tunelskih konstrukcija (IV-1, IV-2, V, VI) sa mjerama osiguranja. Na mjestima najmanjeg nadsloja, na krajevima tunela, predviđa se otvoreni sistem gradnje sa osiguranjem iskopa bušenim šipovima (tunelska konstrukcija tip VI), te ponovno zatrpavanje iskopanim materijalom nakon izrade tunelske konstrukcije. Kod tunelskog načina iskopa predviđa se zaštita izradom horizontalno usmjerenih samobušućih sidara (konstrukcija tip IV-1, IV-2) i cijevnih "kišobrana" (tunelska konstrukcija tip V). Sve navedene konstrukcije su "zatvoreni" sistemi koji imaju gornji potkovičasti dio i podnožni svod.

Ukupna procijenjena vrijednost troškova za poddionicu Tunel „Kobilja Glava“ iznosi 62.648.879,45 KM.

Reviziju Glavnog projekta⁵ izvršio je IGH-MOSTAR d.o.o. Mostar. Uvidom u izvještaje revidenta, može se konstatovati da je izvršena detaljna revizija projektne dokumentacije, te je završnim izvještajem revidenta prihvaćen predmetni projekt.

Obzirom da se koridor I transversale nalazi u naseljenom području, te da je koridor predviđen ranijom planskom dokumentacijom (Prostorni plan KS), nisu postojale mogućnosti za značajno varijantisiranje u smislu položaja trase, a u cilju eventualnog smanjenja eksproprijacije. Uvidom u Elaborat o eksproprijaciji za tunel može se zaključiti da je u istom predviđeno neophodno izuzimanje parcela i objekata u cilju mogućnosti realizacije projekta.

Poddionica tunel „Kobilja Glava“ - Donji Hotonj

Glavni projekt za poddionicu koja predstavlja vezu na magistralni put M18 je izrađen 2009.godine⁶. Međutim, obzirom da je Općinsko vijeće Općine Vogošća 2019. godine usvojilo Regulacioni plan "Barica"- "A" faza⁷, a prema informacijama Zavoda za izgradnju KS, projektant koji je ranije izradio Glavni projekt za ovu poddionicu smatra da se prema statusu Regulacionog plana i planiranim sadržajima ranije izrađeni projekt ne može korigovati. Kao razlog za nemogućnost izmjene Glavnog projekta projektant je naveo da je došlo do značajnih promjena u pogledu sadržaja koji prate I transversalu i koji ranije nisu bili planirani (parkinzi, servisne saobraćajnice, poslovni i stambeni objekti itd.) U toku je raspisivanje tendera za izradu Glavnog projekta za ovu poddionicu, kao i za III dionicu (Donji Hotonj-Vogošća-Jošanička petlja). Trasa počinje neposredno iza tunela na stacionaži km 4+220, te završava na spoju sa magistralnim putem M18 u Donjem Hotonju na stacionaži km 5+100. Ukupna dužina poddionice je 0,88 km. Poprečni profil se sastoji od dva odvojena kolovoza sa po dvije saobraćajne trake u oba smjera, a širina traka je kao i na prethodnoj poddionici.

Odlaganje iskopanog materijala

Ukupan iskop materijala u predusjecima je procijenjen u Glavnom projektu u količini od 48.560,00 m³, a ukupan iskop u tunelu od 125.360,00 m³. Projektom je predviđeno da se iskop humusa odloži na privremenu deponiju kako bi se potrebna količina iskoristila za humuziranje kosina i bankina na trasi. Što se tiče ostalog materijala iz iskopa, predviđeno je da se materijal koji je pogodan za izradu nasipa ugradi u nasipe na trasi, nakon što se izvrše potrebna ispitivanja materijala o povoljnosti za ugradnju u nasipe. Sav materijal koji je neupotrebljiv će se odvoziti na trajno odlagalište. U projektu je predviđena obaveza izvođača da pribavi sve potrebne saglasnosti od nadležnih organa za odlaganje otpadnog materijala. Stoga se zaključuje da je obaveza izvođača radova da obezbijedi deponiju na koju će se odlagati iskopni materijal.

⁵ Prema Zakonu o prostornom uređenju KS, obavezna je revizija projektne dokumentacije u smislu davanja stručnog i neovisnog mišljenja o tome da li se objektivno i istinito, po svim materijalno značajnim pitanjima, prikazuje stanje projekta i mogućnost njegove realizacije.

⁶ Naručilac: Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo, Projektant: TZI-INŽENJERING d.o.o. Sarajevo

⁷ Službene novine KS broj: 45/19

3 DETALJAN OPIS IX TRANSVERZALE

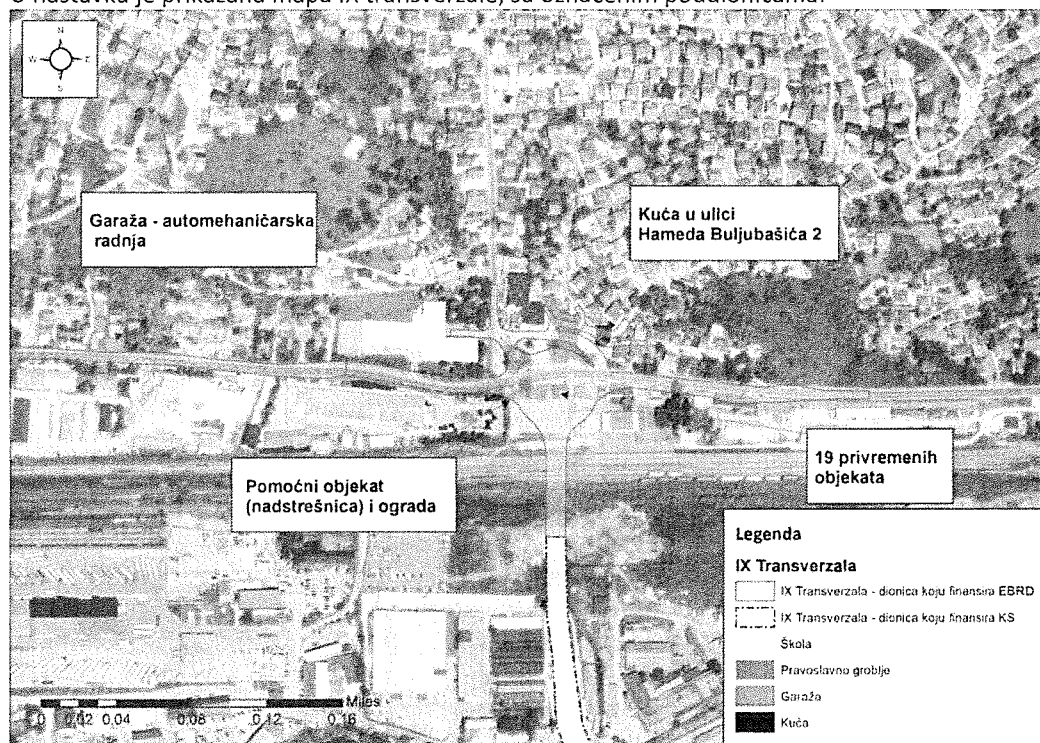
IX transversala je primarna gradska saobraćajnica kojom je planirano povezivanje lijeve strane Općine Novi Grad sa budućim gradskim autoputem i naseljima na desnoj strani. Ima ulogu najkraće veze za kretanje vozila iz pravca naseljenih mjesta s desne strane rijeke Miljacke prema Alipašinom Polju i dalje prema centru grada i Ilidži. Izgradnjom ove transversale i povezivanjem iste sa LOT-om 2C Sarajevske obilaznice bi se rasteretio postojeći pravac.

Obzirom na planirani fazni način izgradnje, IX transversala je podijeljena na tri dionice, kako je prikazano u tabeli u nastavku. Kanton je zatražio od EBRD da razmotri finansiranje III dionice i ovaj Okvir se odnosi na III dionicu.

Napomena: Poddionice koje EBRD razmatra za finansiranje su označene plavom bojom.

Dionica	Općina
I dionica (IZGRAĐENO) Potez od mosta preko rijeke Miljacke do ul. Džemala Bijedića sa rekonstrukcijom raskrsnice (200 m)	Novi Grad
II dionica (IZGRAĐENO ALI NIJE JOŠ U FUNKCIJI) Od ul. Džemala Bijedića do spoja sa ul. Safeta Zajke, s objektom nadvožnjaka (400 m)	
III dionica Rondo u ul. Safeta Zajke, zajedno s vezom IX transversale sa LOT-om 2C „Sarajevske obilaznice“ (600 m)	

U nastavku je prikazana mapa IX transversale, sa označenim poddionicama.



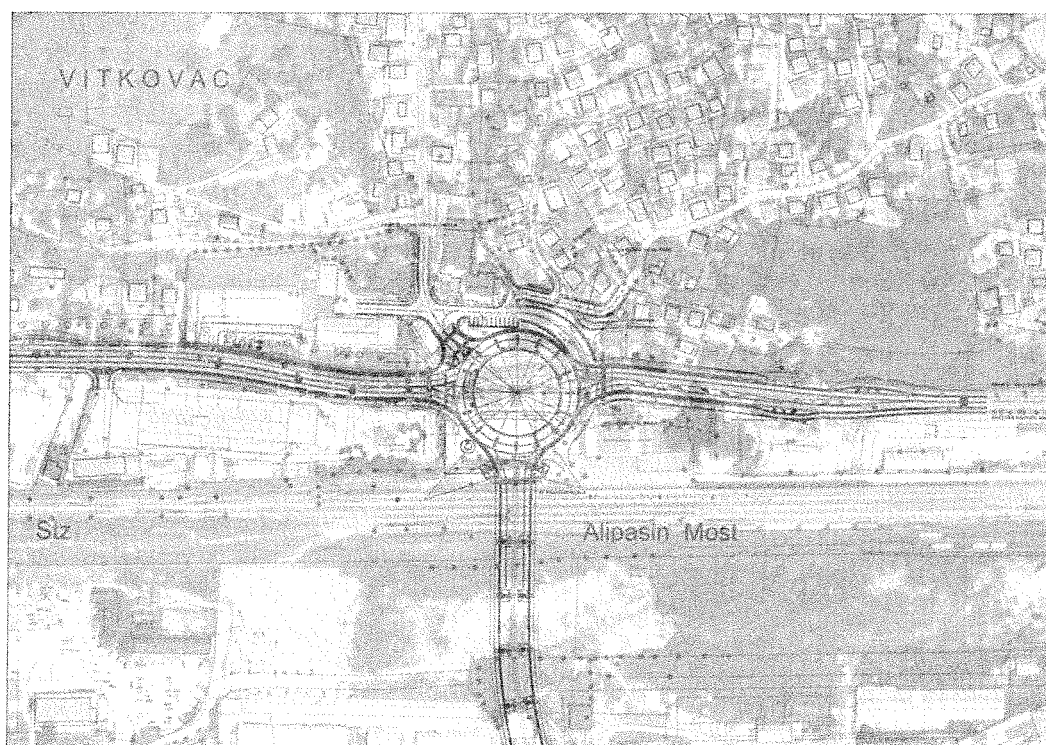
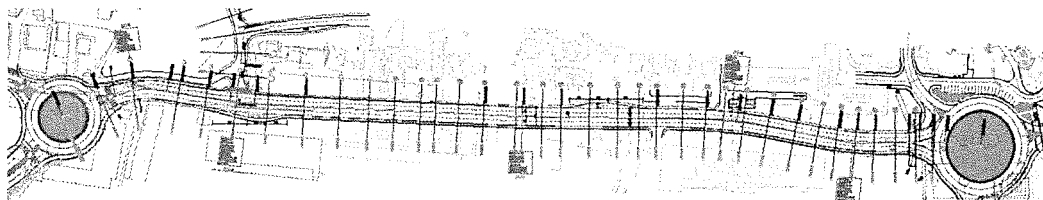
Status dozvola i projektne dokumentacije za cijelu IX transversalu je prikazan u tabeli u nastavku. *Napomena: Dionica koju EBRD razmatra za finansiranje je označena plavom bojom.*

Dionice	Urbanistička saglasnost	Idejno rješenje	Glavni projekt	Građevinska dozvola
I dionica (potez od mosta preko rijeke Miljacke do ul. Džemala Bijedića sa rekonstrukcijom raskrsnice)	✓	✓	✓	✗

II dionica (od ul. Džemala Bijedića do spoja sa ul. Safeta Zajke, s objektom nadvožnjaka)	✓	✓	✓	✓
III dionica (rondo u ul. Safeta Zajke, zajedno s vezom IX transverzale sa LOT-om 2C „Sarajevske obilaznice“)	✓	✓	✓	x

Dionica koju EBRD razmatra za finansiranje je rađena kroz dva projekta: projekt rondoja je urađen na nivou Izvedbenog projekta⁸, a projekt spoja sa LOT-om 2C izrađen na nivou Glavnog projekta⁹

Pregledne situacije dionice¹⁰su date u nastavku.



Izvedbeni projekt za rondo je izrađen u maju 2020.. godine¹¹. Po svom koridorskom položaju, rondo se uklapa u Prostorni plan KS (2003-2023.), što je konstatovano i u izdatoj Urbanističkoj saglasnosti Općine Novi Grad od 01.07.2020. godine.

Predviđa se izgradnja dvotračnog rondoja sa trakama širine 4,5 m i četiri kraka:

- krak A prema Lot-u 2C,

⁸ Projektant: "Hydro Control" d.o.o. Sarajevo i "Konstrukta" d.o.o. Sarajevo, prema podacima iz izmijenjene Urbanističke saglasnosti od 01. 07. 2020. godine; Revident: "HS Inženjering" d.o.o. Sarajevo, juli 2020.

⁹ Projektant: Arting BH d.o.o. Sarajevo; Revident: IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo, revizija u završnoj fazi.

¹⁰ Izvor: Izvedbeni projekt za rondo

¹¹ Naručilac: Ministarstvo saobraćaja KS – Direkcija za puteve; projektanti: Izvedbeni projekt "Hydrocontrol" d.o.o. Sarajevo i "Konstrukta" d.o.o. Sarajevo -Idejno rješenje - ARTING BH d.o.o. Sarajevo; revident: Izvedbeni projekt "HS Inženjering" d.o.o. Sarajevo

- krak B prema ul. Smaila Šikala u sastavu kojeg je obrađen i prilaz za školu, spoj sa ul. Hekim Ogul Alipaše,
- krak C prema Buća Potoku i
- četvrti krak prema mostu na transversali.

Projektom je riješen i pješački saobraćaj pješačkom stazom na platou ispod rondo, pokretnim stepenicama za pješake i stepeništem i liftom za pješake na južnoj strani, kao i pješačkim stazama obostrano uz ulicu Safeta Zajke širine 2,50m na istočnoj i 4,00m na zapadnoj strani. Po cijelom obimu rondo, kao i na dijelu krakova predviđeni su armirano-betonski zidovi. Također, stvorena je pretpostavka da se gradska brza cesta spoji sa I transversalom bez dodatnih troškova. Sagledavanjem projektnog rješenja, te Elaborata o eksproprijaciji može se konstatovati da je pojas eksproprijacije proširen u odnosu na prvobitno idejno rješenje, shodno uslovima na terenu i izdatoj Urbanističkoj saglasnosti.

Reviziju Izvedbenog projekta izvršila je firma "HS Inženjering" d.o.o. Sarajevo u julu 2020. godine.

Obzirom da se koridor IX transversale nalazi u naseljenom području, te da je predviđen ranijom planskom dokumentacijom (Prostorni plan KS), nisu postojale mogućnosti za značajno varijantisanje u smislu položaja rondo, a u cilju eventualnog smanjenja eksproprijacije.

Za drugi dio predmetne dionice (spoj rondo sa Lot-om 2C), projektna dokumentacija je urađena na nivou Glavnog projekta koji je u postupku revizije. Na osnovu izdate Urbanističke saglasnosti, predviđa se rekonstrukcija ulice Safeta Zajke u vidu proširenja sa dvije na četiri saobraćajne trake sa obostranim trotoarom na dionici od kružnog toka spoj sa LOT-om 2C do planiranog kružnog toka spoj sa IX transversalom, kao i izgradnja dva stajališta za autobuse i izgradnja i rekonstrukcija servisne saobraćajnice sa sjeverne strane. Obzirom na ograničenja koja prevladavaju u gradskim uslovima, novoprojektovana trasa glavne saobraćajnice je optimalna u odnosu na okolne izgrađene sadržaje – novom saobraćajnicom se iskorištava postojeća ul. Safeta Zajke i ista se proširuje u poprečnom smislu tj. dodavanjem još jednog kolovoza i drugih pratećih elemenata.

Elaborati o eksproprijaciji zemljišta za III dionicu (rondo u ulici Safeta Zajke, zajedno s vezom IX transversale sa LOT-om 2C „Sarajevske obilaznice“) su izrađeni i očekuje se njihovo upućivanje prema Zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda u Sarajevu i katastru Općine Novi Grad na provođenje.

4 OPSEG POTREBNOG OTKUPA IMOVINE ZA I TRANSVEZALU

Poddionice saobraćajnice I transversale koje EBRD razmatra za finansiranje se nalaze na području Općine Vogošća. Općina Vogošća sa Zavodom za planiranje razvoja KS je okončala aktivnosti i usvojila regulacione planove za saobraćajnicu I transversale u pogledu planiranja lokalnih saobraćajnica i drugih sadržaja koji su neophodni radi rješavanja potreba lokalnog stanovništva nakon izgradnje I transversale.

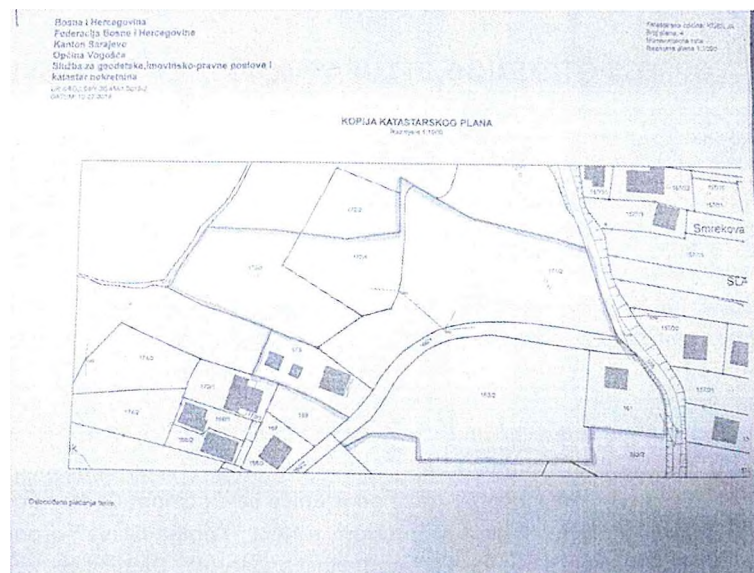
II poddionica (Tunel „Kobilja Glava“)

Općina Vogošća (Služba za urbanizam i prostorno planiranje) je Ministarstvu saobraćaja KS Direkciji za puteve odobrila izmjenu rješenja na način da se izdaje Urbanistička saglasnost za izgradnju dvocijevnog tunela „Kobilja Glava“- I transversala, u naselju Kobilja Glava (od km 3+400,00 do km 4+250) početak trase od granice sa Općinom Centar do kraja tunela u Vogošći sa definisanim ulaznim i izlaznim portalom tunela "Kobilja Glava" u pogledu zemljišta koje je potrebno riješiti kako bi se dobila građevinska dozvola. Dionica za koju je izdata saglasnost obuhvata ulazni portal budućeg tunela koji zahvata potez od granice Općine Centar i parcele koje su označene na slici ispod.



Na ulaznom portalu tunela se nalazi 11 parcela koje će biti potrebno eksproprijisati. Na 4 parcele su izgrađeni stambeni objekti sa pripadajućim zemljištem.

Izlazni portal tunela je također definisan planom parcelacije i označen na slici ispod.



Na izlaznom portalu tunela se nalazi 7 parcela. Na 5 parcela su izgrađeni stambeni objekti i pomoćni objekti (štale, sušnice, šupe, ostave i sl.).

III poddionica (Tunel „Kobilja Glava“- Donji Hotonj)

Za III poddionicu koju EBRD razmatra za finansiranje, Općina Vogošća je izdala Urbanističku saglasnost¹² za izgradnju dionice I transverzale od tunela "Kobilja Glava" do raskrsnice sa kružnim tokom saobraćaja "Vogošćanska petlja", izgradnju priključnih i servisnih saobraćajnica u pojasu navedene dionice I transverzale i izgradnju infrastrukture u pojasu navedene dionice I transverzale u Vogošći. Za dionicu za koju je izdata Urbanistička saglasnost su usvojeni regulacioni planovi i to:

- ▣ Regulacioni plan " Barica" - "A" faza¹³
- ▣ dijelom u obuhvatu Regulacionog plana "Ugorsko-Menjak" - "A" faza¹⁴
- ▣ dijelom u obuhvatu Regulacionog plana "Uglješići" - "A" faza¹⁵,
- ▣ dijelom u obuhvatu Regulacionog plana "Donja Jošanica" - "A" faza¹⁶, te
- ▣ dijelom u području za koje nije donesena provedbena prostorno-planska dokumentacija u obuhvatu "B" faze Izmjena i dopuna Prostornog plana KS za period od 2003-2023.¹⁷

Za III poddionicu još uvijek nisu pokrenute aktivnosti u smislu *Zakona o eksproprijaciji*. Kao predušlov za pokretanje postupka rješavanja imovinsko-pravnih odnosa u sporazumnoj fazi i u postupku eksproprijacije potrebno je izraditi elaborat eksproprijacije prema izdatoj Urbanističkoj saglasnosti i lokaciji objekta.

Tokom 2018. predstavnici Zavoda za izgradnju KS su izvršili obilazak III poddionice radi izrade elaborata o orijentacionim troškovima eksproprijacije i konstatovali da se na trasi nalazi::

- ▣ 7 stambenih objekata
- ▣ 1 poslovni objekat
- ▣ više pomoćnih objekata (garaže, šupe, barake)

¹² Rješenje broj: 05-19-1881/20 od 06. 07. 2020.

¹³ Službene novine KS broj: 45/19

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Službene novine KS broj: 26/06, 4/11 i 22/17

Obuhvat zemljišta planiranog za eksproprijaciju bit će poznat nakon što se urade elaborati eksproprijacije. Imajući u vidu da usvojeni Regulacioni plan "Barice" - "A" faza zahvata III poddionicu sa svim sadržajima koji su istim planirani, neophodno je izvršiti noveliranje podataka u pogledu broja stambenih, poslovnih i drugih objekata radi utvrđivanja tačnog stanja na terenu i opsega buduće eksproprijacije. Predmetna poddionica je prikazana na slici ispod.



5 OPSEG POTREBNOG OTKUPA IMOVINE ZA IX TRANSVEZALU

III dionica (rondo u ulici Safeta Zajke, zajedno s vezom IX transverzale sa LOT-om 2C „Sarajevske obilaznice“)

Dionica IX transverzale koju EBRD razmatra za finansiranje je usaglašena sa važećom planskom dokumentacijom i mišljenjima Zavoda za planiranje KS na osnovu kojih su izdate urbanističke saglasnosti i kojima je definisana trasa saobraćajnice sa oznakama parcela.

Na lokaciji III dionice (rondo u ulici Safeta Zajke, zajedno s vezom IX transverzale sa LOT-om 2C „Sarajevske obilaznice“) se nalazi:

- ❑ 19 izgrađenih poslovnih objekata privremenog karaktera koje će biti potrebno eksproprisati. Svi objekti se nalaze na ovoj lokaciji još od prije 1992,
- ❑ stambeni objekat (kuća) u ulici Hameda Buljubašića br. 2,
- ❑ objekat garaže sa automehaničarskom aktivnošću,
- ❑ pomoćni objekti (nadstrešnica i ograda).

Također, prema saznanjima i podacima Pravoslavne crkve, na dijelu zemljišta u obuhvatu planiranog rondoja je vršeno sahranjivanje osoba pravoslavne vjeroispovijesti do 1966. godine. Općina Novi Grad je dobila podatke o sahranjenim licima do 1966.; međutim, na licu mjesta ne postoje označena grobna mjesta osim jednog nadgrobnog spomenika. Iako Pravoslavna crkva ne posjeduje druge podatke, postoji mogućnost da su posmrtni ostaci sahranjenih osoba izmješteni od strane rodbine prije ili nakon završetka rata. Radi utvrđivanja tačnog činjeničnog stanja i provođenja eksproprijacije na ovoj parceli, Općina Novi Grad je u oktobru 2018. objavila javni poziv da se jave sve zainteresovane strane radi izmještanja posmrtnih ostataka na drugo groblje. U slučaju da se po javnom pozivu ne jave srodnici, Općina će angažovati ovlašteno javno preduzeće za upravljanje otvorenim i zatvorenim gradskim grobljima da izvrši kontrolu bivše grobljanske površine radi eventualne ekshumacije i prenosa posmrtnih ostataka na jedno od gradskih grobalja.

6 STATUS POSTUPKA OTKUPA IMOVINE

I transverzala

Prema informacijama koje su dostavili Direkcija za puteve Kantona Sarajevo („Direkcija“) i Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo („Zavod“), tokom 2017. i 2018. godine su pokrenute aktivnosti pripremnog karaktera (koje se provode prije pokretanja postupka eksproprijacije) – pribavljanje saglasnosti od Općine, parcelacija zemljišta, obezbjeđenje dokaza putem ovlaštenih vještaka, objavljivanje javnog oglasa, utvrđivanje javnog interesa i sl.

Zadužena institucija za gore pobrojane aktivnosti je Zavod, koji u ime i za račun KS i Direkcije vodi postupke rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i eksproprijacije nekretnina, pribavlja potrebne saglasnosti radi izgradnje saobraćajnica i vrši nadzor nad izgradnjom projekata KS.¹⁸

Općina Vogošća (Služba za urbanizam i prostorno planiranje) je 2017. godine Ministarstvu saobraćaja KS (Direkciji) izdala urbanističku saglasnost¹⁹ za izgradnju dvocijevnog tunela „Kobilja glava“. Urbanistička saglasnost predstavlja osnovni dokument za dalje aktivnosti na realizaciji projekta – od definisanja lokacije u prostoru, pokretanja postupka eksproprijacije do ishodovanja građevinske dozvole.

Prema izdatoj Urbanističkoj saglasnosti, izvršena je parcelacija zemljišta prema lokaciji saobraćajnice I transverzale - II poddionica (Tunel „Kobilja Glava“) na području Općine Vogošća. Postupak parcelacije je okončan i proveden u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sarajevu i katastru Općine Vogošća, čime je **definisan obuhvat eksproprijacije** u smislu identifikacije parcela predviđenih za otkup na ovoj dionici.

Prema utvrđenom obuhvatu eksproprijacije, rješenjem Općinskog vijeća Vogošća je 2018. godine²⁰ **utvrđen javni interes** u svrhu provođenja postupka eksproprijacije radi izgradnje tunela Kobilja glava na tačno označenim parcelama, od granice sa Općinom Centar do kraja tunela.

U skladu sa obavezama propisanim *Zakonom o eksproprijaciji*, u dnevnim novinama „Dnevni avaz“ je u julu 2018.²¹ raspisan javni oglas radi pokušaja sporazumnog prijenosa prava vlasništva na području Općine Vogošća na tunelu Kobilja Glava (ulazni i izlazni portal). U oglasu je vlasnicima nekretnina ostavljen rok od 15 dana da se jave ukoliko su zainteresovani za sporazumni prijenos vlasništva, uz napomenu da je oglas objavljen za nekretnine gdje je usklađeno zemljišnoknjižno i posjedovno stanje i gdje postoje uslovi za zaključenje ugovora o kupoprodaji.

Prema dostupnim informacijama, Zavod je sa vlasnicima koji su se javili na javni oglas izvršio uviđaj na licu mjesta zajedno sa vještacima građevinske, saobraćajne i poljoprivredne struke koji su izvršili popis nekretnina i dostavili procjene za sve nekretnine u skladu sa *Zakonom o eksproprijaciji* FBiH i metodologijom procjene koja je istim Zakonom propisana, dok je za ostale slučajeve pokrenut postupak eksproprijacije.

Jedan broj vlasnika je istakao zahtjev za otkupom preostalih nekretnina²² jer im je bitno onemogućeno ili pogoršano korištenje preostalih nekretnina. Svi zahtjevi vlasnika za otkupom cijelih parcela su usvojeni kao opravdani, te su procijenjene nekretnine na kompletnim vlasničkim parcelama prema zahtjevima u četiri slučaja.

¹⁸ Zakon o organizaciji i djelokrugu organa uprave i upravnih organizacija (Službene novine KS, br. 2/12 i 87/15)

¹⁹ Rješenja br: 05-23-551/19 od 22.02.2019., 05-23-551/19 od 24. 10. 2019., 05-23-551/19 od 09. 03. 2020. i 05-23-551/19 od 12. 05 2020.

²⁰ Rješenje br: 08-31-1863/18 od 31.05.2018.

²¹ Ovo je bio krajnji (granični) datum za ovu dionicu u skladu sa domaćom legislativom. Datum je naveden u javnoj obavijesti.

²² Član 11. Zakona o eksproprijaciji

Na osnovu dostavljenih procjena sudskih vještaka, ponude za kupoprodaju u vidu novčane nadoknade su u novembru 2018. poslane vlasnicima na izjašnjenje. Prema posljednjim informacijama, sedam vlasnika nekretnina je odbilo ponude Zavoda, dok je jedna ponuda prihvaćena. U narednom periodu, izvjesno je pokretanje postupka eksproprijacije za nekretnine gdje su vlasnici odbili ponude.

Praksa Zavoda u slučaju odbijanja ponude ovisi o određenju vlasnika kojim se odbija ponuda, pa ukoliko vlasnik daje određene primjedbe na visinu procijenjenih nekretnina, vještak koji je izradio nalaz je dužan da se izjasni da li su date primjedbe osnovane ili ne.

Za nekretnine u vlasništvu osoba javnog prava, zatim za nekretnine gdje postoji neslaganje zemljišnoknjižnog i posjedovnog stanja, kao i za nekretnine gdje se vlasnici nisu javili na javni oglas, pokrenut je postupak eksproprijacije kod Općine Vogošća.

Za nekretnine gdje nije okončan postupak harmonizacije zemljišne knjige koji trenutno provodi Zemljišnoknjižni ured Općinskog suda u Sarajevu na području katastarske općine Kobilja Glava, ne vode se aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa do okončanja istog.

U javnom oglasu Općinskog suda u Sarajevu iz decembra 2017. godine, svi vlasnici na području katastarske općine Kobilja Glava su pozvani da prijave svoja prava na nekretninama radi priznanja prava vlasništva u postupku harmonizacije zemljišne knjige.²³

Prema informacijama koje je dostavio Zavod za izgradnju KS, predmet rješavanja imovinsko pravnih odnosa su parcele prema izdatoj Urbanističkoj saglasnosti, a koje su riješene u sporazumnoj fazi ili u postupku eksproprijacije.

IX transversala

U periodu od 2013. do 2020. godine Općina Novi Grad (Služba za urbanizam i prostorno planiranje) je Ministarstvu saobraćaja KS (Direkciji) izdala više urbanističkih saglasnosti²⁴ za izgradnju rondona u ulici Safeta Zajke i veze IX transversale sa LOT-om 2C „Sarajevske obilaznice“. Bitno je naglasiti da se pojas eksproprijacije za ovu dionicu proširivao kako su se mijenjale urbanističke saglasnosti i projekti izgradnje rondona.

Shodno urbanističkim saglasnostima Općinsko vijeće Novi Grad je u periodu 2015.-2020.²⁵ donijelo više odluka kojima je, između ostaloga, **utvrđen javni interes** u svrhu provođenja postupka eksproprijacije radi izgradnje rondona u ulici Safeta Zajke i veze IX transversale sa LOT-om 2C „Sarajevske obilaznice“. Prema informacijama koje je dostavila Općina Novi Grad izrađen je i novi nacrt Odluke o utvrđivanju javnog interesa u skladu sa Urbanističkom saglasnosti iz 2020., te će ista biti razmatrana na sljedećoj sjednici Općinskog vijeća Novi Grad.

Tokom 2014. i 2015. godine je vođen i okončan postupak eksproprijacije za lokaciju planiranog rondona. Rješenjem Općine Novi Grad je 2014. godine eksproporisano sedam zemljišnih parcela u privatnom vlasništvu, ukupne površine 3053 m² u svrhu izgradnje rondona. Na parcelama nije bilo objekata ili usjeva. U skladu sa *Zakonom o eksproprijaciji*, Općina Novi Grad je sa vlasnicima parcela zaključila sporazume o naknadi prema tržišnoj vrijednosti zemljišta koju je utvrdio vještak građevinske struke.

²³ Javni oglas Općinskog suda br: 065-0-SU-17-000 704 od 06.12.2017.

²⁴ Rješenja br: 04-23-4260/13 od 06.09.2013., 02/04-23-793/18 od 04. 07. 2018., 02/04-23-4083/18 od 10. 06. 2019. i 02/04-19-2845/20 od 01. 07. 2020.

²⁵ Odluka o utvrđivanju javnog interesa za eksproprijaciju zemljišta u svrhu izgradnje IX transversale (Službene novine KS broj 19/15), Dopunska Odluka o utvrđivanju javnog interesa za eksproprijaciju zemljišta u svrhu izgradnje IX transversale (Službene novine KS broj 11/18), Odluka o utvrđivanju javnog interesa za eksproprijaciju zemljišta u svrhu izgradnje IX transversale (Službene novine KS broj 26/18) i Odluka o utvrđivanju javnog interesa za rekonstrukciju ulice Safeta Zajke u vidu proširenja sa dvije na četiri saobraćajne trake na dionici od kružnog toka spoj sa LOT 2C do planiranog kružnog toka spoj sa IX transversalom (Službene novine KS broj 26/20)

Ekspropnisano zemljište je označeno kao na slici.



Prema informacijama zaprimljenim od Općine Novi Grad, u toku je rješavanje preostalih imovinsko-pravnih odnosa na planiranom rondou, gdje je izgrađeno 19 poslovnih objekata privremenog karaktera, a radi se o zemljištu na kome je upisan posjed Željezničkog transportnog preduzeća (pravni sljednik JP Željeznice FBiH). Inspekcijski organi su 2016. godine vlasnicima poslovnih objekata poslali upozorenje da je potrebno srušiti objekte u cilju izgradnje rondo. Većina vlasnika je angažovala jednog zajedničkog advokata koji je u kontaktu s Općinom od 2016. Vlasnici su zatražili mirno rješenje spora putem vanskudske nagodbe o isplati odgovarajućih naknada kakva su pružena vlasnicima sličnih objekata na osnovu Okvira za preseljenje i naknade iz 2012. koje je tada usvojila Skupština KS za Južnu longitudinalu i I i XII transverzal. Inspekcijski organi su obustavili postupak rušenja i objekti do danas nisu srušeni.

U skladu sa urbanističkim saglasnostima izrađeni su i novi elaborati o eksproprijaciji za predmetnu dionicu, te će se nakon njihovog provođenja u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sarajevu pristupiti rješavanju imovinsko-pravnih odnosa u sporazumnoj fazi i u postupku eksproprijacije.

7 LEGISLATIVA I PRAKSA U VEZI S EKSPROPRIJACIJOM

Uvod

Članom II. 2 *Ustava Bosne i Hercegovine* („BiH“) propisano je da se prava i slobode navedene u *Evropskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda* („EKLP“) i u njenim protokolima direktno primjenjuju u BiH. EKLP se primjenjuje prioriteto i direktno i čini sastavni dio ustavnog poretka BiH.

EKLP propisuje da svako fizičko ili pravno lice ima pravo na neometano uživanje svoje imovine, kao i da niko ne može biti lišen svoje imovine, osim u javnom interesu i pod uvjetima predviđenim zakonom i općim načelima međunarodnog prava.

Institut eksproprijacije kao zakonom propisan postupak kojim se oduzima ili ograničava pravo vlasništva na nekretninama je regulisan u BiH na nivou entiteta. U FBiH je primarno regulisan:

- *Zakonom o eksproprijaciji* koji definiše eksproprijaciju kao oduzimanje ili ograničenje prava vlasništva na nekretninama uz naknadu prema tržišnoj vrijednosti nekretnina; ovim Zakonom je uređeno u koju svrhu se može izvršiti eksproprijacija nekretnina u vlasništvu fizičkih i pravnih lica, u čiju korist se može izvršiti eksproprijacija i uslovi čije je ispunjenje obligatorno kako bi se nekretnina eksproprialala.
- *Zakonom o stvarnim pravima* kojim je propisano da se pravo vlasništva i druga stvarna prava mogu oduzeti ili ograničiti protiv volje vlasnika samo u javnom interesu i pod uslovima predviđenim zakonom u skladu sa principima međunarodnog prava.

Navedeni propisi se direktno primjenjuju u Kantonu Sarajevo.

Za potrebe analize zakonskog okvira, razmatrani su sljedeći propisi:

	Naziv propisa	Službeni glasnik
1.	Zakon o eksproprijaciji	Službene novine FBiH, br. 70/07, 36/10, 25/12, 34/16
2.	Zakon o stvarnim pravima	Službene novine FBiH, br. 66/13, 100/13
3.	Zakon o prostornom uređenju	Službene novine KS, br. 24/17, 1/18
4.	Zakon o cestama	Službene novine FBiH, br. 12/10, 16/10, 66/13
5.	Zakon o obligacionim odnosima FBiH	Službeni list SFRJ, br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89) (Službeni list R BiH, br. 2/92, 13/93, 13/94)
6.	Zakon o pravobranilaštvu	Službene novine KS, br. 33/08, 7/12, 44/16
7.	Zakon o zemljišnim knjigama	Službene novine FBiH, br. 19/03, 54/04
8.	Zakon o upravnom postupku	Službene novine FBiH, br. 2/98, 48/99
9.	Zakon o vanparničnom postupku	Službene novine FBiH, br. 39/04, 73/05
10.	Zakon o upravnim sporovima	Službene novine FBiH, br. 9/05
11.	Zakon o izvršnom postupku	Službene novine FBiH, br. 2/98, 39/04, 73/05
12.	Zakon o građevinskom zemljištu	Službene novine FBiH, br. 25/03, 16/04, 67/05
13.	Odluka o prihvatanju Okvira za preseljenje i naknade za projekat izgradnje gradskih saobraćajnica	Službene novine KS, br. 13/12 i 26/15
14.	Zakon o osnovama socijalne zaštite, zaštite civilnih žrtava rata i zaštite porodica s djecom	Službene novine FBiH, br. 36/99, 54/04, 39/06, 14/09, 45/16, 40/18
15.	Zakon o zabrani diskriminacije	Službeni glasnik BiH, br. 59/09, 66/16
16.	Zakon o porezu na promet nekretnina i porezu na naslijeđe i poklone	Službene novine KS, br. 28/18
17.	Zakon o organizaciji organa uprave i upravnih organizacija	Službene novine KS, br. 2/12, 41/12, 8/15, 13/17
18.	Zakon o slobodi pristupa informacijama	Službene novine FBiH, br. 32/01 i 48/11
19.	Zakon o javnim preduzećima	Službene novine FBiH, br. 8/05, 81/08, 22/09 i 109/12
20.	Zakon o inspekcijama	Službene novine KS, br. 2/17

Svrha eksproprijacije i javni interes

Svrha eksproprijacije je izgradnja objekata od javnog interesa. U *Zakonu o eksproprijaciji* se navodi više objekata radi čije se izgradnje može izvršiti eksproprijacija; međutim, upravna i sudska praksa je zauzela stav da se eksproprijacija može vršiti radi izgradnje svih objekata za koje je na zakonom propisan način utvrđeno da je izgradnja istih od javnog interesa. Kao jedan od primjera se navode objekti saobraćajne infrastrukture.

Postupak utvrđivanja javnog interesa se pokreće na osnovu prijedloga korisnika eksproprijacije koji se podnosi nadležnom organu vlasti (općinskom vijeću, vladi kantona ili Vladi FBiH, ovisno o tome da li se projekt izgradnje objekata teritorijalno prostire na teritoriji jedne općine, više općina ili više kantona).

Protiv akta o utvrđivanju javnog interesa, vlasnik nekretnine za koju je utvrđen javni interes može pokrenuti upravni spor kod nadležnog suda.

Izuzetak od pravila je propisan u slučajevima kada se javni interes može utvrditi zakonom, dok se za područje za koje je donesen regulacioni plan ili urbanistički projekat smatra da je javni interes utvrđen navedenim planskim dokumentima.

Vrste eksproprijacije

Prema *Zakonu o eksproprijaciji*, eksproprijacija nekretnina može biti potpuna ili nepotpuna:

- U slučaju potpune eksproprijacije, korisnik eksproprijacije stiče pravo vlasništva nad ekspropriisanom nekretninom u svrhu izgradnje objekata od javnog interesa, pri čemu prestaju prava vlasništva ranijeg vlasnika i druga prava na toj nekretnini.
- Nepotpunom eksproprijacijom ne dolazi do promjene vlasništva na zemljištu. Predviđena je u dva slučaja:
 - uspostavljanje prava služnosti na zemljištu i zgradama koje ima trajni karakter i djeluju "erga omnes" (prema svima);
 - zakup koji se može uspostaviti samo na zemljištu i na određeno vrijeme radi izvođenja radova sa ograničenim periodom trajanja, a najviše do 5 godina.

Zakon također reguliše privremeno zauzimanje zemljišta za potrebe gradnje. Privremeno zauzimanje se mora zatražiti prijedlogom u kojem se moraju naznačiti svrha zbog koje se predlaže privremeno zauzimanje zemljišta, nekretnina koja će se privremeno zauzeti, vlasnik te nekretnine kao i vrijeme trajanja privremenog zauzimanja. Rješenje o određivanju privremenog zauzimanja donosi općinska služba za upravu. Mora se pružiti naknada u visini zakupnine koja se postiže na tržištu.

Korisnik eksproprijacije i upravljanje javnim cestama u FBiH

Prema *Zakonu o eksproprijaciji*, eksproprijacija se može vršiti za potrebe FBiH, kantona, grada, općine, javnih preduzeća i javnih ustanova kao korisnika eksproprijacije. Ekspropriisana nekretnina postaje vlasništvo korisnika eksproprijacije, osim u slučaju kada je predviđeno da ekspropriisana nekretnina služi kao dobro od javnog interesa.

Na području KS, nekretnine od općeg i javnog interesa se knjiže u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sarajevu kao javno dobro. Pod javnim dobrima, u smislu odredaba *Zakona o stvarnim pravima*, smatraju se stvari koje su po zakonu namijenjene da služe svima pod jednakim uslovima, kao što su: javni putevi, ulice, trgovi i sl. Na javna dobra se primjenjuju pravila koja važe za opća dobra, što znači da ne mogu biti u vlasništvu fizičke i pravne osobe, nego su u općoj upotrebi. Iako javna dobra ne mogu biti u vlasništvu, njima upravlja i za to odgovara određeni subjekt javnog prava, što se određuje posebnim zakonom.

Posebni zakon u smislu upravljanja saobraćajnom infrastrukturom kao javnim dobrom je *Zakon o cestama FBiH* koji propisuje nadležnosti u pogledu upravljanja, građenja, rekonstrukcije, održavanja i zaštite cesta na teritoriju FBiH. Istim zakonom je propisano da upravljanje,

građenje, rekonstrukciju, održavanje i zaštitu regionalnih cesta vrše javne kantonalne ustanove za ceste.

Regionalne ceste u nadležnosti KS su podijeljene na sljedeći način:

- regionalne ceste prvog reda koje su namijenjene za saobraćajno povezivanje ekonomskih područja države ili entiteta, značajnih središta lokalnih zajednica, kao i za saobraćajno povezivanje sa cestama iste ili više kategorije;
- regionalne ceste drugog reda namijenjene su za saobraćajno povezivanje središta lokalnih zajednica u okviru određenog entiteta, za povezivanje turističkih (turističke ceste) i graničnih područja značajnih za državu, te za povezivanje graničnih prijelaza sa cestama iste ili više kategorije kada po propisanim kriterijima kategorizacije ne dostigne višu kategoriju.

Sporazumna faza prije i nakon pokretanja postupka eksproprijacije

Prema *Zakonu o eksproprijaciji*, korisnik eksproprijacije je dužan, prije pokretanja postupka eksproprijacije, da putem javnog oglasa pozove vlasnike nekretnina radi sporazumnog pribavljanja nekretnina, a sa zainteresovanim vlasnikom je dužan pokušati sporazumno riješiti sticanje prava vlasništva za nekretninu koja je predviđena za eksproprijaciju. Propisana obaveza je obligatorna samo u slučajevima gdje je usaglašeno zemljišnoknjižno i faktičko stanje na nekretnini.

Konkretna primjena ovog člana u praksi se ogleda zaključivanjem ugovora o kupoprodaji kod notara, ukoliko se postigne saglasna volja ugovornih strana koje u skladu sa *Zakonom o obligacionim odnosima* sporazumno određuju uslove pod kojima će zaključiti notarski obrađenu ispravu o prijenosu prava vlasništva.

U Kantonu Sarajevo kao preduslov zaključenja ugovora o kupoprodaji umjesto eksproprijacije treba uzeti u obzir *Zakon o pravobranilaštvu KS* koji propisuje da se prije zaključenja ugovora imovinsko-pravne prirode pribavi saglasnost Skupštine KS.

Zakon o eksproprijaciji izričito podstiče zaključivanje sporazuma, pa tako omogućava da korisnik eksproprijacije i vlasnik nekretnina mogu sporazumno riješiti pitanje prava vlasništva i naknade putem na osnovu ranijih pregovora vođenih u sporazumnoj fazi čak i nakon što se podnese prijedlog za eksproprijaciju nadležnoj općini, a sve do pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji. U ovom slučaju, sporazum o naknadi se zaključuje pred nadležnom općinskom službom i unosi se u zapisnik koji mora sadržavati sve podatke kako bi bio podoban za realizaciju. Tako zaključen sporazum ima snagu izvršne isprave i u tom slučaju se zaključkom obustavlja postupak eksproprijacije.

Postupak eksproprijacije

Prema *Zakonu o eksproprijaciji*, u slučaju neuspjeha sporazumnog rješavanja pitanja prava vlasništva ili ukoliko nije usaglašeno zemljišnoknjižno i posjedovno stanje u zemljišnim knjigama, korisnik eksproprijacije nakon utvrđenog javnog interesa može podnijeti prijedlog za eksproprijaciju. Postupak eksproprijacije se pokreće podnošenjem prijedloga za eksproprijaciju općini na čijoj teritoriji se nalazi nekretnina koja je planirana za eksproprijaciju.

Ukoliko je javni interes utvrđen aktom Vlade FBiH, vlade kantona ili općinskog vijeća, rok za podnošenje prijedloga za eksproprijaciju je dvije godine od dana donošenja. Nakon zaprimljenog prijedloga, općinska služba na zahtjev korisnika eksproprijacije obavještava vlasnike da je pokrenut postupak eksproprijacije uz upozorenje vlasniku da nema pravo na naknadu troškova za ulaganja u zemljište i zgrade koje je izvršio nakon što je pismeno obaviješten o pokrenutom postupku (osim troškova redovnog održavanja).

Prilikom rješavanja prijedloga za eksproprijaciju, općinska služba primjenjuje *Zakon o upravnom postupku* s tim da je primjena odredaba navedenog zakona supsidijarna i primjenjuje se u pogledu pitanja postupka koji nisu regulisani *Zakonom o eksproprijaciji*.

U postupku prije donošenja rješenja o eksproprijaciji, općinska služba je dužna:

- saslušati vlasnika,

- obavijestiti vlasnika da ima pravo podnijeti zahtjev za eksproprijaciju preostalog dijela nekretnine,
- riješiti prethodno pitanje ukoliko postoji neslaganje zemljišnoknjižnog i posjedovnog stanja,
- angažovati sudske vještake radi procjene nekretnina,
- poduzeti druge procesne radnje propisane Zakonom i
- ukoliko prijedlog korisnika sadrži sve propisane podatke i isprave, donijeti rješenje o eksproprijaciji.

Protiv rješenja o eksproprijaciji, vlasnik nekretnine i korisnik eksproprijacije mogu:

- izjaviti žalbu Federalnoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove;
- pokrenuti upravni spor protiv rješenja Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove kod nadležnog Kantonalnog suda.

Dakle, do pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji, sve strane imaju mogućnost zaštiti svoje interese korištenjem redovnih i vanrednih pravnih lijekova, čije rješavanje može prolongirati postupak na vremenski period od nekoliko godina do trenutka pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji.

Iako je *Zakonom o eksproprijaciji* sam postupak provođenja eksproprijacije označen kao hitan, a posebno postupak eksproprijacije radi izgradnje saobraćajne infrastrukture, u praksi se pokazuje da navedeni postupci mogu trajati više godina.

Danom pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji, vlasniku prestaju vlasnička ovlaštenja na nekretnini, te raniji vlasnici stiču pravo na naknadu za ekspropisane nekretnine. Iako po *Zakonu o eksproprijaciji*, ranijem vlasniku prestaju vlasnička prava, ulazak u posjed korisnika eksproprijacije je prolongiran do dana isplate naknade, odnosno dok ne dostavi dokaz da je ranijem vlasniku predao u posjed odgovarajuću zamjensku nekretninu.

Prijevremeni ulazak u posjed

Korisnik eksproprijacije zbog hitnosti i otklanjanja znatnije štete može ući u posjed ekspropisanog zemljišta prije pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji i prije isplate naknade, ali isključivo na osnovu rješenja Vlade FBiH u slučaju izgradnje ili rekonstrukcije objekata javne infrastrukture (saobraćajne, energetske, komunalne i dr.) i uz ispunjavanje posebnih uslova propisanih Zakonom. Prije upućivanja zahtjeva za prijevremeni ulazak u posjed, korisnik eksproprijacije je dužan da vlasniku predoči razloge hitnosti i ponudu za sporazumno rješavanje pitanja predaje nekretnine u posjed.

U cilju uspostave načela ravnoteže između legitimnog javnog interesa i prava na mirno uživanje imovine, korisnik eksproprijacije je dužan da prilikom obrazlaganja razloga hitnosti vlasniku ponudi isplatu novčanog iznosa koji odgovara procjeni iz nalaza i mišljenja sudskih vještaka koji su vršili procjenu nekretnina u postupku eksproprijacije.

Zahtjev za prijevremeni ulazak u posjed se podnosi Administrativnoj komisiji Vlade FBiH, a pripremu i prijedlog rješenja vrši Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove.²⁶ Ukoliko se radi o slučaju kada je predmet eksproprijacije stambena ili poslovna zgrada, korisnik eksproprijacije ne može podnijeti zahtjev za uvođenje u posjed ukoliko nije osigurana druga odgovarajuća nekretnina.

Protiv rješenja Vlade FBiH kojim se dozvoljava ulazak u prijevremeni posjed se tužbom može pokrenuti upravni spor. U smislu odredaba *Zakona o upravnim sporovima* i *Zakona o eksproprijaciji*, tužba ne odlaže uvođenje u posjed korisnika eksproprijacije prije pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji.

²⁶ Član 31., stavovi (2) do (7) Zakona o eksproprijaciji i Smjernice Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, br: 01-02-753/2016 od 19.05.2016.

Ukoliko nakon prijevremenog uvođenja u posjed korisnika eksproprijacije, rješenjem nadležnog organa prijedlog za eksproprijaciju bude pravomoćno odbijen, korisnik eksproprijacije je dužan:

- da nadoknadi svu štetu vlasniku (stvarna šteta i izmakla dobit) čija se visina određuje sporazumno, odnosno u slučaju nemogućnosti dogovora tužbom vlasnika pred nadležnim redovnim sudom po odredbama *Zakona o obligacionim odnosima*;
- da vrati nekretninu u posjed vlasniku u roku od 15 dana od pravosnažnosti rješenja o odbijanju prijedloga za eksproprijaciju.²⁷

Vrste naknade za eksproprijisane nekretnine

Intencija *Zakona o eksproprijaciji* u pogledu određivanja naknade za eksproprijisanu nekretninu u pravilu je dodjela zamjenske odgovarajuće nekretnine u istoj općini ili gradu koja odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se ekspropriše, a kojom se vlasniku omogućavaju približno isti uslovi korištenja kakve je imao prije eksproprijacije.

U slučaju da vlasnik nekretnine ne prihvati drugu odgovarajuću nekretninu ili ako korisnik eksproprijacije ne može osigurati odgovarajuću nekretninu, naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine. *Tržišna vrijednost je izražena u cijeni na području gdje se vrši eksproprijacija, a koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja zavisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja.*

U praksi, utvrđivanje visine tržišne vrijednosti nekretnine se određuje putem sudskih vještaka koji na osnovu stanja objekta i prema situaciji na lokalnom tržištu, prvenstveno putem uporedne metode procjene nekretnina, vrše procjenu nekretnine. Ukoliko se dodjeljuje zamjenska nekretnina, vještaci također vrše procjenu kako eksproprijisane, tako i zamjenske nekretnine kako bi se ispoštovala odredba *Zakona o eksproprijaciji* u pogledu iste visine vrijednosti nekretnine.

U situaciji kada korisnik eksproprijacije može djelimično obezbijediti drugu nekretninu, postoji mogućnost da se ranijem vlasniku dodjeli takva nekretnina u vlasništvo i isplati novčani iznos na ime ostatka protuvrijednosti nekretnine koja se ekspropriše.

Pored zemljišta, Zakonom je regulisan način određivanja naknade za voćne, šumske i poljoprivredne nasade, kao i za zemljište ispod voćnjaka i šume.

Vlasniku pored tržišne naknade za nekretnine, također pripada pravo na uvećanje naknade po osnovu korektiva ličnih i porodičnih prilika i pravo na izgublenu dobit, koja prava se cijene u svakom konkretnom slučaju. Lične i porodične prilike ranijeg vlasnika uzimaju se u obzir kao korektiv uvećanja visine utvrđene naknade ako su te prilike od bitne važnosti za materijalnu egzistenciju ranijeg vlasnika, a naročito u slučaju ako je zbog eksproprijacije većeg dijela ili čitavog zemljišta ili poslovne prostorije u kojoj je raniji vlasnik obavljao dozvoljenu poslovnu djelatnost ugrožena njegova materijalna egzistencija, kao i u slučaju kad se zbog eksproprijacije članovi poljoprivrednog domaćinstva moraju seliti iz područja gdje su prebivali ili boravili.

Upravna praksa je zauzela stav da je općinski organ uprave koji vodi postupak dužan upoznati ranijeg vlasnika sa pravom na korekciju naknade u smislu uvećanja iz gore pobrojanih razloga. Dakle, ukoliko je izvor prihoda ranijeg vlasnika od zemlje (npr. poljoprivredne proizvodnje, davanja pod zakup zemljišta ili poslovnog prostora) i ukoliko se isplaćuje novčana naknada, raniji vlasnik može tražiti po tom osnovu uvećanje radi uspostavljanja istih životnih uslova kakve je imao prije eksproprijacije. Pravo na uvećanje naknade treba razlikovati od prava na izgublenu dobit.²⁸

²⁷ Član 32. Zakona o eksproprijaciji i članovi 185. i 189. Zakona o obligacionim odnosima

²⁸ Autor Blagoje Vesković, *Komentar Zakona o eksproprijaciji*, izdavač Privredna štampa d.o.o Sarajevo, Sarajevo, 2007.

Izgubljena dobit također pripada ranijem vlasniku koju bi ostvario dotadašnjim načinom iskorištavanja eksproprisane nekretnine za vrijeme od dana predaje te nekretnine u posjed korisniku eksproprijacije do dana prijema u posjed nekretnine date u zamjenu ili do isteka rokova određenih za isplatu novčane naknade.

U pravilu, pravo na tržišnu vrijednost objekta pripada vlasnicima objekata i zemljišta upisanim u zemljišnu knjigu, tzv. pravnim objektima.

Graditeljima bespravno izgrađenih objekata ne pripada pravo na naknadu; međutim, bespravni graditelj može porušiti objekat i odnijeti materijal u roku koji odredi nadležna služba za upravu, odnosno u suprotnom uklanjanje objekta se vrši o trošku bespravnog graditelja. Iznimka od navedenog pravila je u slučaju bespravno izgrađenih stambenih objekata koji su jedina stambena jedinica graditelja i članova njegove uže porodice (pravo na dom) i njegovih pravnih sljednika, kada im pripada pravo na naknadu u visini građevinske vrijednosti objekta. Uslov za priznavanje prava na naknadu bespravnom graditelju, osim naprijed navedenog je:

- da nadležni organ nije donio pravomoćno rješenje o uklanjanju;
- da je bespravno izgrađeni objekat evidentiran na službenom orto-foto snimku teritorije Federacije Bosne i Hercegovine;
- da je bespravno izgrađen objekat jedini dom bespravnom graditelju i članovima njegove porodice, kao i nasljednika.²⁹

Postupak određivanja naknade

Nakon pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji, općinska služba je po *Zakonu o eksproprijaciji* dužna zakazati usmenu raspravu radi sporazumnog određivanja naknade za eksproprisane nekretnine. Općinska služba je dužna nastojati da se postigne sporazum o naknadi.

U slučaju postizanja dogovora na raspravi, zaključuje se sporazum o naknadi koji sadrži sve elemente potrebne za realizaciju (uključujući visinu naknade, rokove za isplatu, brojeve računa i sl.). Takav sporazum predstavlja izvršnu ispravu i omogućava stranama potpisnicama da u slučaju neispunjenja preuzetih obaveza u postupku izvršenja putem nadležnog suda traže ispunjenje obaveze.³⁰

Zakon o eksproprijaciji daje i mogućnost zaključenja djelimičnog sporazuma o naknadi i to u slučaju kada korisnik eksproprijacije i vlasnik postignu dogovor oko visine nekih eksproprisanih nepokretnosti (npr. objekta), a predmet se dostavi nadležnom sudu na određivanje naknade po preostalim sadržajima (npr. za zemljište).

Ukoliko ne postoji mogućnost dogovora između strankama, općinska služba je dužna da predmet dostavi nadležnom sudu da odluči o visini naknade. Takvo pravo imaju i stranke koje mogu, neovisno od organa uprave koji vodi postupak, zahtijevati da sud odredi naknadu.³¹ Protiv rješenja Općinskog suda kojim se određuje naknada, nezadovoljna strana može izjaviti žalbu Kantonalnom sudu zbog pogrešne primjene materijalnog prava i nepotpuno i pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja, a žalba se najčešće izjavljuje zbog određene visine naknade.

Donošenjem rješenja od strane Kantonalnog suda, postupak određivanja naknade se smatra pravosnažno okončanim, nakon čega je korisnik eksproprijacije obavezan vlasniku isplatiti naknadu, a vlasnik nakon isplate naknade predati eksproprisane nekretninu.

Iako je određivanje naknade za eksproprisane nekretnine vanparnični sudski postupak u kojem nije dozvoljeno izjavljivanje revizije kao vanrednog pravnog lijeka, protiv presude Kantonalnog suda strane mogu izjaviti reviziju Vrhovnom sudu FBiH. Revizija ne odlaže pravosnažnost rješenja o određivanju naknade i obavezu korisnika eksproprijacije da isplati utvrđenu naknadu.³²

²⁹ Član 45. Zakona o eksproprijaciji

³⁰ Članovi 22., 23. stav(1), tačka 2) Zakona o izvršnom postupku

³¹ Član 146. i 147. Zakona o vanparničnom postupku

³² Član 26. Zakona o vanparničnom postupku

Pravosnažno rješenje Općinskog ili Kantonalnog suda predstavlja izvršni naslov u smislu *Zakona o izvršnom postupku*, te vlasnici u slučaju neisplate naknade za ekspropisane nekretnine, mogu kod nadležnog suda pokrenuti postupak izvršenja na računima ili nekretninama korisnika eksproprijacije.³³

7.1 PRAKSA I PROPISI O PROCJENI VRIJEDNOSTI IMOVINE U POSTUPKU EKSPROPRIJACIJE

Trenutna praksa procjene vrijednosti imovine

Trenutna praksa procjene vrijednosti imovine je, pored *Zakona o eksproprijaciji*, bazirana i na *Zakonu o vještacima FBiH*³⁴. Vještake imenuje Ministarstvo pravde FBiH i to nakon položenog ispita poznavanja stručne oblasti.

Međutim, Zakon ne propisuje metodologiju niti definiše način i opseg rada vještaka. Kompletna disciplina i proces vrednovanja nije zakonski definisan, a termin „procjenitelj nekretnina“ nije zakonski prepoznat, te se u praksi podrazumijeva pod terminom sudski vještak.

U praksi, procjenjivanje nekretnina metodološki nije usklađeno sa međunarodno priznatim standardima procjenjivanja, što često dovodi do nepreciznih i nejasnih elaborata/izvještaja o tržišnoj vrijednosti nekretnina, a time i iznosa naknade.

Bitno je napomenuti da je većina država u regionu usvojila zakonski okvir u kojem je jasno definisana razlika između termina vještak i procjenitelj, čime su definisani obim i polje rada usklađeni sa nadležnostima, formalnom edukacijom i iskustvom učesnika u procesu vrednovanja.

Veći dio dosadašnje lokalne prakse vrednovanja nekretnina je baziran na:

- metodi troška (amortizovani trošak zamjene), ali i takvoj praksi je nedostajalo usaglašavanje sa međunarodnim standardima procjenjivanja,
- u slučaju vrednovanja zemljišta, nije vršena adekvatna komparacija i usaglašavanje sa tržišnim pokazateljima.

Shodno gore navedenom, zaključuje se da lokalna praksa nije usklađena sa evropskim i/ili međunarodnim standardima i propisima procjenjivanja. Lokalna udruženja procjenitelja u FBiH su u periodu od 2012. do danas definisala jasne pomake u usaglašavanju sa međunarodnim standardima tako da lokalno tržište prepoznaje pozitivne korake i rezultate u procesu vrednovanja nekretnina, ali sa napomenom da je nivo razvoja sistemskih programa i dalje na dosta niskom nivou u odnosu na zemlje regiona.

Zakonom propisane naknade u postupku eksproprijacije

Zakon o eksproprijaciji je naknade definisao na sljedeći način:

- Član 2: Eksproprijacija je oduzimanje ili ograničenje prava vlasništva na nekretninama uz naknadu prema tržišnoj vrijednosti nekretnina.
- Član 12: Za ekspropisanu nekretninu vlasniku pripada naknada u drugoj nekretnini, a ako korisnik eksproprijacije ne može osigurati takvu nekretninu naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se ekspropriše.
- Član 45: Naknada za ekspropisanu nekretninu određuje se, po pravilu, davanjem druge odgovarajuće nekretnine koja odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se ekspropriše u istoj općini ili gradu, kojem se vlasniku nekretnine koja se ekspropriše omogućavaju približno isti uvjeti korištenja kakve je imao koristeći tu nekretninu. Za bespravno izgrađene objekte graditelju ne pripada pravo na naknadu. Za bespravno izgrađene stambene objekte za koje nadležni organ nije donio pravomoćno rješenje o uklanjanju, a koji predstavljaju jedinu stambenu jedinicu graditelja i članova njegove uže porodice (supružnici i djeca) graditelju, odnosno njegovom pravnom sljedniku pripada pravo na naknadu u visini građevinske vrijednosti tog objekta. Pravo na naknadu pripada samo u slučaju da je bespravno izgrađeni stambeni objekt evidentiran na službenom orto-

³³ Član 22, 23 stav(1), tačka 1) Zakona o izvršnom postupku

³⁴ Službene novine FBiH, br. 49/2005 i 38/2008

foto snimku teritorije Federacije Bosne i Hercegovine u razmjeri 1:5000 koji je uradila Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

- Član 46: Ako vlasnik nekretnine koja se ekspropriše ne prihvati na ime naknade drugu odgovarajuću nekretninu ili ako korisnik eksproprijacije ne može osigurati takvu nekretninu, naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine. Tržišna vrijednost je izražena u cijeni na području gdje se vrši eksproprijacija, a koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja zavisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja.
- Član 53: Naknada za ekspropisano poljoprivredno, građevinsko i gradsko građevinsko zemljište određuje se u novcu prema tržišnoj cijeni takvog zemljišta.

Pomenuti zakonski propisi se većim dijelom direktno vežu za termin *tržišna vrijednost*, osim u slučaju bespravno sagrađenih objekata gdje je kao osnova izračuna definisana građevinska vrijednost, ali bez jasno definisanih normi i parametara.

Termin „građevinska vrijednost“ nije korišten u međunarodno priznatim standardima osim u dijelu definisanja tržišne vrijednosti na bazi troškovne metode (eng. *Cost Replacement Method*).

Ovako definisan zakonski okvir može imati diskriminatoran karakter budući da određene lokacije na području FBiH općenito imaju loše tržišne pozicije, te u slučaju eksproprijacije bespravno sagrađenih nekretnina opisanih u članu 45. *Zakona o eksproprijaciji*, naknada može biti veća nego za objekte koji su građeni prateći sve zakonske norme i procese, čime se dovodi u pitanje logičnost ove odredbe i daje podstrek za daljnju bespravnu gradnju.

7.2 DRUGI RELEVANTNI PROPISI

Zakonom o stvarnim pravima se uređuju sticanje, korištenje, raspolaganje, zaštita i prestanak prava vlasništva i drugih stvarnih prava i posjeda. Stvarna prava su: pravo vlasništva, pravo građenja, založno pravo, zemljišni dug, pravo stvarne i lične služnosti i pravo stvarnog tereta.

Zakon o građevinskom zemljištu dopušta legalizaciju bespravno izgrađenih objekata na građevinskom zemljištu u državnom vlasništvu, na kojem je izgrađen objekt. Legalizacija podrazumijeva naknadno izdavanje građevinske dozvole od strane općinskog vijeća i utvrđivanja prava vlasništva. Legalizacija bespravno izgrađenih objekata je dalje regulisana odlukama na kantonalnom nivou, a sprovodi se na općinskom nivou.

Zakon o upravnom postupku FBiH se primjenjuje u postupku eksproprijacije supsidijarno u odnosu na *Zakon o eksproprijaciji*. Reguliše način postupanja organa uprave kada u upravnim postupcima odlučuju o pravima i obavezama građana. Stranke imaju pravo da podnose žalbe protiv odluka koje se donose na prvom stepenu. Zakon daje mogućnost postavljanja privremenog zastupnika ukoliko je npr. boravište vlasnika nekretnine u postupku eksproprijacije nepoznato. Privremenog zastupnika imenuje organ koji vodi postupak, ako to traži hitnost predmeta. Ako je privremeni zastupnik postavljen osobi čije je boravište nepoznato, organ koji vodi postupak dužan je objaviti svoj zaključak na oglasnoj tabli ili na drugi uobičajeni način (putem novina ili drugih medija).

Zakonom o zemljišnim knjigama FBiH se uređuje vođenje, održavanje i uspostavljanje zemljišnih knjiga, kao i upis nekretnina i prava na nekretninama u zemljišnim knjigama. Pravo vlasništva i druga stvarna prava se stiču upisom u zemljišne knjige. U postupku eksproprijacije, pravosnažno rješenje o eksproprijaciji sa dokazom o izvršenoj uplati predstavlja osnov za uknjižbu korisnika eksproprijacije.

Odluka o legalizaciji građevina izgrađenih bez odobrenja za građenje i građevina privremenog karaktera donesena je u Kantonu Sarajevo na osnovu ranije važećeg *Zakona o prostornom uređenju* ali je i dalje na snazi u pravnom sistemu KS. Odlukom se reguliše postupak, uvjeti i način legalizacije građevina izgrađenih bez odobrenja za građenje. Osim toga, Odlukom su tretirani i drugi objekti koje ne poznaje *Zakon o eksproprijaciji*, a to su privremeni objekti koji su

na osnovu ove odluke legalizovani i upisani u zemljišne knjige, odnosno ovom Odlukom se vršilo usklađivanje zemljišnoknjižnog stanja sa faktičkim stanjem. Međutim, ovom Odlukom je onemogućena legalizacija bespravno izgrađenih objekata bilo koje vrste u zonama saobraćajne i energetske infrastrukture, te je graditeljima onemogućeno da izvrše legalizaciju takvih objekata. Vrhovni sud FBiH je svojim rješenjem³⁵ zauzeo stav da privremeni objekat do uklanjanja ima upotrebnu vrijednost i može biti objekat prava vlasništva. Obzirom na zauzeto stajalište Vrhovnog suda, postoji mogućnost prometovanja takvim objektima prije uklanjanja od strane općina, odnosno putem kupoprodaje.

Zakonom o vanparničnom postupku FBiH se utvrđuju pravila po kojima sudovi postupaju i odlučuju o ličnim, porodičnim, imovinskim i drugim pravima i pravnim interesima, koji se po zakonu rješavaju u vanparničnom postupku. Sudovi utvrđuju iznos naknade za eksproprisanu imovinu u vanparničnom postupku. Sudionici mogu zaključiti sporazum o obliku i obimu naknade, tj. visini naknade, a sud donosi rješenje koje se temelji na njihovom sporazumu, ukoliko nađe da sporazum nije u suprotnosti sa propisima kojima su uređeni vlasnički odnosi na nekretninama.

Zakon o osnovama socijalne zaštite, zaštite civilnih žrtava rata i zaštite porodica s djecom uređuje socijalnu zaštitu i ima za cilj osiguranje socijalne zaštite svojih građana i njihovih porodica koji su u stanju socijalne potrebe. Osobe ili porodice koje su u stanju socijalne potrebe imaju prava na privremenu, jednokratnu i drugu novčanu pomoć kao i druge vrste pomoći. Pravo na takvu pomoć ostvaruje se kod nadležnog tijela općine na čijem području osoba i porodica imaju prebivalište.

Zakonom o zabrani diskriminacije donesenim na državnom nivou utvrđuju se odgovornosti i obaveze zakonodavne, sudske i izvršne vlasti u BiH, kao i pravnih lica i pojedinaca koji vrše javna ovlaštenja, da svojim djelovanjem omoguće zaštitu, promoviranje i stvaranje uslova za jednako postupanje prema svim građanima, a naročito po pitanju: zaposlenja, članstva u profesionalnim organizacijama, obrazovanja, obuke, stanovanja, zdravstva, socijalne zaštite, dobara i usluga namijenjenih javnosti i javnim mjestima, te obavljanja privrednih aktivnosti i javnih usluga.

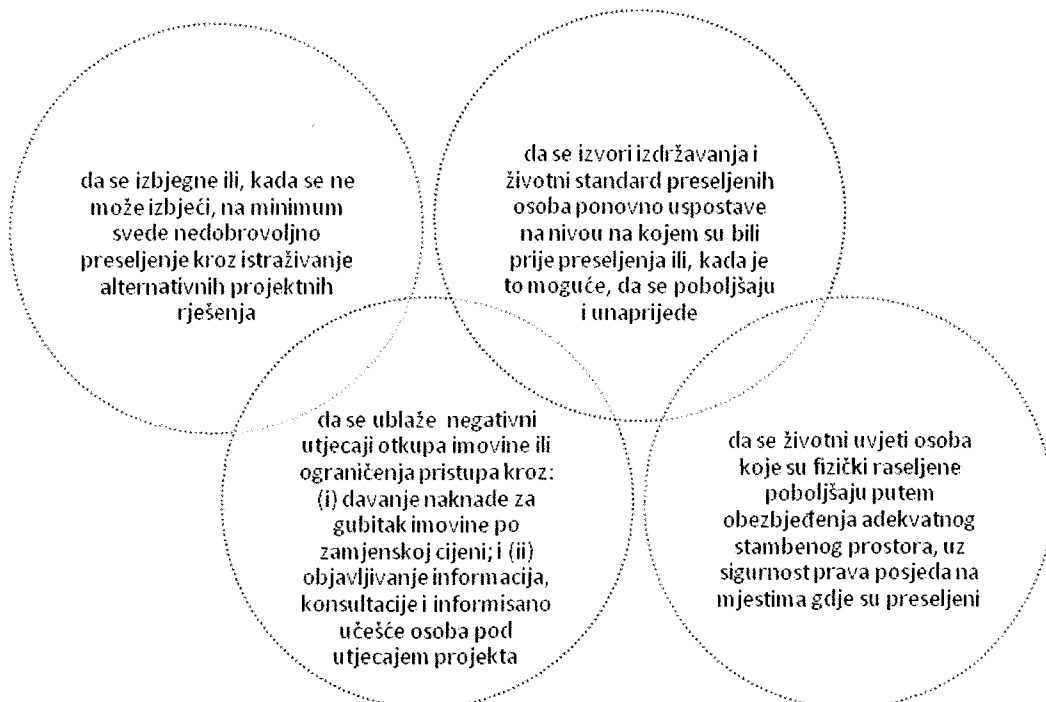
Zakonom o inspekcijama se uređuje vršenje poslova inspekcijskog nadzora iz nadležnosti Kantonalne uprave za inspekcijske poslove KS. U sastavu Kantonalne uprave je Inspektorat urbanističko-građevinske, ekološke, komunalne i stambene inspekcije čija je nadležnost neposredni inspekcijski nadzor nad provođenjem zakona i drugih propisa iz oblasti: urbanizma, građevinarstva, komunalne djelatnosti i ekologije, kao i preduzimanje upravnih i drugih mjera po izvršenom inspekcijskom nadzoru.

³⁵ Rješenje br. 650 PS 014936 08 Rev od 18.03.2010.

7.3 EBRD POLITIKA

Kod izrade ovog Okvira su primijenjeni principi i odredbe *Okolišne i društvene politike EBRD-a* iz 2014. godine. Politika sadrži 10 Provedbenih zahtjeva (PZ). PZ 5 se odnosi na otkup zemljišta, nedobrovoljno preseljenje i ekonomsko preseljenje. Primjena ovog PZ u skladu je sa univerzalnim poštivanjem i ostvarivanjem ljudskih prava i sloboda, a konkretno prava na adekvatan stambeni prostor i kontinuirano unapređenje uslova života.

Ciljevi PZ 5 su:



Ključni zahtjevi PZ 5 su sljedeći:

- Podstiču se sporazumni prijenosi vlasništva u cilju izbjegavanja eksproprijacije;
- Treba razmotriti mogućnost svih izvodivih alternativnih rješenja za projekt kako bi se izbjeglo ili svelo na najmanju moguću mjeru fizičko ili ekonomsko preseljenje, istovremeno vodeći računa o okolišnim, društvenim i ekonomskim troškovima i prednostima;
- Osobe pod utjecajem projekta moraju biti uključene od najranije faze sve do aktivnosti preseljenja kako bi se omogućilo njihovo blagovremeno i kompetentno učešće u donošenju odluka koje se tiču preseljenja;
- Obavezno je provođenje polazne procjene socijalnog i ekonomskog statusa osoba pod utjecajem projekta, uključujući procjenu utjecaja koji se tiče otkupa zemljišta i ograničenog korištenja zemljišta, a za svaki projekt se mora provesti detaljan cenzus (inventar);
- Svim preseljenim osobama i zajednicama se mora ponuditi naknada za gubitak imovine po punoj odgovarajućoj cijeni i druga pomoć u cilju ponovnog uspostavljanja, a po mogućnosti poboljšanja, njihovog životnog standarda;
- Potrebno je uspostaviti mehanizam za pritužbe u najranijoj mogućoj fazi procesa kako bi se blagovremeno primile i riješile sve pritužbe u pogledu naknade i preseljenja.

7.4 ANALIZA RAZLIKA I RJEŠENJA

Tema	EBRD zahtjev	Razlika između EBRD zahtjeva i domaćeg legislativa	Mjere za prevazilaženje razlike
Izbjegavanje nedobrovoljnog preseljenja	Nedobrovoljno preseljenje u kontekstu PZ 5 jeste: - kada se provodi eksproprijacija zasnovana na zakonu i pravu države da na osnovu javnog interesa za izgradnju objekata izvrši oduzimanje ili ograničenje prava vlasništva fizičkih i pravnih lica; - u slučajevima sporazumnog preseljenja kod kojeg klijent može pribjeći eksproprijaciji ili nametnuti pravna ograničenja ukoliko pregovori sa pogođenom osobom ne uspiju. Od klijenata se po PZ 5 očekuje da razmotre sve izvodljive alternativne mogućnosti projekta radi izbjegavanja ili svođenja na minimum fizičkog i ekonomskog preseljenja ljudi. Nadalje, od klijenata se očekuje da pokušaju steći nekretnine putem sporazumnog prijenosa i to pružanjem pravične i odgovarajuće naknade, čak i kada imaju zakonsku mogućnost da putem instituta eksproprijacije osiguraju uvođenje u posjed. Sugeriše se da nedobrovoljno preseljenje treba izbjeći, te navodi da u slučaju kada je ono neizbježno, preseljenje treba svesti na minimum uz provođenje odgovarajućih mjera radi ublažavanja negativnih utjecaja na pogođene osobe.	Obzirom da je KS federalna jedinica i nivo vlasti u BiH koja provodi projekte od javnog interesa putem svojih organa uprave, osnovna razlika u odnosu na PZ 5 jeste da postoji vrlo mala mogućnost preseljenja koje je rezultat dobrovoljnih ugovora ili zemljišnih transakcija u kojima vlasnik nije dužan da proda svoju imovinu, a klijent nije u mogućnosti da pokrene eksproprijaciju ukoliko pregovori ne uspiju. Najsličniji primjeri prethodno navedenoj situaciji su slučajevi kada vlasnici nude otkup svojih nekretnina radi izgradnje objekata od javnog interesa, a državni organi u tom trenutku ne vode postupak niti realizaciju projekata od javnog interesa gdje se nalaze nekretnine. Većina takvih slučajeva se prema dostupnim informacijama odnosila na proširenje gradskog groblja Vlaskovo ili otkupa zemljišta u vodozaštitnoj zoni i ovisi o saglasnosti volja vlasnika i Kantona da li će takav pravni posao biti realizovan. Kanton Sarajevo je zakonski obavezan da putem svojih organa uprave postupa u skladu sa <i>Zakonom o eksproprijaciji</i> prilikom realizacije projekata od javnog interesa i to: - putem sporazumnog prijenosa prava vlasništva na osnovu javnog oglasa; - putem eksproprijacije kao postupka koje vodi nadležni organ uprave. Premda u <i>Zakonu o eksproprijaciji</i> nema konkretnih odredbi o izbjegavanju eksproprijacije, u praksi se preseljenje i eksproprijacija izbjegavaju ili svode na najmanju mjeru tokom planiranja projekata, u kontekstu nastojanja da se smanje troškovi. Nadalje, pokušaj sporazumnog prijenosa vlasništva nekretnina je zakonska obaveza Direkcije za puteve kao korisnika eksproprijacije koje aktivnosti u praksi vodi Zavod za izgradnju u skladu sa članom 23. <i>Zakona o eksproprijaciji</i>. Ova odredba Zakona upućuje na zaključivanje ugovora o	Uložiti će se maksimalni naponi da se potpišu sporazumi sa osobama pod utjecajem projekta kako bi se izbjegla eksproprijacija, a takvi naponi će se dokumentovati, kako je definisano u poglavlju „Ključni principi“ ovog Okvira.

Tema	EBRD zahtjev	Razlika između EBRD zahtjeva i domaće legistative	Mjere za prevazilaženje razlike
		kupoprodaji čime se izbjegava postupak eksproprijacije i upućuju ugovorne strane da u skladu sa Zakonom o obligacionim odnosima međusobno regulišu odnose u pogledu kupoprodaje nekretnine. Upravo se prilikom pokušaja sporazumnog prijenosa prava vlasništva otvara mogućnost da se prema preseljenim licima koncipira ponuda za kupoprodaju u skladu sa zahtjevom PZ 5.	
Planiranje i provođenje preseljenja	PZ 5 zahtijeva od Klijenta da sprovede socio-ekonomsko anketiranje svih osoba pod utjecajem projekta, kako bi se identifikovali utjecaji u vezi s otkupom imovine i ograničenjem prava vlasništva i mogle razviti odgovarajuće mjere radi ublažavanja posljedica preseljenja. PZ 5 također zahtijeva pripremu i implementaciju detaljnih Planova za otkup imovine.	U <i>Zakonu o eksproprijaciji</i>, nema izričitih zahtjeva koji se odnose na provedbu socio-ekonomske ankete ili izrade Planova za otkup imovine prilikom realizacije projekata. Međutim, u cilju lakšeg provođenja eksproprijacije u ranoj fazi, Zakonom je propisana izrada elaborata eksproprijacije kojim su obuhvaćeni geodetsko-katastarski plan područja eksproprijacije, spiskovi pogođenih vlasnika i nekretnina, procjena vrijednosti imovine, i druga srodne informacije. Opseg elaborata eksproprijacije nije identičan procjeni nultog socio-ekonomskog stanja koju zahtijeva PZ 5.	Kako je definisano u poglavlju „Ključni principi“ ovog Okvira, detaljan Plan otkupa imovine će se izraditi za svaki projekt koji zahtijeva otkup imovine. Tokom izrade Plana će se vršiti socio-ekonomsko anketiranje i pripremiti cenzus (inventar) koji će obuhvatiti kako formalne tako i neformalne korisnike zemljišta/nekretnina, kao i ranjive osobe/domaćinstva.
Krajnji (granični) datum	PZ 5 zahtijeva da klijent odredi krajnji (granični) datum za prava na naknade i da krajnji datum objavi u cijelom projektnom području.	Nema razlika u pogledu određivanja krajnjeg datuma (datuma nakon kojeg osobe koje se nastane na području projekta nemaju pravo na naknadu i/ili pomoć) između PZ 5 i domaćih propisa. Međutim, u domaćoj legislativi ne postoji obaveza objavljivanja krajnjeg datuma u cijelom projektnom području. Jedna specifičnost se tiče krajnjeg datuma za priznavanje prava na građevinsku vrijednost bespravno izgrađenih stambenih objekata kako je utvrđeno u <i>Zakonu o eksproprijaciji</i> – uvjet za davanje naknade je da je takav objekat evidentiran na službenom orto-foto snimku FBiH. Posljednji snimak je urađen 2017. godine.	Kako je definisano u poglavlju „Ključni principi“ ovog Okvira, krajnji datum će biti javno objavljen (i) u javnoj obavijesti koja će se objaviti u dnevnim novinama, (ii) na oglasnim pločama u mjesnim zajednicama i općinama, (iii) na konsultativnim sastancima. Obzirom na vremenski odmak u odnosu na 2017. godinu kao i činjenicu da na snimku nije moguće identificirati sve postojeće nekretnine bez odlaska na teren, krajnji datum za neformalno izgrađene objekte će biti krajnji datum naveden u Poglavlju

Tema	EBRD zahtjev	Razlika između EBRD zahtjeva i domaćeg legislativnog	Mjera za prevazilaženje razlike											
Naknade za preseljene osobe	Osnovni zahtjev PZ 5 jeste da se svim osobama pod utjecajem projekta nadoknadi gubitak prema zamjenskoj vrijednosti, kao i pruži druga pomoć radi uspostavljanja istih ili boljih uslova života i poslovanja prije realizacije projekata. Osobe pod utjecajem projektom u smislu PZ 5 se mogu svrstati u sljedeće grupe:	U pogledu principa određivanja vrste naknade, nema razlike između PZ 5 i <i>Zakona o eksproprijaciji</i>, obzirom da Zakon preferira kao osnovno rješenje dodjelu zamjenske nekretnine iste vrijednosti, a ukoliko korisnik eksproprijacije nema odgovarajuću nekretninu, isplaćuje se novčana naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine. Međutim, značajne su dvije razlike između PZ 5 i <i>Zakona o eksproprijaciji</i>. <u>Prva</u> razlika je u kategoriji lica koja imaju prava na naknadu. <i>Zakon o eksproprijaciji</i> spominje formalne vlasnike imovine, s izuzetkom „bespravno izgrađenih stambenih objekata za koje nadležni organ nije donio pravomoćno rješenje o uklanjanju, a koji predstavljaju jedinu stambenu jedinicu graditelja i članova njegove uže porodice” čijem graditelju pripada pravo na naknadu u visini građevinske vrijednosti tog objekta. Uslov je da je objekat evidentiran na službenom orto-foto snimku FBiH iz 2017. godine i da nadležni organ nije donio rješenje o uklanjanju. <u>Druga</u> razlika je što EBRD zahtijeva davanje naknade po zamjenskoj vrijednosti – to je tržišna vrijednost imovine plus transakcijski troškovi (porezi na promet, troškovi notara, uknjižbe, troškovi preseljenja i sl.) koji su vezani za uspostavljanje takve imovine na drugom mjestu. S druge strane, naknada prema <i>Zakonu o eksproprijaciji</i> je tržišna vrijednost nekretnine i ne spominje se izričito naknada za troškove registracije i naknada za prijenos vlasništva. U praksi, transakcijske troškove za eksproprijiranu nekretninu tokom realizacije projekata kao i troškove postupka eksproprijacije snosi Kanton Sarajevo jer je dužan da snosi troškove notara, procjene vještaka, troškove postupka i sl., a transakcijske troškove za novu (zamjensku) nekretninu koju kupuje osoba pod utjecajem projekta snosi ista osoba. U slučaju zaključenja ugovora o kupoprodaji umjesto eksproprijacije kada se daje zamjenska nekretnina, strane su oslobođene poreza na promet nepokretnosti u visini od 5% ukoliko su nekretnine iste vrijednosti, prema <i>Zakon o porezu na promet nepokretnosti i porezu na naslijeđe i poklone</i>. Razlika između politike Banke i važećih propisa se pojavljuje i prilikom isplate novčane naknade i kupovine odgovarajuće nekretnine na drugom mjestu kada je preseljeno lice dužno da plati porez na promet	„Ključni principi”. Naknada će se pružiti u skladu sa EBRD zahtjevima, kako je definisano u poglavlju „Ključni principi” ovog Okvira. Specifična prava na naknadu su navedena u Matrici naknada.											
	<table><tr><th></th><th>Kategorija lica pod utjecajem projekta</th><th>Prava</th></tr><tr><td>a)</td><td>Lica koja imaju formalna zakonska prava vlasništva nad imovinom (vlasnici sa punim ovlaštenjima posjeda, raspolaganja i korištenja)</td><td>Pravo na nadoknadu za izgubljenu imovinu, po zamjenskoj vrijednosti</td></tr><tr><td>b)</td><td>Lica koja u vrijeme cenzusa (inventara) nemaju formalna zakonska prava vlasništva nad imovinom, ali polažu na njega pravo koje je priznato, ili ga je moguće priznati u skladu sa domaćim zakonima (dugogodišnji savjesni i zakoniti posjednici i vlasnici ex lege)</td><td>Pravo na nadoknadu za izgubljenu imovinu, po zamjenskoj vrijednosti</td></tr><tr><td>c)</td><td>Lica koja na imovinu koju su zaposjeli nemaju, niti na njega polažu prava koja su priznata zakonom (osobe bez priznatog zakonskog prava – bespravni graditelji, uzurpanti zemljišta i sl.)</td><td>Licima u ovoj kategoriji koja se fizički preseljavaju moraju se ponuditi opcije za adekvatno stanovanje uz sigurnost posjeda, a u slučaju ekonomskog preseljenja, ovim licima se moraju nadoknaditi gubici na zemlji (usjevi, infrastruktura na zemlji itd.)</td></tr></table>		Kategorija lica pod utjecajem projekta	Prava	a)	Lica koja imaju formalna zakonska prava vlasništva nad imovinom (vlasnici sa punim ovlaštenjima posjeda, raspolaganja i korištenja)	Pravo na nadoknadu za izgubljenu imovinu, po zamjenskoj vrijednosti	b)	Lica koja u vrijeme cenzusa (inventara) nemaju formalna zakonska prava vlasništva nad imovinom, ali polažu na njega pravo koje je priznato, ili ga je moguće priznati u skladu sa domaćim zakonima (dugogodišnji savjesni i zakoniti posjednici i vlasnici ex lege)	Pravo na nadoknadu za izgubljenu imovinu, po zamjenskoj vrijednosti	c)	Lica koja na imovinu koju su zaposjeli nemaju, niti na njega polažu prava koja su priznata zakonom (osobe bez priznatog zakonskog prava – bespravni graditelji, uzurpanti zemljišta i sl.)	Licima u ovoj kategoriji koja se fizički preseljavaju moraju se ponuditi opcije za adekvatno stanovanje uz sigurnost posjeda, a u slučaju ekonomskog preseljenja, ovim licima se moraju nadoknaditi gubici na zemlji (usjevi, infrastruktura na zemlji itd.)	
	Kategorija lica pod utjecajem projekta	Prava												
a)	Lica koja imaju formalna zakonska prava vlasništva nad imovinom (vlasnici sa punim ovlaštenjima posjeda, raspolaganja i korištenja)	Pravo na nadoknadu za izgubljenu imovinu, po zamjenskoj vrijednosti												
b)	Lica koja u vrijeme cenzusa (inventara) nemaju formalna zakonska prava vlasništva nad imovinom, ali polažu na njega pravo koje je priznato, ili ga je moguće priznati u skladu sa domaćim zakonima (dugogodišnji savjesni i zakoniti posjednici i vlasnici ex lege)	Pravo na nadoknadu za izgubljenu imovinu, po zamjenskoj vrijednosti												
c)	Lica koja na imovinu koju su zaposjeli nemaju, niti na njega polažu prava koja su priznata zakonom (osobe bez priznatog zakonskog prava – bespravni graditelji, uzurpanti zemljišta i sl.)	Licima u ovoj kategoriji koja se fizički preseljavaju moraju se ponuditi opcije za adekvatno stanovanje uz sigurnost posjeda, a u slučaju ekonomskog preseljenja, ovim licima se moraju nadoknaditi gubici na zemlji (usjevi, infrastruktura na zemlji itd.)												

Tema	EBRD zahtjev	Razlika između EBRD zahtjeva i domaće legislative	Mjere za prevazilaženje razlike
		nepokretnosti, jer spomenuti Zakon nije predvidio ovu situaciju kao poresko oslobađanje.	
Ekonomsko preseljenje	PZ 5 definiše ekonomsko preseljenje kao privremeni ili stalni gubitak izvora prihoda ili sredstava za život zbog prekida zaposlenja ili onemogućavanja pristupa imovini, bez obzira da li su osobe pod utjecajem projekta fizički preseljene ili ne. U kontekstu prava na naknadu, od klijenata se zahtijeva postupanje na sljedeći način: ▪ pružanje naknade preseljenim osobama zbog gubitka imovine ili pristupa imovini; ▪ u slučaju otkupa poslovnih objekata, vlasniku privrednog društva pripada naknada za: (i) troškove ponovnog uspostavljanja komercijalnih aktivnosti na drugom mjestu, (ii) izgubljeni neto prihod tokom perioda tranzicije, (iii) troškove prijenosa i ponovnog instaliranja pogona, mašina i druge opreme; ▪ osiguravanje zamjenske imovine jednake ili veće vrijednosti ili novčane naknade po zamjenskoj vrijednosti za lica iz kategorije „a” i „b”; ▪ pružanje naknade licima iz kategorije „c” za izgubljenu imovinu (kao što su usjevi, sistemi za navodnjavanje i druga poboljšanja na zemljištu) osim zemljišta, po punoj zamjenskoj cijeni; ▪ pružanje dodatne ciljane pomoći (npr. obuke, prilike za zaposlenje i sl.) i mogućnosti da ekonomski preseljene osobe ponovo uspostave i po mogućnosti unaprijede kapacitete za zarađivanje prihoda, nivoa proizvodnje i životne standarde. U slučaju poslovnih subjekata koja trpe gubitke zbog projekta, kako vlasnici tako i zaposlenici koji gube platu ili zaposlenje imaju pravo na takvu pomoć; ▪ pružanje prijelazne podrške ekonomski raseljenim osobama, prema potrebi, na osnovu razumne procjene vremena koje je potrebno da oni ponovno uspostave svoje kapacitete za ostvarenje zarade, nivo proizvodnje i životni standard.	Po pitanju ekonomskog preseljenja i principa utvrđenih u PZ 5 u odnosu na važeće propise, postoje značajne razlike u samom pravu na naknadu jer <i>Zakon o eksproprijaciji</i> ne propisuje pravo na naknadu u vidu isplate troškova za izgubljene prihode, troškove preseljenja, zatim isplate naknada licima koja su na tuđem zemljištu ulagala sredstva u poboljšanje, kao i uspostavljanje sistema pomoći. Zakon vlasnicima priznaje pravo na naknadu izgubljene koristi koju bi ostvario dotadašnjim načinom iskorištavanja nekretnine za vrijeme od predaje u posjed do dana uvođenja u posjed zamjenske nekretnine.	Isto kao gore
Ranjive grupe	PZ 5 zahtijeva da se ranjivim grupama i pojedincima posveti posebna	Ne postoje posebne odredbe <i>Zakona o eksproprijaciji</i> kojima se zahtijeva	Odgovarajuće mjere će se

Tema	EBRD zahtjev	Razlika između EBRD zahtjeva i domaće legislativne	Mjere za prevazilaženje razlike
	pažnja.	organizovanje konsultacija i pružanje pomoći ranjivim grupama u postupku eksproprijacije, dok PZ 5 zahtijeva da se potrebama ranjivih pojedinaca i grupa posveti posebna pažnja. U praksi, socijalno ranjive osobe se evidentiraju prilikom javnog poziva. Utjecaji na njih se u određenoj mjeri ublažavaju mjerama socijalne zaštite putem nadležnih općina i centara za socijalni rad, kao i primjenom određenih korektiva koje propisuje <i>Zakon o eksproprijaciji</i> u vidu uvećanja naknade za eksproprisane nekretnine ukoliko se radi o zakonitom vlasniku i u svakom konkretnom slučaju kada se cijeni socijalni status, imovno stanje, nezaposlenost, visina primanja i sl.	primijeniti u skladu s ovim Okvirom.
Mehanizam za pritužbe	Mora se uspostaviti mehanizam za pritužbe specifičan za projekt.	Premda <i>Zakon o eksproprijaciji</i> predviđa prava pogođenih građana (onih s formalnim zakonskim pravima) da se žale u mnogim fazama postupka eksproprijacije, ne postoji zahtjev za uspostavom nezavisnog mehanizma za pritužbe specifičnog za projekt kao što je propisano EBRD Politikom	Uspostavit će se mehanizam za pritužbeni način opisan u poglavlju „Mehanizam za pritužbe“ ovog Okvira.
Učešće/konsultacije	EBRD Politika zahtijeva da se od najranije faze i tokom svih aktivnosti preseljenja, uključe sve osobe pod utjecajem Projekta kako bi se olakšalo njihovo rano informisano učešće u procesima donošenja odluka u vezi s preseljenjem.	U nekoliko članova <i>Zakona o eksproprijaciji</i> je propisano obavješćavanje/konsultacije sa vlasnicima nekretnina i zainteresiranim stranama. Međutim, ne postoji zahtjev u domaćoj legislativi da se osigura uključivanje populacije pod utjecajem projekta od najranije faze.	Objavljivanje informacija i konsultacije će se vršiti u skladu sa zahtjevima ovog Okvira.
Naknada troškova selidbe	EBRD Politika zahtijeva da se preseljenim licima nadoknade i troškovi same selidbe.	Naknada za troškove selidbe nije predviđena u domaćoj legislativi.	Naknada troškova selidbe će se pružiti svim preseljenim domaćinstvima i biznisima, kako je definisano u Matrici naknada.

Zaključak

Obzirom na objašnjene razlike između Politike Banke (PZ 5) i *Zakona o eksproprijaciji*, usklađivanje ovih razlika je moguće isključivo u sporazumnoj fazi (kako za formalne tako i neformalne vlasnike/korisnike) kako je uređeno ovim Okvirom i kako bi bilo definisano odlukom Skupštine KS u koju bi bila inkorporirana prava pogođenih osoba u skladu sa PZ 5 i važećim domaćim propisima. Takva Odluka bi objedinila zakonska rješenja i zahtjeve iz Politike Banke radi ispunjavanja obaveza iz međunarodnog kredita i zabrane diskriminacije pogođenih osoba po bilo kom osnovu od strane Kantona Sarajeva.

8 INSTITUCIONALNI OKVIR

Nadležnosti organa uprave u KS

Poslove na realizaciji projekata iz oblasti saobraćajne infrastrukture za Kanton Sarajevo obavljaju zadužene institucije prema *Zakonu o organizaciji organa uprave i upravnih organizacija KS* i to:

- **Ministarstvo saobraćaja KS** koje vrši upravne i stručne poslove utvrđene ustavom, zakonom i drugim propisima koje se odnose na ostvarivanje nadležnosti KS iz oblasti saobraćaja;
- **Direkcija za puteve KS** koja kao samostalna kantonalna upravna organizacija sa svojstvom pravnog lica u okviru Ministarstva saobraćaja vrši stručne poslove pretežno privrednog karaktera i s njima povezane upravne poslove utvrđene zakonom koji se odnose na nadležnost KS u izgradnji, rekonstrukciji, održavanju, zaštiti i upravljanju cesta;
- **Zavod za izgradnju KS** koji kao samostalna kantonalna upravna organizacija sa svojstvom pravnog lica vrši stručne i druge poslove u ime Kantona koji se odnose na realizaciju projekata građenja od interesa za Kanton, počevši od podnošenja prijedloga za eksproprijaciju do dobijanja upotrebne dozvole u oblasti izgradnje infrastrukture i uređenja građevinskog zemljišta.³⁶

Shodno navedenom, u smislu odredaba *Zakona o eksproprijaciji*, navedeni državni organi se pojavljuju ispred KS kao korisnika eksproprijacije u slučajevima realizacije projekata saobraćajne infrastrukture.

Nadležnost općina

Nadležnost općina kao jedinica lokalne samouprave u smislu odredaba *Zakona o eksproprijaciji* je utvrđena prilikom utvrđivanja javnog interesa za izgradnju objekata i vođenja postupka eksproprijacije.³⁷

Utvrđivanje javnog interesa za izgradnju objekata ili izvođenja radova na području općine se pokreće na osnovu prijedloga korisnika eksproprijacije, a odluku kojom se utvrđuje javni interes donosi Općinsko vijeće.

Za postupak provođenja postupka eksproprijacije mjesno je nadležna općina na čijoj se teritoriji nalaze nekretnina za koju se predlaže eksproprijacija.

Pravilnicima o unutrašnjoj organizaciji općine se utvrđuje nadležnost određene službe za rješavanje upravnih postupaka iz oblasti eksproprijacije. U upravnoj praksi, postupke eksproprijacije najčešće vode Službe za imovinsko-pravne poslove i katastar nekretnina.

Općinske službe su dužne da postupak eksproprijacije provode u skladu sa odredbama *Zakona o eksproprijaciji* i *Zakona o upravnom postupku*, a naročito da:

- obavijeste vlasnika da je pokrenut postupak eksproprijacije;
- saslušaju vlasnika na okolnost eksproprijacije;
- upozore vlasnika da ima pravo da zahtijeva da mu se ekspropriše i preostali dio nekretnine za koje nema više privredni interes da koristi ili mu je onemogućeno normalno korištenje preostalog dijela;
- upoznaju vlasnika sa pravom uvećanja naknade za lične i porodične prilike;
- da prilikom vođenja usmene rasprave nastoje da postignu sporazum o naknadi u skladu sa *Zakonom o eksproprijaciji*.

Postupci planiranja i izvještavanja

Ne postoje posebne interne procedure Direkcije i Zavoda za provođenje postupaka eksproprijacije tokom pripreme i realizacije projekata saobraćajne infrastrukture, te se postupanje ovih organa zasniva direktno na relevantnim zakonima.

³⁶ Član 24. Zakona o organizaciji organa uprave i upravnih organizacija

³⁷ Član 14., stav 4 i član 27. Zakona o eksproprijaciji

Zavod i Direkcija obavještavaju nadležno Ministarstvo saobraćaja i Vladu KS o aktivnostima i aktuelnim problemima prilikom provođenja postupka eksproprijacije, pribavljanja dozvola, izvođenja radova i sl.

Vlada KS i Ministarstvo saobraćaja se također redovno informišu o visini potrebnih i nedostajućih sredstava radi planiranja sredstava u budžetu Kantona raspodjelom budžetskih pozicija u tekućoj ili planiranjem sredstava za iduću budžetsku godinu.

Programima javnih investicija koje donosi Vlada KS na prijedlog Zavoda za planiranje razvoja Kantona, a na osnovu kandidovanih projekata od strane Ministarstva saobraćaja, Grada i općina, definišu se prioriteti izgradnje saobraćajnica na području KS u vremenskom rasponu od dvije godine.

Ukoliko je Programom javnih investicija koji usvaja Vlada KS planirana realizacija projekata saobraćajne infrastrukture koji se finansiraju iz budžeta KS, a nakon određenja Vlade po pitanju realizacije određenih projekata, Zavod po nalogu nadležnog Ministarstva vrši izradu Elaborata orijentacionih troškova pripremanja gradskog građevinskog zemljišta (troškove koštanja eksproprijacije) koji se dostavlja Ministarstvu saobraćaja i Direkciji za puteve radi okvirnog planiranja sredstava u budžetu KS za eksproprijaciju nekretnina.

9 KLJUČNI PRINCIPI OTKUPA IMOVINE KOJI ĆE SE SLIJEDITI TOKOM SPROVEDBE OVOG OKVIRA

Kanton Sarajevo se obavezao na poštivanje sljedećih principa u pogledu otkupa zemljišta i ograničenja pristupa imovini tokom provedbe Projekta, a što će omogućiti punu usklađenost sa svim zahtjevima Provedbenog zahtjeva 5 EBRD-a i prevazilaženje svih utvrđenih razlika između takvih zahtjeva i domaće legislative:

1. **Otkup imovine će se vršiti u skladu sa ovim Okvirom.**
2. **Uložiti će se maksimalni naponi u zaključivanje sporazuma sa osobama pod utjecajem projekata kako bi se izbjegla eksproprijacija.** Takvi naponi će se dokumentovati.
3. **Sve osobe pod utjecajem projekata bit će informisane, konsultovane i ohrabrene da učestvuju u cijelom postupku otkupa imovine,** u skladu sa zahtjevima u vezi sa objavljivanjem informacija i konsultacijama navedenim u Poglavlju 13 ovog dokumenta.
4. **Detaljan Plan otkupa imovine će se izraditi za dionice obje ceste,** u skladu sa zahtjevima ovog Okvira. Tokom izrade Plana će se **vršiti socio-ekonomsko anketiranje i pripremiti cenzus (inventar)** koji će obuhvatiti kako formalne tako i neformalne korisnike zemljišta/nekretnina, kao i ranjive osobe/domaćinstva.
5. **Krajnji datum će biti datum završetka (isteka) javne obavijesti o početku procesa eksproprijacije koju će objaviti korisnik eksproprijacije u lokalnim novinama,** a kojim će se obavijestiti svi vlasnici i korisnici o započinjanju postupka eksproprijacije, krajnjem datumu i kontakt osobama koje mogu kontaktirati osobe pod utjecajem projekta za dodatne informacije. Krajnji datum će također biti javno objavljen na oglasnim pločama u mjesnim zajednicama i općinama, kao i na konsultativnim sastancima, s pratećim obrazloženjem.
Osobe koje se nasele na području projekta nakon krajnjeg datuma neće imati pravo na bilo kakvu naknadu, ali će o tome biti pravovremeno unaprijed obaviještene, i zatražit će se da napuste prostor i demontiraju eventualne objekte prije implementacije projekta. Materijali njihovih demontiranih objekata neće biti oduzeti i oni neće platiti bilo kakvu kaznu ili trpjeti bilo kakve sankcije.
6. **Svim osobama iz kategorija navedenih u Matrici prava (poglavlje 11 ovog dokumenta) će se pružiti naknada i/ili pomoć.** Naknada će se uvijek pružiti prije ulaska u posjed od strane korisnika eksproprijacije.
7. **Izvori izdržavanja i životni standardi osoba pod utjecajem projekta će se poboljšati ili u najmanju ruku ponovo uspostaviti na nivou prije provedbe projekta** u što kraćem periodu. Identificirat će se potreba za pružanjem pomoći za ponovnu uspostavu izvora izdržavanja (na osnovu socio-ekonomskog anketiranja), a takva pomoć može uključivati pomoć u identifikaciji i pristupu drugim djelatnostima za sticanje prihoda, pomoć u pristupu obuci, razvoju vještina, mogućnostima zapošljavanja, podršci u razvoju poljoprivrednih djelatnosti i sl.).
8. **Pomoć ranjivim osobama/domaćinstvima će se osigurati** u skladu sa konkretnim potrebama takvih osoba/domaćinstava, na način opisan u poglavlju 12 ovog Okvira.
9. **Bit će uspostavljen djelotvoran mehanizam za pritužbe** na način opisan detaljnije u poglavlju 15 ovog Okvira.
10. **Provedba otkupa zemljišta** će se pratiti i evaluirati na način definisan u Poglavlju 14.4 ovog Okvira.

10 PRINCIPI PROCJENE VRIJEDNOSTI IMOVINE

10.1 UVOD

Procjenu nekretnina tokom sprovedbe ovog Okvira provest će nezavisni sudski vještaci (arhitektonske, građevinske, poljoprivredne i šumarske struke).

Način odabira izvršilaca mora osigurati da je proces procjenjivanja objektivan, transparentan, nezavisan i usklađen sa pravilima struke/discipline.

10.2 NAKNADE ZA RAZLIČITE KATEGORIJE IMOVINE

Naknada za objekte i naknada za građevinsko zemljište

Preferirana opcija za objekte i građevinsko zemljište koje je predmet eksproprijacije treba biti zamjenski objekat/zemljište u skladu s odredbama *Zakona o eksproprijaciji*³⁸. U slučaju da se nudi zamjenska imovina, trebaju se u najvećoj mogućoj mjeri primijeniti sljedeći kriteriji:

- parcela na kojoj su kuće ili drugi objekti treba biti približno iste veličine i istih mogućnosti korištenja,
- kuća bi trebala biti slične veličine i standarda, uključujući pristup komunalijama i
- kuća bi trebala biti na razumnoj udaljenosti i imati sličan potencijal sa stanovišta životne egzistencije (pristup zapošljavanju ili poljoprivredi).

Ako se osobama pod utjecajem projekta nude zamjenski objekti manjih dimenzija ili manje povoljnih karakteristika, potrebno je pogođenom vlasniku platiti razliku u vrijednosti.

Ako se pogođeni vlasnik odluči za novčanu naknadu umjesto zamjenske imovine ili ako se prikladna zamjenska imovina ne može pronaći na tom području, stambeni objekti će se nadoknaditi u gotovini po punom zamjenskom trošku. Za kuće i druge objekte, to je tržišna vrijednost materijala za izgradnju zamjenskog objekta u sličnom ili boljem području i približnog ili boljeg kvaliteta od pogođenog objekta, ili za popravku djelimično pogođenog objekta, sa troškovima prijevoza građevinskog materijala do gradilišta, troškovima radne snage i naknadom za izvođača, te troškovima uknjižbe i prijenosa. Pri utvrđivanju zamjenske vrijednosti, ne uzimaju se u obzir amortizacija nekretnina i vrijednost odnesenog materijala, niti se od vrijednosti pogođene imovine oduzima vrijednost eventualne koristi koja će proizići iz projekta. Također uključuje troškove niveliranja ili drugih priprema za novu građevinu ili upotrebu. Troškovi se obračunavaju u vrijeme kad se vrši zamjena imovine, a ako nije tako, u obračunu troškova se uzima u obzir inflacija.

Osnova za definisanje naknade je dakle zamjenska vrijednost. Zamjenska vrijednost je tržišna vrijednost nekretnine plus troškovi transakcije u vezi sa ponovnom nabavkom takve nekretnine. Tržišna vrijednost je definisana *Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (2016.)* kako slijedi:

"Procijenjeni iznos za koji bi se imovina trebala razmijeniti na datum vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavca u slobodnoj transakciji nakon odgovarajućeg oglašavanja u kojem su obje strane djelovale sa potpunim informacijama, pažljivo i bez prisile."

Obzirom na pomenuti Standard, bitno je naglasiti da isti definiše tri osnovne metode procjenjivanja nekretnina:

³⁸ Član 12. Zakona o eksproprijaciji: "Za eksproprisanu nekretninu vlasniku pripada naknada u drugoj nekretnini, a ako korisnik eksproprijacije ne može osigurati takvu nekretninu naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se ekspropriše".

Uporedna metoda	Prihodovna metoda	Troškovna metoda
• Tržišni pristup – pristup vrednovanja gdje se procjena proizvodi usporedbom predmetne imovine sa dokazima dobijenim od tržišnih transakcija koje ispunjavaju kriterije za relevantnu osnovu vrijednosti.	• Pristup prihoda – pristup vrednovanja koji uključuje bilo koji metod vrednovanja kojim se utvrđuje kapitalna vrijednost kapitalizacijom ili diskontovanjem procijenjenog budućeg prihoda koji će se ostvariti iz imovine, bez obzira da li je taj prihod najamnina ili da li je prihod ostvaren od poslovanja na imovinu.	• Troškovni pristup - pristup vrednovanja koji daje indikaciju vrijednosti na osnovu ekonomskog principa da kupac neće platiti više za nekretninu nego trošak dobiti imovinu jednake korisnosti, bilo kupovinom ili izgradnjom, uključujući trošak dovoljnog zemljišta kako bi se omogućila ta izgradnja.

Radi vjerodostojnosti podataka prilikom izrade svih izvještaja tržišne procjene, podaci se uvijek prikupljaju iz više izvora. Za svaki proces vrednovanja, procjenitelj je u procesu rekonzilijacije rezultata dužan da obrazloži odabir metode u korist indikacije najpreciznije tržišne vrijednosti.

Zaključno, za proces vrednovanja nekretnina, procjenitelj je dužan da primijeni po dvije metode za svaki predmet procjene (primarna i kontrolna metoda) uz preporuku da su metode klasificirane po sljedećem redu po tipu objekta:

Tip nekretnine	Primarna metoda	Kontrolna metoda
Stambena imovina	Uporedni pristup	Prihodovni pristup ili troškovni pristup
Garaža	Uporedni pristup	Prihodovni pristup
Poslovna imovina - maloprodaja	Uporedni pristup ili prihodovni pristup	Uporedni pristup ili prihodovni pristup
Šoping centri	Prihodovni pristup	Uporedni pristup
Skladište	Uporedni pristup ili prihodovni pristup	Uporedni pristup ili troškovni pristup
Zemljište	Uporedni pristup	Prihodovni pristup za investicijsko zemljište
Benzinska stanica	Prihodovni pristup	Troškovni pristup
Hoteli i smještajni kapaciteti	Prihodovni pristup	Uporedni pristup ili troškovni pristup

Napomena: svi priznati standardi procjenjivanja tržišne vrijednosti nekretnine (RICS 2017 tj. IVS 2017 i EVS 2016)³⁹ troškovni metod smatraju neutemeljenom metodom te njegovu primjenu definišu samo u specifičnim situacijama i za specifične tipove nekretnina za koje nije dokazana tržišna pozicija i/ili je predmet procjene toliko specifičan da služi određenoj namjeni koja nije općenito poznata na tržištu (energetski generatori, velika industrijska postrojenja, trafo stanice, kotlovnice itd. - uglavnom servisne, tehničke, infrastrukturne nekretnine).

³⁹ Royal Institution of Chartered Surveyors
International Valuation Standards 2017
European Valuation Standards 2016

Metodologija vrednovanja će biti usklađena sa Evropskim standardima vrednovanja ili Međunarodnim standardima vrednovanja, a stoga se očekuje da će procjenitelji imati slične ili iste nalaze. Kako bi se osigurao harmonizirani pristup, naglasit će se primjena ovih standarda i preferirati procjenitelji koji posjeduju odgovarajuće certifikate.

Naknada za poljoprivredno zemljište

Kako je propisano *Zakonom o eksproprijaciji FBiH*, naknada za zemljište određuje se kadgod je to moguće u vidu druge odgovarajuće nekretnine čime se ranijem vlasniku omogućavaju približno isti uslovi korištenja. Isti uslovi korištenja su zadovoljeni ukoliko su ispunjeni sljedeći kriteriji:

- prihvatljivo za pogođenog vlasnika /poljoprivrednog proizvođača,
- približno iste veličine,
- sličan ili bolji poljoprivredni potencijal, tj. plodnost, nagib, oblik parcele, izloženosti suncu, i
- nalazi se na razumnoj udaljenosti.

U slučaju kad se pogođenom vlasniku ne može ponuditi odgovarajuća nekretnina zato što se na prihvatljivoj udaljenosti ne može naći odgovarajuće poljoprivredno zemljište ili zemljište koje je na raspolaganju nije prihvatljivo vlasniku, organ koji provodi eksproprijaciju osigurati će pisani dokaz o neuspješnim nastojanjima da pronađe slično zemljište i isplatiti naknadu za takvo zemljište po punoj zamjenskoj vrijednosti. Osnova za definisanje naknade je dakle zamjenska vrijednost.

Za poljoprivredno zemljište, zamjenska vrijednost zemljišta jednakog produktivnog potencijala ili korištenja koje se nalazi u blizini pogođenog zemljišta, u periodu prije projekta ili prije raseljavanja, pri čemu se bira veća vrijednost, uz troškove pripreme zemljišta kako bi se dovelo na nivo sličan nivou pogođenog zemljišta, uključujući i troškove uknjižbe i naknade za prenos.

Zakonom o eksproprijaciji nije izričito uređena situacija kada se u zamjenu može ponuditi samo parcela manje površine ili slabijeg poljoprivrednog potencijala, te da li bi bilo prihvatljivo isplatiti razliku u novcu uz naknadu u naturi kako bi se namirila ta razlika u veličini ili potencijalu. U situacijama kada se ne može pronaći i ponuditi parcela jednake veličine ili potencijala, dok se mogu ponuditi manje parcele slabijeg potencijala, vlasniku će biti ponuđena mogućnost da dobije jedan dio naknade u naturi (zamjenska nekretnina – parcela) i dio u novcu. U tom slučaju treba izvršiti procjenu obje parcele, pogođene i zamjenske, kako bi se mogla izračunati razlika. Kao opće pravilo, ako je razlika utvrđenih vrijednosti manja od 10%, parcele će se smatrati približno jednakom i neće se zahtijevati novčana naknada za tu razliku.

U situacijama djelimične eksproprijacije poljoprivrednog zemljišta u kojima bi vlasnik zemljišta ocijenio da preostali dio parcele nije odgovarajući za daljnju upotrebu u poljoprivredne svrhe ili u svakom slučaju kada bi zemljišna parcela ostala bez pristupnog puta, vlasnik može podnijeti zahtjev za eksproprijaciju cijele parcele u skladu sa odredbama člana 11. Zakona o eksproprijaciji. Takve situacije organi koji provode eksproprijaciju trebaju procjenjivati zasebno u svakom pojedinačnom slučaju, koristeći sljedeće kriterije za ocjenu podobnosti zemljišta za nastavak poljoprivredne djelatnosti:

- veličina preostalog dijela parcele,
- poljoprivredni potencijal preostalog dijela parcele u poređenju sa dijelom koji je ekspropiriran i
- mogućnost upotrebe mehanizovane poljoprivredne opreme na preostalom dijelu (mogućnost pristupa).

Naknada za usjeve i drveće

Za svo drveće, višegodišnje kulture i jednogodišnje kulture (koje se ne mogu ubrati prije stupanja u posjed) će se dati naknada po punoj zamjenskoj vrijednosti. Također će se

nadoknaditi sva eventualna oštećenja drveća i usjeva tokom građevinskih radova po punoj zamjenskoj vrijednosti.

U mjeri u kojoj je to moguće, otkup zemljišta i stupanje u posjed bit će raspoređeni tako da sve preostale jednogodišnje kulture, nezavisno od stadija razvoja, mogu biti ubrane prije oduzimanja parcele od vlasnika ili korisnika. Za jednogodišnje kulture ubrane prije ulaska u posjed neće biti isplaćena naknada. Za jednogodišnje kulture koje se ne mogu ubrati prije ulaska u posjed ili kulture koje su oštećene građevinskim radovima bit će pružena naknada po punoj zamjenskoj vrijednosti. Potrebno je primjenjivati skorije cijene za poljoprivredne proizvode na općinskom ili kantonalnom nivou. Poljoprivredni stručnjak će koristiti takve podatke za svoje nalaze u odsustvu podataka iz općina ili kantona.

Za utvrđivanje pune zamjenske vrijednosti treba uzeti u obzir ne samo prinos usjeva tokom jedne godine, nego i troškove ponovnog uspostavljanja zasada (sadnice, priprema tla, đubrivo, itd.), kao i prihod izgubljen u toku perioda potrebnog da se ponovno postigne prinos. Osim toga, procjenitelji će procijeniti da li trenutna produktivnost odražava stvarnu produktivnost zemljišta ili je rezultat nedostatka ulaganja u zemljište. U slučaju da osobama pogođenim projektom pripada naknada za više od godinu dana, usjevi nakon prve godine će se nadoknaditi po bruto tržišnoj vrijednosti.

Za stabla i šume treba računati u skladu sa principom pune zamjenske vrijednosti, pri čemu se stopa naknade C za stablo određuje primjenom sljedeće formule:

$$C = V \times D + C_p + C_L$$

V – prosječna tržišna vrijednost uzgoja jednog stabla za jednu godinu

D – prosječno vrijeme potrebno za ponovni uzgoj stabla do produktivnog nivoa odraslog stabla, u godinama

C_p – trošak sadnje (sadnica, priprema tla, početno đubrenje)

C_L – troškovi rada potrebni za održavanje kulture tokom perioda koji je potreban za ponovni uzgoj na prethodni produktivni nivo

Obračunati jedinični iznos C se zatim primjenjuje na cijelu parcelu pod pretpostavkom prosječne gustoće ili na osnovu preciznog brojanja svih stabala.

Iznos naknade bit će ostvaren za sljedeće faze razvoja biljke (stabla):

- sadnica,
- mlada biljka, nije produktivna,
- mlada biljka, produktivna i
- zrela biljka.

Za razliku od višegodišnjih zasada voćki, na kojima se plodovi mogu ubirati tokom dužeg perioda, većina komercijalnih vrsta stabala daju prinos samo jednom. Zamjenska vrijednost zato treba biti tržišna vrijednost posjećene drvene građe. Ako zahvaćena komercijalna šuma ne može biti posjećena prije ulaska korisnika eksproprijacije u parcelu, princip kompenzacije je sličan onom opisanom za jednogodišnje kulture, uzimajući u obzir tržišnu vrijednost izgubljene drvene građe.

Naknada građevinske vrijednosti objekata

Termin građevinska vrijednost nije korišten u međunarodno priznatim standardima osim u dijelu definisanja tržišne vrijednosti na bazi troškovne metode.

U cilju usklađivanja sa odredbama *Zakona o eksproprijaciji*, za bespravno sagrađene objekte je potrebno pratiti definisane parametre opisane u tabeli:

Direktni troškovi							
Pozicije	Trošak (KM)/m ²	%	površina m ²	Ukupno (KM)	stepen završenosti	preostali trošak	Ukupno (KM)
Zemljani radovi i priprema parcele	0.00	5%	0.00	0	100%	0.00	0
Temelji i podna ploča	0.00	18%	0.00	0	100%	0.00	0
Međuspratna konstrukcija i stepenište	0.00	20%	0.00	0	100%	0.00	0
Fasadni i pregradni zidovi	0.00	12%	0.00	0	100%	0.00	0
Krovna konstrukcija i pokrivanje (slojevi krova)	0.00	6%	0.00	0	100%	0.00	0
Podopolagački radovi	0.00	9%	0.00	0	100%	0.00	0
Vrata i prozori	0.00	7%	0.00	0	100%	0.00	0
Molersko farbarski radovi /fasade	0.00	7%	0.00	0	100%	0.00	0
Vodovod, kanalizacija i grijanje	0.00	7%	0.00	0	100%	0.00	0
Elektroinstalacije	0.00	4%	0.00	0	100%	0.00	0
Telekomunikacione instalacije	0.00	1%	0.00	0	100%	0.00	0
Razni radovi /vanjsko uređenje	0.00	3%	0.00	0	100%	0.00	0
		100					
Ukupno direktni troškovi	0.00	%		0	100%	0	0
Indirektni troškovi							
Pozicije	Trošak (KM)/m ²		Neto korisna površina m ²	Ukupno (KM)	stepen završenosti	preostali trošak	Ukupno (KM)
Zemljište	0.00		0.00	0	100%	0.00	0.00
Projektovanje i revizija projekta	0.00		0.00	0	100%	0.00	0.00
Saglasnosti i naknade/renta	0.00		0.00	0	75%	0.00	0.00
Naknada za uređenje GG zemljišta	0.00		0.00	0	75%	0.00	0.00
Nadzor	0.00%		0.00	0	100%	0.00	0.00
Tehnički prijem i uknjiženje	0.00		0.00	0	50%	0.00	0.00
Ukupno indirektni troškovi				0.00	100%	0.00	0.00
Ukupno troškovi objekta direktni + indirektni troškovi				0.00			
Ukupno preostali troškovi izgradnje objekta/adaptacija zastarjele tehnologije građenja				0.00			
Ukupno utrošeno direktni + indirektni troškovi				0.00			
Ukupno troškovi objekta direktni + indirektni troškovi				0.00			
				0.00			
Trošak finansiranja investicije				0.00			
Profitna marža				0.00			
Ukupan troška investicije				0.00			
Trošak amortizacije direktnih troškova				0.00			
				0.00			
- preostali trošak				0.00			
Ukupna vrijednost – troškovni metod				0.00			

10.3 ZAKLJUČAK

I transversala je primarno okupirana/definisana sa:

- stambenim i pomoćnim objektima (servisni, tehnički ili garažni objekti),

- ▣ stambeno-poslovnim objektima (mješovita imovina)
- ▣ neizgrađenim zemljištem (šumsko zemljište, livade itd.)

IX transversala primarno okupirana /definisana sa:

- ▣ stambenim i pomoćnim objektima (servisni, tehnički ili garažni objekti),
- ▣ stambeno-poslovnim objektima (mješovita imovina)
- ▣ poslovnom imovinom (maloprodaja, usluge itd.)
- ▣ neizgrađenim zemljištem (koje koriste korisnici stambenih i poslovnih objekata kao dvorišta)
- ▣ putevima

Imajući u vidu broj realizovanih nekretnina kao i oglašanih nekretnina, **svi objekti u procesu eksproprijacije na trasi I i IX transversale bi trebali biti procijenjeni na bazi uporedne metode.**

Što se tiče trenutnog stanja na tržištu nekretnina, ponuda zamjenskih nekretnina u vlasništvu trećih lica sličnih karakteristika postoji na dijelu I transversale gdje je ponuda/potražnja objekata stambenog i stambeno-poslovnog karaktera u privatnom vlasništvu poprilično evidentna i aktivna, ali je ukupan broj dostupne imovine nepoznat.

Na dijelu IX transversale je ponuda prilično ograničena posebno jer su predmet eksproprijacije i djelomično veći privredni objekti sa manipulativnim prostorima i/ili sa znatnim površinama zemljišta lociranim u dijelu grada sa velikom gustom izgrađenosti, manjkom raspoloživog zemljišta za gradnju i razvoj (općenito) i što je najbitnije visokorazvijenim biznisom vezanim i za lokalitet.

Sa aspekta zamjene/naknade, očekivano je da način izmirenja naknade bude primarno finansijskog karaktera u odnosu na zamjenu imovine. U slučaju naknade u vidu zamjene imovine, recipročna zamjena se mora vršiti na bazi lokacijskih, demografskih i kvalitativnih parametara.

11 PRAVA NA NAKNADU

Prava na naknade za različite kategorije su opisane u tabeli Matrica naknada u nastavku.

VRSTA PRAVA ILI IMOVINE POD UTJECAJEM PROJEKTA	PRAVO NA NAKNADU
DOMAĆINSTVA	
Gubitak parcele (vlasnik)	Zamjenska nekretnina istih ili sličnih karakteristika ili Novčana naknada za parcelu po zamjenskoj vrijednosti za parcelu
Djelimični gubitak parcele (vlasnik)	Zahtjev za potpuno oduzimanje parcele (u skladu sa članom 11. Zakona o eksproprijaciji)
Gubitak stambenog objekta sa dozvolom za gradnju na vlastitom zemljištu	Zamjenska nekretnina istih ili sličnih karakteristika ili Novčana naknada po zamjenskoj vrijednosti + Novčana naknada u visini građevinske vrijednosti za bespravno izgrađene pomoćne objekte (šupe, garaže, sušnice, ljetne kuhinje i sl.) + Naknada troškova za selidbu
Gubitak stambenog objekta sa dozvolom za gradnju na vlastitom zemljištu i bespravno izvedenim radovima na proširenju i dogradnji	Zamjenska nekretnina istih ili sličnih karakteristika ili Novčana naknada po zamjenskoj vrijednosti za pravni dio objekta i zemljište + Novčana naknada u visini građevinske vrijednosti za bespravno izgrađeni dio objekta i za bespravno izgrađene pomoćne objekte (šupe, garaže, sušnice, ljetne kuhinje i sl.) + Naknada troškova za selidbu
Gubitak stambenog objekta bez dozvole za gradnju na vlastitom ili tuđem zemljištu	Naknada za zemljište vlasniku po zamjenskoj vrijednosti + Novčana naknada u visini građevinske vrijednosti za bespravno izgrađene stambene objekte i pomoćne objekte (šupe, garaže, sušnice, ljetne kuhinje i sl.) + Ukoliko je ukupno isplaćena naknada do visine od 50.000,00 KM, bespravni graditelj ima pravo na adekvatan smještaj bez plaćanja zakupnine za period do dvije godine počev od dana isplate naknade, ukoliko on i članovi njegove porodice nemaju u vlasništvu drugi stambeni objekat ili stan + Naknada troškova za selidbu
Gubitak stana kao posebnog dijela zgrade (vlasnik)	Zamjenska nekretnina istih ili sličnih karakteristika ili Novčana naknada po zamjenskoj vrijednosti + Naknada troškova za selidbu
Gubitak stambenog objekta/stana (bespravni korisnik)	Obezbjedivanje korištenja alternativnog smještaja od strane Direkcije ili Zavoda, uz sigurnost posjeda (2 godine), ukoliko korisnik nema bilo kakve izvore prihoda ili nema stabilne izvore prihoda i njegova/njena porodica ne posjeduju drugu nekretninu

VRSTA PRAVA I IMOVINE POB UTJECAJIM PROJEKTA	PRAVO NA NAKNADU
	+ Naknada troškova za selidbu
Privremeno zauzimanje zemljišta i gubici (vlasnik ili korisnik)	Naknada u visini zakupnine koja se postiže na tržištu + Novčana naknada za izgublenu imovinu (npr. objekti, usjevi, nasadi) + Obaveza vraćanja zemljišta u stanje prije ulaska u posjed + Naknada u visini tržišne cijene za gubitak neto prihoda od narednih usjeva koji se ne mogu zasaditi tokom trajanja privremenog zauzimanje (npr. naknada za izgublenu žetvu po prosječnoj stopi prinosa po hektaru)
Uspostava služnosti (vlasnik ili korisnik)	Naknada za umanjenu tržišnu vrijednost zemljišta ⁴⁰ + Naknada bilo koje vrste štete vlasniku
Gubitak stambenog objekta/stana (zakupoprimac)	Blagovremeno obavješćavanje zakupoprimca radi poštivanja otkaznog roka (prema <i>Zakonu o obligacionim odnosima</i> , najkraći rok je 8 dana ili kako je regulisano ugovorom)
Gubitak zemljišta (neformalni posjednici zemljišta)	Novčana naknada za izgublenu imovinu (usjevi, infrastruktura za navodnjavanje i druga unapređenja na zemljištu) po zamjenskoj vrijednosti
Gubitak godišnjih usjeva	Pravo na ubiranje plodova ili (ako ubiranje nije moguće) novčana naknada za plodove po zamjenskoj vrijednosti
Gubitak višegodišnjih usjeva / voćnjaka (kako za voćnjake na vlastitoj zemlji tako i voćnjake na državnoj zemlji)	Pravo na ubiranje voća, povrća itd. + Novčana naknada za višegodišnje biljke i stabla po zamjenskoj vrijednosti
POSLOVNI SUBJEKTI	
Gubitak poslovne lokacije i poslovne djelatnosti (vlasnik poslovnog objekta stalnog karaktera)	Zamjenska nekretnina istih ili sličnih karakteristika ili Novčana naknada po zamjenskoj vrijednosti + Novčana naknada u visini građevinske vrijednosti za bespravno izgrađene poslovne objekte (ukoliko postoje na poslovnoj lokaciji) + Novčana naknada troškova prijenosa i ponovnog instaliranja pogona, mašina i druge opreme +

⁴⁰ Umanjena tržišna vrijednost predstavlja umanjene vrijednosti nekretnina zbog uspostavljanja prava služnosti i predstavlja faktičko pitanje u svakom konkretnom slučaju. Isplaćuje se u novčanom iznosu koji utvrđuje sudski vještak.

VRSTA PRAVA ILI IMOVINE POD UTJECAJEM PROJEKTA	PRAVO NA NAKNADU
	Novčana naknada za gubitak dobiti nastalog kao rezultat projekta (do ponovne uspostave poslovnih aktivnosti na drugoj lokaciji do 6 mjeseci, a koja se obračunava na bazi prosječnih vrijednosti poslovanja u posljednje tri godine koje su evidentirane u nadležnoj poreskoj upravi)
Gubitak poslovne lokacije i poslovne djelatnosti (vlasnik poslovnog objekta privremenog karaktera) ⁴¹	Novčana naknada u visini građevinske vrijednosti izgrađenog poslovnog objekta privremenog karaktera (sa stanjem zatečenim na dan Krajnjeg datuma) + Obezbjedjivanje adekvatne zamjenske lokacije u zakup radi nastavka obavljanja poslovanja, ukoliko nema istu ili sličnu djelatnost na drugom mjestu + Novčana naknada troškova prijenosa i ponovnog instaliranja pogona, mašina i druge opreme + Novčana naknada za gubitak dobiti nastalog kao rezultat projekta (do ponovne uspostave poslovnih aktivnosti na drugoj lokaciji (do 6 mjeseci)), a koja se obračunava na bazi prosječnih vrijednosti poslovanja u posljednje tri godine koje su evidentirane u nadležnoj poreskoj upravi)
Prekid poslovne djelatnosti u objektu pod zakupom (zakupoprimci)	Blagovremeno obavješćavanje zakupoprimca radi poštivanja otkaznog roka
Privremeno zauzimanje zemljišta tokom građevinskih radova (poslovni objekti stalnog ili privremenog karaktera)	Pogođeno zemljište i infrastruktura bit će ponovno vraćeni u stanje u kakvom su bili prije početka projekta + Naknada u novcu za privremeno zauzimanje zemljišta u visini zakupnine po tržišnoj vrijednosti + Naknada za bilo koju izgublenu imovinu (kao na primjer objekti, stabla)
Neaktivni poslovni objekti (bez važećih dozvola za objekat)	Pravo da bira između: odnošenja građevinskih materijala objekta ili naknade za građevinsku vrijednost objekta koja će biti procijenjena od strane sudskih vještaka građevinske struke
Gubitak plaća (zaposlenici u poslovnim objektima stalnog ili privremenog karaktera)	U slučaju privremenog prekida rada u poslovnih subjekata i posljedično tome privremenog prekida rada zaposlenika: naknada izgubljene plaće zaposlenicima do 6 mjeseci, a u visini prosječne plaće u periodu od posljednjih šest mjeseci, (na račun poslodavca koji će dostaviti dokaz da je zaista isplate plaće u periodu tranzicije) U slučaju prekida poslovne djelatnosti kao rezultat projekta: naknada za otpremnine zaposlenicima u visini plaća isplaćenih u posljednjih šest mjeseci (na račun zaposlenika)
Privremeni gubici poslovne dobiti/zakupnine tokom trajanja građevinskih radova (poslovni objekti koji se ne sele)	Novčana naknada za gubitak dobiti do završetka građevinskih radova koji direktno utječu na poslovanje subjekta, prema procjenama sudskih vještaka
OSTALO	
Neutvrđeni utjecaj (stalni ili privremeni gubitak)	Bilo kakav neutvrđeni utjecaji će se ublažiti u skladu sa principima i ciljevima ovog Okvira.

⁴¹ Vrhovni sud FBiH je svojim rješenjem br: 650 PS 014936 08 Rev pd 18.03.2010. godine zauzeo stav da privremeni objekat do uklanjanja na osnovu odluke nadležnog organa ima upotrebnu vrijednost i može biti objekat prava vlasništva

12 POMOĆ RANJIVIM OSOBAMA

Posebna pažnja i podrška bit će usmjerena na potrebe ranjivih grupa na osnovu lične situacije takvih osoba, te će se poduzeti odgovarajuće mjere za pružanje podrške takvim osobama.

Kategorije ranjivih osoba mogu biti:

- ▣ siromašne, odnosno nezaposlene osobe
- ▣ osobe sa invaliditetom ili hroničnim oboljenjem
- ▣ izbjeglice i interno raseljene osobe
- ▣ starije osobe i penzioneri
- ▣ domaćinstva čija su glava domaćinstva žene
- ▣ etničke manjine
- ▣ osobe bez zemljišta ili prava korištenja prema domaćim zakonima

Sa svakom ranjivom osobom pojedinačno bit će održani sastanci kako bi im se objasnili kriteriji za traženje pomoći i priznata prava, te utvrdile njihove potrebe u vezi sa otkupom zemljišta kao i načinom na koji se mogu zadovoljiti utvrđene potrebe. Sa ranjivim osobama će se obaviti konsultacije u pogledu pomoći koja im je potrebna i bit će im pružena pomoć u skladu sa njihovim potrebama.

Takva pomoć može uključivati:

- ▣ posjete domovima ranjivih osoba/domaćinstava (naročito u slučaju osoba sa invaliditetom ili hroničnim oboljenjem, ili starijih osoba)
- ▣ pomoć u ostvarivanju prava na primanje beneficija za ranjive grupe koje se pružaju po *Zakonu o osnovama socijalne zaštite, zaštite civilnih žrtava rata i zaštite porodica s djecom*, ako je primjenjivo
- ▣ pomoć tokom postupka isplate, kako bi se osiguralo da dobro razumiju dokumente potrebne za isplatu naknade kao i postupak isplate (naročito kada se radi o starijim ljudima)
- ▣ pomoću u legalizaciji imovine, kada je potrebno, za osobe bez zemljišta ili prava korištenja u skladu sa domaćim zakonima
- ▣ pomoć u pronalaženju i kupovini nove imovine
- ▣ pomoć prilikom selidbe (npr. posebne mjere transporta za ljude sa fizičkim invaliditetom i sl.)
- ▣ pomoć u periodu nakon isplate (npr. pomoć u pronalaženju kurseva za obuku s ciljem bolje mogućnosti zapošljavanja i davanja prednosti u zapošljavanju gdje je moguće – naročito za siromašne ili nezaposlene osobe; pomoć u osiguranju novca od naknade i smanjenju rizika od zloupotrebe ili pljačke).

13 OBJAVLJIVANJE INFORMACIJA I KONSULTACIJE S JAVNOŠĆU

13.1 TRENUTNA PRAKSA

Zakon o eksproprijaciji FBiH sadrži odredbe o informisanju i konsultacijama s osobama čija imovina podliježe eksproprijaciji:

- prije podnošenja prijedloga za eksproprijaciju, korisnik eksproprijacije dužan je putem javnog oglasa pozvati vlasnike nekretnina radi sporazumnog pribavljanja nekretnine;
- pogođeni vlasnici se informišu da je podnesen prijedlog za eksproprijaciju;
- prije donošenja rješenja o eksproprijaciji, nadležna općinska uprava dužna je saslušati pogođenu osobu o činjenicama koje se tiču eksproprijacije.

Institucije uključene u postupke eksproprijacije provode navedene zakonske obaveze obavješćavanja i konsultovanja. Dakle, prije pokretanja postupka eksproprijacije, korisnik eksproprijacije objavljuje javni oglas u dnevnim novinama u FBiH sa pozivom određenim vlasnicima za pokušaj sporazumnog prijenosa prava vlasništva, a praksa je da se javni oglas pored dnevnih novina objavljuje na internet stranici korisnika eksproprijacije. Nakon objavljenog javnog oglasa, sva zainteresovana lica mogu kod zaduženog službenika za postupak eksproprijacije ili službenika za informisanje mogu direktno dobiti potrebne informacije u vezi sa mogućnošću zaključenja ugovora umjesto eksproprijacije, o postupku eksproprijacije, vrstama i modalitetima naknade i drugim pitanjima koja se tiču ostvarivanja zakonom zagarantovanih prava.

Nadalje, definisane su zakonske procedure uključivanja osoba pod utjecajem projekta u postupak usvajanja prostorno-planske dokumentacije kojom se planiraju saobraćajnice – *Zakon o prostornom uređenju* daje mogućnost takvim osobama da prilikom održavanja javnog uvida i javne rasprave utječu na buduća rješenja planiranih saobraćajnica u pogledu svoje imovine dostavljanjem pismenih primjedbi koje moraju biti razmotrene od strane nadležnog organa.

Vlada KS i organi uprave KS na internet stranici KS objavljuju bitne informacije u vezi s realizacijom projekata (dinamike, sredstava, zaduženja) u cilju pravovremenog informisanja javnosti.

Također, sve zainteresovane strane (vlasnici i ostala zainteresovana lica) na osnovu *Zakona o slobodi pristupa informacijama* mogu zahtijevati da nadležni organi uprave dostave informacije o statusu projekta koji pogađa njihovu imovinu sa aspekta izgradnje, vremenske dinamike eksproprijacije i druge informacije.

Putem Zavoda za pružanje besplatne pravne pomoći KS i udruženja registrovanih za pružanje besplatne pravne pomoći, ranjive kategorije mogu dobiti besplatnu pravnu pomoć oko svih pitanja bitnih za zaštitu svojih prava u postupku eksproprijacije.

13.2 PLANIRANO OBJAVLJIVANJE INFORMACIJE I KONSULTACIJA

Ovaj Okvir će se objaviti na internet stranicama Direkcije za puteve i Zavoda za izgradnju KS.

Nakon izrade Planova za otkup imovine koji su propisani ovim Okvirom za svaki pojedinačni projekt, nacrti Planova će se objaviti na spomenutim internet stranicama i učiniti dostupnim u štampanim primjercima na adresama navedenih institucija. Deset dana nakon objavljivanja nacrtu Planova će se organizovati dan otvorenih vrata za konsultacije sa zajednicom u prostorijama Direkcije kako bi se o nacrtu Planova raspravilo sa osobama pod utjecajem Projekta. Sastanci će biti usmjereni na pružanje informacija i uključivanja pojedinaca, domaćinstava i preduzeća pogođenih građevinskim aktivnostima u procesu konsultacija. Učesnici će imati mogućnost da iznesu svoje mišljenje i primjedbe u vezi sa Projektom, kao i da predlože određena rješenja za postavljena pitanja. Sva pitanja na sastancima (bila riješena ili ne) će biti registrovana. Osim toga, javnost će imati dvije sedmice nakon datuma sastanaka da

dostavi pisane komentare na planirane aktivnosti. Sve opravdane primjedbe i prijedlozi će se razmatrati na odgovarajući način.

Na dan objavljivanja nacрта, postaviti će se obavijest na oglasnim tablama prostorija relevantnih Mjesnih zajednica naznačujući: (i) gdje se može pristupiti nacrtu dokumenta, (ii) datum dana otvorenih vrata za konsultacije sa zajednicom, (iii) kontakt podatke odgovorne osobe kojoj se mogu podnijeti pitanja ili komentari u pisanom obliku, kao i rok za dostavu komentara. U roku od 7 dana od organizovanog dana otvorenih vrata, razmotrit će se i unijeti komentari primljeni u pisanom obliku ili tokom konsultacija. Konačni Planovi će se objaviti na internet stranicama Direkcije za puteve i Zavoda za izgradnju.

14 SPROVOĐENJE OVOG OKVIRA ZA OTKUP IMOVINE I NAKNADE

14.1 ODGOVORNOSTI ZA SPROVOĐENJE OKVIRA

Za provođenje ovog Okvira je u konačnici odgovorna Direkcija za puteve KS, a sve strane uključene u sprovedbu Okvira su dužne pridržavati se zahtjeva ovog Okvira. Odgovornosti će biti podijeljene kako je prikazano u sljedećoj tabeli:

Zadatak	Odgovorna strana
Objavljivanje informacija svim osobama pogođenim Projektom	Direkcija za puteve/Zavod za izgradnju
Procjena nekretnina	Nezavisni sudski vještaci
Pomoć u legalizaciji objekata prije eksproprijacije (ako je moguće)	Zavod za izgradnju u saradnji s općinskim organima
Direktna komunikacija i posjete vlasnicima i korisnicima objekata	Zavod za izgradnju
Pregovori i zaključivanje sporazuma	Zavod za izgradnju
Identificiranje ranjivih grupa/ domaćinstava	Direkcija za puteve/Zavod za izgradnju tokom socio-ekonomskih anketa koje će se provoditi u fazi izrade Planova otkupa imovine
Obezbjedjivanje pomoći ranjivim grupama/ domaćinstvima	Direkcija za puteve u saradnji sa Zavodom za izgradnju i nadležnim institucijama za pomoć ranjivim grupama (ukoliko su identifikovane ranjive grupe kojima je neophodna podrška takvih institucija)
Isplata naknada i pružanje druge pomoći	Direkcija za puteve/Zavod za izgradnju
Procjenjivanje i pružanje pomoći za ponovnu uspostavu izvora izdržavanja	Direkcija za puteve/Zavod za izgradnju
Upravljanje pritužbama (vidjeti Poglavlje 15 ovog Okvira)	Direkcija za puteve i Komisija za žalbe
Praćenje, evaluacija i izvještavanje	Direkcija za puteve za interno praćenje i evaluaciju Nezavisno treće lice za eksterno praćenje i evaluaciju Nadzorni inženjer za eksterno praćenje tokom građevinskih radova

14.2 INDIKATIVAN VREMENSKI RASPORED ZA SPROVOĐENJE OKVIRA

Donošenje detaljnih Planova za otkup imovine za dionice koje su predmet ovog Okvira ovisi prvenstveno od usvajanja Odluke o zaduženju Kantona Sarajevo kod EBRD-a za kredit u svrhu izgradnje dionica I i IX transverzale. Takva odluka prethodi zaključenju međunarodnog ugovora između BiH i EBRD-a, kao i supsidijarnih ugovora između FBiH-KS-EBRD.

Nakon usvajanja gore navedene odluke i zaključenja ugovora s EBRD-em, steći će se uslovi za pripremu Planova za otkup imovine. Dosadašnje aktivnosti koje sprovodi Zavod bit će predmetom evaluacije tokom izrade Planova kako bi se utvrdilo da li su sprovedene procedure u skladu sa osnovnim principima politike EBRD-a i da li će biti potrebno sprovoditi dodatne aktivnosti po pitanju naknada i drugih prava pogođenih osoba.

14.3 INDIKATIVAN BUDŽET ZA SPROVOĐENJE OKVIRA

Troškovi otkupa zemljišta će se plaćati iz budžeta KS.

Za I transverzalu je, na bazi već izrađenih elaborata procjene, definisan i očekivani budžet u rasponu od 9.300.000,00-9.500.000,00 KM, dok je za IX transverzalu na bazi identificiranih

nekretnina primarno privremenog karaktera, kalkulirani budžet iznosi cca 8.000.000,00 KM uz napomenu da procjene vrijednosti nisu rađene te je i kalkulirani budžet na bazi projekcije i iskustva.

Međutim, za svaku cestu će se pripremiti detaljan budžet u Planu otkupa imovine, a koji će uključivati sljedeće stavke:

- Naknada za zemljište po zamjenskoj vrijednosti, uključujući sve usjeve i drveće
- Naknada za stambene objekte po zamjenskoj vrijednosti
- Naknada za pomoćne objekte po zamjenskoj vrijednosti
- Naknada za troškove selidbe za domaćinstva i biznise koji se sele.

Napomena: Zavod za izgradnju posjeduje određen broj stanova koji se mogu ponuditi kao zamjenski stanovi, a što bi dodatno umanjilo troškove naknade.

14.4 PRAĆENJE, EVALUACIJA I IZVJEŠTAVANJE

Interno praćenje i evaluacija

Direkcija za puteve KS će provoditi praćenje procesa otkupa imovine u saradnji sa Zavodom za izgradnju KS, s ciljem:

- provjere da sve aktivnosti napreduju prema planu i da se poštuju zacrtani rokovi;
- procjene da su mjere naknade / obnove dovoljne;
- identificiranja eventualnih problema (uključujući praćenje upravljanja pritužbama u smislu evidentiranja i odgovaranja na pritužbe u okviru utvrđenih rokova);
- utvrđivanja načina za ublažavanje svakog identificiranog problema.

Direkcija će voditi bazu podataka o otkupu imovine. Ovi podaci/informacije će se povremeno ažurirati kako bi se pratio napredak vlasnika/korisnika imovine.

Pokazatelji koji će se koristiti za praćenje uključivat će naročito sljedeće stavke:

- Ukupna potrošnja na eksproprijaciju i isplatu naknada,
- Broj osoba pod utjecajem Projektom po kategorijama,
- Broj objekata (stambenih, komercijalnih i pomoćnih) koje se eksproprišu,
- Broj privatnih parcela koje izvođač radova smatra potrebnim da se privremeno zauzmu tokom građevinskih radova (vrsta parcele, iznos isplaćene naknade, trajanje privremenog zauzimanja),
- Broj javnih sastanaka i konsultacija sa pogođenim osobama,
- Broj i postotak pojedinačnih sporazuma o naknadi koji su potpisani,
- Broj osoba koje su zatražile specijalnu pomoć i vrsta pomoći koja je blagovremeno pružena ranjivim pojedincima/domaćinstvima,
- Broj osoba koje su dobili naknadu u novcu razvrstanih po vrsti naknade i klasi iznosa,
- Broj i vrsta pritužbi koje se odnose na otkup zemljišta (broj podnesenih pritužbi, broj i postotak pritužbi riješenih u postavljenom roku, broj i postotak osoba koje su zadovoljne ishodom, tj. odgovorom koje su dobile na svoju pritužbu/komentar, razvrstanih po rodnoj pripadnosti podnositelja), te broj sudskih postupaka pokrenutih u vezi sa otkupom zemljišta,
- Broj uspješno preseljenih domaćinstava (nova lokacija, nivo prihoda),
- Broj uspješno preseljenih biznisa (nova lokacija, nivo prihoda, broj zaposlenika),
- Broj poljoprivrednih aktivnosti koje su ponovo uspješno uspostavljene nakon otkupa zemljišta ili ograničenja pristupa zbog projekta (nivo prihoda).

Prikupljene informacije će se obraditi i o njima će se izvještavati u Izvještajima o monitoringu koje priprema Direkcija, a koji će se javno objaviti na internet stranici Direkcije i Zavoda na kvartalnoj osnovi, bez objavljivanja bilo kakvih ličnih i povjerljivih informacija o pojedincima.

Eksterno praćenje i evaluacija

N nezavisno praćenje sprovedbe preseljenja će se provoditi periodično kako bi se ocijenila usklađenost procesa otkupa zemljišta i preseljenja (uključujući mjere za ponovnu uspostavu

izvora izdržavanja) s odredbama ovog Okvira. Takvo praćenje će biti nezavisno od nadležnih tijela uključenih u implementaciju preseljenja. Konkretno, eksternim praćenjem će se:

- ▣ obezbijediti nezavisna procjena identifikacije utjecaja i ostvarivanja prava na naknadu, kao i adekvatnosti konsultacija,
- ▣ provjeriti process internog praćenja i izvještavanja,
- ▣ predložiti moguće prilagođavanje procedura.

Vremenski raspored takvog praćenja će se definisati u specifičnim Planovima otkupa zemljišta, u skladu sa planiranim trajanjem svakog projekta. Lice angažovano za eksterno praćenje će izrađivati kratke izvještaje o usklađenosti.

Pored eksternog praćenja, nakon implementacije svakog Plana otkupa zemljišta, Direkcija za puteve će ugovoriti eksterno nezavisno lice za izradu izvještaja o završetku za svaki projekt. Revizijom će se utvrditi da li su ispunjeni principi i odredbe ovog Okvira i specifičnih Planova otkupa zemljišta i da li su potrebne korektivne radnje za postizanje ciljeva.

Napomena: Zakonski definisani eksterni nadzor u toku građevinskih radova će vršiti nadzorni inženjer (npr. u pogledu privremenog zauzimanja zemljišta).

15 MEHANIZAM ZA PRITUŽBE

Prva instanca upravljanja pritužbama

Direkcija za puteve će uspostaviti registar pritužbi i obavijestiti sve interesne grupe o dostupnosti i funkciji mehanizma za pritužbe, kao i kontakt osobama i postupcima za podnošenje pritužbi. Obrazac za pritužbe (Prilog 1 ovog dokumenta) i Letak o pritužbama (Prilog 5 ovog dokumenta) će se objaviti na internet stranici Direkcije i biti dostupan u štampanom primjerku u prostorijama Direkcije, Zavoda za izgradnju i općina na čijem području se nalazi nekretnina koja podliježe eksproprijaciji, kao i na gradilištu nakon početka građevinskih radova.

Osobe pogođene Projektom mogu podnositi svoje pritužbe Direkciji usmeno (lično ili putem telefona) ili popunjavanjem i slanjem Obrasca za pritužbe (ličnom dostavom, poštom, faksom ili e-mailom na adresu/broj dat u nastavku), bez troškova za podnosioca pritužbe. Pritužbe se mogu dostaviti i anonimno ili bez korištenja Obrasca ako tako želi podnositelj.

Popunjeni Obrazac za pritužbe se može dati i direktno Izvođaču radova, koji će biti obavezan da Obrazac odmah proslijedi Direkciji kako bi Direkcija obradila pritužbu (evidentiranje, slanje potvrde o prijemu i odgovaranje na pritužbe u definisanim rokovima). Izvođač je obavezan da na gradilištu ima odštampan primjerak Obrasca u svakom trenutku. Letak o pritužbama će također biti dostupan na gradilištu, bez obzira da li je gradilište otvoreno ili zatvoreno. Letak će se plastificirati i postaviti na informativnu tablu gradilišta kako bi bio dostupan javnosti u svakom trenutku.

Sve pritužbe će biti unesene u registar i dodijelit će im se referentni broj, te će se izdati potvrda o prijemu pritužbe u roku od sedam (7) kalendarskih dana. Evidencija će sadržati sve neophodne elemente za razvrstavanje pritužbi po rodnoj pripadnosti osoba koje ih ulože kao i po vrsti pritužbe. Svaka pritužba će se evidentirati u registru sa sljedećim informacijama:

- opis pritužbe,
- datum prijema potvrde i datum slanja potvrde o prijemu pritužbe,
- opis poduzetih radnji (istražne radnje, korektivne mjere, preventivne mjere),
- datum rješenja po pritužbi i dostavljanja odgovora osobi koja je dostavila pritužbu.

Ukoliko je pritužba/žalba neodređena ili nije dovoljno jasna, Direkcija je u obavezi dati savjet kako da se preformulira podnesak, kako bi pritužba/žalba bila jasna, s ciljem da se Direkciji omogući kompetentno odlučivanje, a u najboljem interesu osoba pogođenih Projektom.

Direkcija će nastojati, svim razumnim sredstvima, da riješi problem na koji se pritužba odnosi. Ukoliko Direkcija ne bude u mogućnosti riješiti problem korektivnom aktivnošću koja je poduzeta odmah po prijemu pritužbe, poduzet će se dugoročne korektivne mjere. Podnositelj pritužbe će biti informisan o predloženim korektivnim mjerama i narednim aktivnostima u roku od 20 kalendarskih dana od dana prijema pritužbe. Identificirat će se i sprovoditi preventivne mjere s ciljem sprečavanja ponavljanja istog problema u budućnosti; o takvoj mjerama će biti obaviješten i podnositelj pritužbe.

Ako Direkcija ne bude u mogućnosti riješiti određeni problem ili ako nije potrebno poduzeti korektivnu aktivnost, Direkcija će dati detaljno objašnjenje ili opravdanje o razlogu zbog kojeg problem nije stavljen u proceduru rješavanja. Odgovor na pritužbu će uključiti i objašnjenje na koji bi način osoba ili organizacija koja je podnijela pritužbu mogli da nastave sa žalbenim procesom, ukoliko ne bude zadovoljna rezultatima odgovora.

Druga instanca upravljanja pritužbama

Ukoliko osoba koja je podnijela pritužbu nije zadovoljna provedenim korektivnim mjerama i/ili obrazloženjem zašto korektivne mjere nisu potrebne, pritužba će se uputiti Komisiji za pritužbe. Komisiju će činiti:

- jedan predstavnik Direkcije (osim osobe koja se neposredno bavi rješavanjem pritužbi, kako je opisano u ranijim koracima),

- 39 jedan predstavnik Zavoda za izgradnju,
- 40 jedan predstavnik osoba pod utjecajem Projekta.

Komisija će ponovo ocijeniti ranije provedene korektivne mjere i/ili obrazloženje zašto nikakve mjere nisu potrebne, te razmotriti alternative u odgovaranju na pritužbu na zadovoljavajući način. Osoba koja je podnijela pritužbu bit će obaviještena o predloženim alternativnim mjerama u roku od 3 mjeseca od datuma slanja potvrde o prijemu pritužbe.

Ukoliko osoba koja je podnijela pritužbu i dalje nije zadovoljna sa rješenjima, on/a mogu tražiti i druge pravne lijekove, uključujući podnošenje sudske tužbe u skladu sa domaćim zakonskim propisima.

Kontakt podaci

Sve pritužbe u vezi s otkupom imovine ili ograničenjem pristupa se šalju na:

Tim za provedbu Projekta (Direkcija za puteve KS/Ministarstvo saobraćaja KS)

Adresa: Sarajevo, Hamida Dizdara 1, Bosna i Hercegovina

Telefon: +387(0)33 560-402

Faks: +387(0)33 560-426

dp@dp.ks.gov.ba

PRILOG 1: OBRAZAC ZA PRITUŽBE

Referentni broj (popunjava predstavnik Direkcije):	
Puno ime i prezime Napomena: možete ostati anonimni ako želite ili zatražiti da se Vaš identitet ne otkriva trećim stranama bez Vaše saglasnosti	Ime _____ Prezime _____ ☐ Želim anonimno podnijeti pritužbu ☐ Zahtijevam da se moj identitet ne otkriva trećim licima bez moje saglasnosti
Kontakt informacije Molimo da naznačite kako želite da Vas kontaktiramo (poštom, telefonom, e-mailom)	☐ Poštom: Molimo da napišete poštansku adresu: _____ _____ ☐ Telefonom: _____ ☐ E-mailom: _____
Opis incidenta ili pritužbe (šta se desilo? gdje se desilo? kome se desilo? koji je rezultat problema?)	
Datum incidenta	☐ Incident se desio samo jednom (datum _____) ☐ Desilo se više puta (koliko puta? _____) ☐ Kontinuirano se dešava (problemi su u toku)
Šta smatrate da bi moglo biti rješenje problema?	

Potpis: _____
 Datum: _____

Dostaviti na sljedeću adresu:
 Tim za provedbu Projekta (Direkcija za puteve KS/Ministarstvo saobraćaja KS)
 Adresa: Sarajevo, Hamida Dizdara 1, Bosna i Hercegovina
 Telefon: +387(0)33 560-402
 Faks: +387(0)33 560-426
 dp@dp.ks.gov.ba

PRILOG 2: PRIMJER SADRŽAJA PLANOVA ZA OTKUP IMOVINE

- **UVOD**

Navesti opis i kontekst projekta, opisati komponente projekta za koje je potrebno provesti otkup zemljišta; definirati ciljeve i opseg Plana; navesti informacije o **trenutnom statusu Projekta i planiranom postupku otkupa imovine**.

- **PRAVNI OKVIR**

Opisati sve relevantne zakone i propise na lokalnom nivou koji su važeći za preseljavanje; opisati zahtjeve EBRD-a; utvrditi **neusklađene odredbe** između domaćih zakona i zahtjeva EBRD-a, i opisati **mehanizme za rješavanje tih neusklađenih odredbi** u konkretnom projektu.

- **UTJECAJI PROJEKTA**

Utvrditi kategorije utjecaja i pogođene osobe; navesti rezultate cenzusa (inventar) i socio-ekonomske ankete.

- **NAKNADE I PRIZNATA PRAVA**

Definisati **priznata prava za sve kategorije osoba pod utjecajem projekta**, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti ranjivim osobama/grupama; izraditi **matricu prava** za različite pogođene kategorije.

- **OBJAVLJIVANJE INFORMACIJA I JAVNE KONSULTACIJE**

Opisati **mehanizme za konsultacije** sa osobama pod utjecajem projekta, učešće muškaraca i žena u planiranju, provedbu i monitoring; opisati kako informacije koje su objavljene i konsultacije koje su do sada održane tako i planirano objavljivanje informacija i održavanje konsultacija.

- **PROVEDBA PLANA OTKUPA IMOVINE**

Utvrditi **odgovornosti za provedbu** uključujući određivanje nositelja svake aktivnosti i kratko obrazloženje svake aktivnosti; utvrditi troškove i budžete (izvore finansiranja za preseljenje, troškove preseljenja i procjenu budžeta po troškovima i stavkama); odrediti uslove za **monitoring i izvještavanje** u pogledu otkupa zemljišta i preseljenja i preduzimanje mjera po potrebi (procedure za praćenje i ocjenjivanje, ključne pokazatelje za praćenje i učestalost davanja izvještaja).

- **UPRAVLJANJE POSTUPKOM ZA RJEŠAVANJE PRITUŽBI**

Opisati svaki korak u postupku **evidentiranja i rješavanja pritužbi** i navesti konkretne pojedinosti u vezi sa postupkom (rokov, način komunikacije i sl.).

- **ANEKSI**

Aneksi mogu uključivati:

- Spiskove pogođenih zemljišnih parcela, karte i sl.
- Informacije o svim javnim konsultacijama uključujući javno oglašavanje i raspored javnih sastanaka, zapisnike sa sastanaka
- Fotografije imovine pod utjecajem projekta

PRIOLOG 3: PRIMJER UPITNIKA ZA SOCIOEKONOMSKO ANKETIRANJE TOKOM IZRADE PLANOVA ZA OTKUP IMOVINE

#1 – UPITNIK ZA VLASNIKE ZEMLJIŠTA (koji žive na pogođenim parcelama)

Referentni broj upitnika		
Datum anketiranja:		
Vrijeme početka anketiranja:	_____ h, _____ min	
Ime i prezime anketara:		
Popunjava koordinator na terenu:		
Upitnik provjerio/la:	(potpis)	
Datum verifikacije:		
Komentari koordinatora:		
Lokalitet/Mjesna zajednica:		
Adresa:		
Katastarska čestica parcele:		
Fotografije (referentni broj):		
Ime i prezime ispitanika:		
Kontakt telefon:		
Etnička pripadnost:		
1. UVOD		
1.1. Da li ste bili informisani o planiranoj eksproprijaciji? Od strane koga? Kada?		
1.2. Da li ste zadovoljni sa nivoom informacija koji ste do danas dobili? (ocijenite od 1 do 5, gdje je 1 najniža ocjena)		
1.3. Šta mislite koji je najefikasniji način da se informišete o detaljima ovog projekta? (npr. sastanci sa općinskim predstavnicima, sastanci sa Zavodom za izgradnju KS ili Direkcijom za puteve KS, putem javnih sastanaka, letaka, dnevnih novina, radija, televizije ili na neki drugi način?)		
2. OPĆI PODACI O POGOĐENOJ NEKRETNINI		
Ukupna površina parcele:	_____ m ²	
Ukoliko ne znate tačnu površinu parcele, molimo da navedete približnu površinu:	_____ m ²	
Da li je cijela parcela pogođena?	DA ili NE	Ako NE, navedite površinu parcele koja je pogođena: _____ m ²
Vrsta nekretnine:	a) Stambeni objekt bez zemljišta b) Stambeni objekt sa poljoprivrednim zemljištem c) Stambeni objekt sa drugom vrstom zemljišta (navesti vrstu _____) d) Stambeni objekt sa formalnim ili neformalnim biznisom (pored ovog upitnika, mora se popuniti i upitnik za biznise) e) Ljetnikovac/vikendica bez zemljišta f) Ljetnikovac/vikendica sa poljoprivrednim zemljištem g) Drugo _____	
Pomoćni objekti (ograda, šupa, itd.):	(napišite vrstu i broj objekata) _____ (napišite prosječan broj godina starosti objekata) _____ Da li su pomoćni objekti bili izgrađeni sa ili bez dozvole? _____	
Da li je anketirana osoba (njegova/njena porodica) vlasnik zemljišta?	DA ili NE	
AKO JE DOMAĆINSTVO VLASNIK ZEMLJIŠTA:		

Suvlasništvo?	DA ili NE (ako DA, ko su ostali vlasnici?)
Da li je vlasništvo formalno registrovano?	DA ili NE
Da li je process legalizacije u toku?	DA ili NE (ako DA, u kojoj fazi je sada legalizacija?)
AKO JE DOMAĆINSTVO KORISNIK ZEMLJIŠTA:	
Formalni zakupoprимci?	DA ili NE (ako DA, da li je zemljište PRIVATNO ili DRŽAVNO? označiti jedno ili drugo)
Koristi se na osnovu neformalnog dogovora?	DA ili NE (ako DA, s kim je postignut dogovor?)
Potpuno neformalno?	DA ili NE (ako DA, kako i kada ste došli u posjed zemljišta?)

PODACI O PRAVNIM SPOROVIMA:

Da li je bilo pravnih sporova (u prošlosti ili sadašnjosti) u vezi sa parcelom ili imovinom na parceli?	DA ili NE
Ako DA Kratki opis:	

Zapažanja ili komentari:

3. POLJOPRIVREDNE AKTIVNOSTI I UZGOJ STOKE (ako ih ima)3.1. Na pogođenom dijelu parcele, nalazi se:**Poljoprivredno zemljište**Da li zemljište koristite za sjetvu? ☐ Da ☐ Ne (preskočite sljedeća pitanja)

Šta sijete? _____

Tipičan prinos na ovoj zemlji _____ kg

Žetva čini prosječan procenat Vaše ukupne hrane? ☐ 10% ☐ 30% ☐ 50% ☐ 75% ☐ 90% ☐ _____Da li prodajete ono što posijete? ☐ Da ☐ Ne (preskočite sljedeća pitanja)Žetva je Vaš primarni izvor novca? ☐ Da ☐ Ne Žetva je Vaš sekundarni izvor novca? ☐ Da ☐ Ne**Voćnjak**

Šta je sve u voćnjaku: _____

Sadnice su stare: ☐ 5 godina ☐ 20 godina ☐ 50 godina ☐ _____Da li berete plodove iz voćnjaka? ☐ Da ☐ Ne

Tipičan prinos voćnjaka: _____ kg

Žetva čini prosječan % Vaše ukupne hrane? ☐ 10% ☐ 30% ☐ 50% ☐ 75% ☐ 90% ☐ _____Da li prodajete voće? ☐ Da ☐ Ne (preskočite sljedeća pitanja)Žetva je Vaš primarni izvor novca? ☐ Da ☐ Ne Žetva je Vaš sekundarni izvor novca? ☐ Da ☐ Ne**Livada/pašnjak** Da li koristite livadu /pašnjak i u koju svrhu? _____**Da li uzgajate životinje na farmi? (koje?)** _____

Ako da, za šta koristite životinje?

(a) za moje potrebe, b) za prodaju proizvoda, c) oboje

Drugo Šta? _____

Zapažanja ili komentari:

4. OPĆI PODACI O POGOĐENIM ČLANOVIMA DOMAĆINSTAVA

Podaci o članovima domaćinstava koji žive na parceli

	Ime i prezime	Veza sa glavom domaćinstva (GD)	Godina rođenja	Spol	Stepen obrazovanja	Zaposlen / nezaposlen	Etnička pripadnost	Da li član domaćinstva može da čita i piše?	Ranjivost *
1		GD		M Ž					
2				M Ž					
3				M Ž					

*Ranjivost može biti: fizička invalidnost, mentalna invalidnost, hronična bolest, starija osoba, jednočlano domaćinstvo, nezaposlen, drugo

Zapažanja ili komentari:

5. SOCIO-EKONOMSKI PODACI O POGOĐENIM DOMAĆINSTVIMA

5.1. Ukupan prihod domaćinstva

U koju od sljedećih kategorija spada Vaš prosječan ukupan mjesečni prihod Vašeg domaćinstva:	
Manje od 400 KM	
Između 401 i 800 KM	
Između 801 i 1500 KM	
Između 1501 i 2000 KM	
Više od 2000 KM	

Ukoliko domaćinstvo ima više hranitelja, molimo podatke prikazite zbirno

Od navedenog koji su Vaši glavni izvori prihoda:		
Plate	Penzije	
Poljopr.proizvodnja	Vlada ili druga pomoć	
Mali biznis	Drugo (navedite):	
Doznake	Drugo (navedite):	

(1: najvažnije, 2 sljedeće po važnosti, itd... – 0: zanemarljivo malo ili nije primjenjivo)

5.2. Koliko ste zadovoljni sa Vašom finansijskom situacijom (molim ocijenite od 1 do 5, pri čemu je 1 najniže):

Zapažanja ili komentari:

6. UTJECAJI PROJEKTA I ŽELJENA NAKNADA

6.1. Šta pretpostavljate da bi mogli biti Vaši glavni problemi uzrokovani projektom?

	Gubitak izvora održavanja	Premještanje poljoprivredne djelatnosti	Drugo (navedite):	Drugo (navedite):
Muški član domaćinstva				
Ženski član domaćinstva				

(1: najvažnije, 2 sljedeće po važnosti, itd. – 0: zanemarljivo malo ili nije primjenjivo)

6.2. Kako mislite da je moguće riješiti navedene probleme?

6.3. Šta smatrate da bi bila najadekvatnija naknada za Vas?

	Novčana naknada	Zamjensko poljoprivredno zemljište	Drugo (navedite):	Drugo (navedite):
Muški član domaćinstva				
Ženski član domaćinstva				

6.4. Koji su Vaši planovi poslije eksproprijacije?

Zapažanja ili komentari:

Komentari i zapažanja anketara (poteškoće na koje se naišlo, dodatna opažanja, itd.)

Vrijeme završetka anketiranja:

____ h, ____ min

#2 – UPITNIK ZA VLASNIKE ZEMLJIŠTA (koji ne žive na pogođenim parcelama)

Referentni broj upitnika		
--------------------------	--	--

Datum anketiranja:	
Vrijeme početka anketiranja:	_____ h, _____ min
Ime i prezime anketara:	

Popunjava koordinator na terenu:

Upitnik provjerio/la:	(potpis)
Datum verifikacije:	
Komentari koordinatora:	

Lokalitet /Mjesna zajednica:	
Adresa:	
Katastarska čestica parcele:	
Fotografije (referentni broj):	

Ime i prezime ispitanika:	
Kontakt telefon:	
Etnička pripadnost:	

1. UVOD

1.2. Da li ste bili informisani o planiranoj eksproprijaciji? Od strane koga? Kada?

1.2. Da li ste zadovoljni sa nivoom informacija koji ste do danas dobili? *(ocijenite od 1 do 5, gdje je 1 najniža ocjena)*

1.3 Šta mislite koji je najefikasniji način da se informišete o detaljima ovog projekta? (npr. sastanci sa općinskim predstavnicima, sastanci sa Zavodom za izgradnju KS ili Direkcijom za puteve KS, putem javnih sastanaka, letaka, dnevnih novina, radija, televizije ili na neki drugi način?)

2. OPĆI PODACI O POGOĐENOJ PARCELI

Ukupna površina parcele:	_____ m ²
Ukoliko ne znate tačnu površinu parcele, molimo da navedete približnu površinu:	_____ m ²
Da li je cijela parcela pogođena:	DA ili NE Ako NE, navedite površinu pogođenog dijela: _____ m²
Vrsta zemljišta:	a) Poljoprivredno zemljište koje se koristi za usjeve ili uzgoj životinja b) Neiskorišteno poljoprivredno zemljište c) Građevinsko zemljište d) Šuma e) Livada/pašnjak f) Ostalo _____
Da li postoje neki objekti na zemljištu?	_____ <i>(napišite vrstu i broj objekata)</i> _____ <i>(napišite prosječne godine starosti objekata)</i> Da li su objekti bili izgrađeni sa dozvolama ili ne? _____
Da li je ispitanik (ili njegova/njena porodica) vlasnik zemljišta?	DA ili NE

AKO JE ISPITANIK VLASNIK ZEMLJIŠTA:

Suvlasništvo?	DA ili NE (ako DA, ko su ostali vlasnici?) _____
Da li je vlasništvo formalno registrovano?	DA ili NE
Da li je u toku proces legalizacije?	DA ili NE

	(ako DA, u kojoj fazi je legalizacija sada?)
AKO JE ISPITANIK KORISNIK ZEMLJIŠTA:	
Formalni zakupoprimalci?	DA ili NE (ako DA, da li je zemljište PRIVATNO ili DRŽAVNO? označiti jedno ili drugo)
Koristi se na osnovu neformalnog dogovora?	DA ili NE (ako DA, s kim je dogovor postignut?)
Potpuno neformalno?	DA ili NE (ako DA, kako i kada ste došli u posjed zemljišta?)

PODACI O PRAVNIM SPOROVIMA:

Da li je bilo pravnih sporova (u prošlosti ili sadašnjosti) u vezi sa parcelom ili imovinom na parceli?	DA ili NE
Ako DA Kratki opis:	

Zapažanja ili komentari:

3. POLJOPRIVREDNE AKTIVNOSTI I UZGOJ STOKE (ako ih ima)3.1. Na pogođenom dijelu parcele, nalazi se:☐ Poljoprivredno zemljišteDa li zemljište koristite za sjetvu? ☐ Da ☐ Ne (preskočite sljedeća pitanja)

Šta sijete? _____

Tipičan prinos na ovoj zemlji _____ kg

Žetva čini prosječan procenat Vaše ukupne hrane? ☐ 10% ☐ 30% ☐ 50% ☐ 75% ☐ 90% ☐ _____Da li prodajete ono što posijete? ☐ Da ☐ Ne (preskočite sljedeća pitanja)Žetva je Vaš primarni izvor novca? ☐ Da ☐ Ne Žetva je Vaš sekundarni izvor novca? ☐ Da ☐ Ne☐ Voćnjak

Šta je sve u voćnjaku: _____

Sadnice su stare: ☐ 5 godina ☐ 20 godina ☐ 50 godina ☐ _____Da li berete plodove iz voćnjaka? ☐ Da ☐ Ne

Tipičan prinos voćnjaka: _____ kg

Žetva čini prosječan procenat Vaše hrane? ☐ 10% ☐ 30% ☐ 50% ☐ 75% ☐ 90% ☐ _____Da li prodajete voće? ☐ Da ☐ Ne (preskočite sljedeća pitanja)Žetva je Vaš primarni izvor novca? ☐ Da ☐ Ne Žetva je Vaš sekundarni izvor novca? ☐ Da ☐ Ne☐ Livada/pašnjak Da li koristite livadu/pašnjak i u koju svrhu? _____☐ Da li uzgajate životinje na farmi? (koje?) _____☐ Ako da, za šta koristite životinje?

(a) za moje potrebe, b) za prodaju proizvoda, c) oboje

☐ Drugo Šta? _____

Zapažanja ili komentari:

4. OPĆI PODACI O ISPITANIKOVIM ČLANOVIMA DOMAĆINSTVA

Podaci o ispitaničkim članovima domaćinstva

	Ime i prezime	Veza sa glavom domaćinstva (GD)	Godina rođenja	Spol	Stepen obrazovanja	Zaposlen / nezaposlen	Etnička pripadnost	Da li član domaćinstva može da čita i piše?	Ranjivost *
1		GD		M Ž					
2				M Ž					
3				M Ž					

*Ranjivost može biti: fizička invalidnost, mentalna invalidnost, hronična bolest, starija osoba, jednočlano domaćinstvo, nezaposlen, drugo

Zapažanja ili komentari:

5. DRUŠTVENO-EKONOMSKI PODACI O POGOĐENOM DOMAĆINSTVU**5.1. Ukupan prihod domaćinstva**

U koju od sljedećih kategorija spada Vaš prosječan ukupan mjesečni prihod Vašeg domaćinstva:		Od navedenog koji su Vaši glavni izvori prihoda:	
Manje od 400 KM		Plate	Penzije
Između 401 i 800 KM		Poljoprivredna proiz.	Vlada ili druga pomoć
Između 801 i 1500 KM		Mali biznis	Drugo (navedite):
Između 1501 i 2000 KM		Doznake	Drugo (navedite):
Više od 2000 KM			

Ukoliko domaćinstvo ima više hranitelja molimo podatke prikažite zbirno

(1: najvažnije, 2 sljedeće po važnosti, itd... – 0: zanemarljivo malo ili nije primjenjivo)

5.2. Koliko ste zadovoljni sa Vašom finansijskom situacijom (molimo ocijenite od 1 do 5, gdje je 1 najniže):

Zapažanja ili komentari:

6. UTJECAJI PROJEKTA I ŽELJENA NAKNADA**6.1. Šta pretpostavljate da bi mogli biti Vaši glavni problemi uzrokovani projektom?**

	Gubitak izvora izdržavanja	Premještanje poljoprivredne djelatnosti	Drugo (navesti):	Drugo (navesti):
<i>Muški član domaćinstva</i>				
<i>Ženski član domaćinstva</i>				

*(1: najvažnije, 2 sljedeće po važnosti, itd. – 0: zanemarljivo malo ili nije primjenjivo)***6.2. Kako mislite da je moguće riješiti navedene probleme?****6.3. Šta smatrate da bi bila najbolja naknada za Vas?**

	Novčana naknada	Zamjensko poljoprivredno zemljište	Drugo (navesti):	Drugo (navesti):
<i>Muški član domaćinstva</i>				
<i>Ženski član domaćinstva</i>				

6.4. Koji su Vaši planovi poslije eksproprijacije?

Zapažanja ili komentari:

Komentari i zapažanja anketara (poteškoće na koje se naišlo, dodatna opažanja, itd.)

Vrijeme završetka anketiranja:

____ h, ____ min

#3 – UPITNIK ZA BIZNISE (FORMALNE ILI NEFORMALNE)

Referentni broj upitnika

Datum anketiranja:

Vrijeme početka anketiranja: _____ h, _____ min

Ime i prezime anketara:

Popunjava koordinator na terenu:

Upitnik provjerio: _____ (potpis)

Datum verifikacije:

Komentari koordinatora:

Lokalitet /Mjesna zajednica:

Adresa:

Katastarska čestica parcele:

Fotografije (referentni broj):

Ime i prezime ispitanika:

Kontakt telefon:

Pozicija ispitanika u biznisu (vlasnik, radnik itd)

1. UVOD

1.3. Da li ste bili informisani o planiranoj eksproprijaciji? Od strane koga? Kada?

1.2. Da li ste zadovoljni sa nivoom informacija koje ste do danas dobili? (ocijenite od 1 do 5, gdje je 1 najniža ocjena)

1.3. Šta mislite koji je najefikasniji način da se informišete o detaljima ovog projekta? (npr. sastanci sa općinskim predstavnicima, sastanci sa Zavodom za izgradnju KS ili Direkcijom za puteve KS, putem javnih sastanaka, letaka, dnevnih novina, radija, televizije ili na neki drugi način?)

2. OPĆI PODACI O POGOĐENIM BIZNISIMA

Ukupna površina parcele:

_____ m²

U slučaju da ne znate tačnu ukupnu površinu parcele, molimo navedite prosječnu površinu parcele

_____ m²

Da li je cijela parcela pogođena:

DA ili NE

Ako NE, navedite površinu pogođene parcele: _____ m²

Vrsta poslovne aktivnosti:

Godina osnivanja:

Vlasnik (suvlasnik):

Spol vlasnika:

M / Ž

Da li je biznis formalno registrovan:

DA ili NE

Pravni oblik biznisa (ako je formalno registrovano):

Pravni status poslovnog objekta:

FORMALNO SA DOZVOLOM ili NEFORMALNO BEZ DOZVOLE

Broj uposlenika

Godišnji promet:

Godišnji bruto prihod:

Godišnja dobit:

(razlika između prihoda i rashoda)

Zapažanja ili komentari:

3. OPĆI PODACI O UPOSLENICIMA

Ime i prezime uposlenika	Stepen obrazovanja i zanimanje	Godine	Spol		Plata	Broj godina rada u firmi	Broj izdržavanih osoba	Koliko daleko uposlenik putuje do posla? (km)	Srodstvo između vlasnika biznisa i uposlenika
1.			M	Ž					
2.			M	Ž					
3.			M	Ž					

Zabilješke i komentari:

4. UTJECAJI PROJEKTA I ŽELJENA NAKNADA

4.1. Šta pretpostavljate da bi mogli biti Vaši glavni problemi uzrokovani projektom?

Gubitak izvora izdržavanja	Premještanje poljoprivredne djelatnosti	Drugo (navesti):	Drugo (navesti):

(1: najvažnije, 2 sljedeće po važnosti, itd. – 0: zanemarljivo malo ili nije primjenjivo)

4.2. Kako mislite da je moguće riješiti navedene probleme?

4.3. Šta smatrate da bi bila najbolja naknada za Vas?

Novčana naknada	Zamjenske poslovne prostorije	Drugo (navesti):	Drugo (navesti):

4.4. Koji su Vaši planovi poslije eksproprijacije?

Zapažanja ili komentari:

Komentari i zapažanja anketara (poteškoće na koje se naišlo, dodatna opažanja, itd.)

Vrijeme završetka anketiranja:

____ h, ____ min

PRILOG 4: PRIMJER PISMA OBAVIJESTI O SOCIOEKONOMSKOM ANKETIRANJU

OBAVIJEST O ANKETIRANJU

VLASNIKA/KORISNIKA PARCELA I OBJEKATA KOJE ĆE BITI PREDMET EKSPROPRIJACIJE

U SKLOPU [NAZIV PROJEKTA]

Obavještavamo Vas da će se [navesti datum ili datume] vršiti anketiranje vlasnika/korisnika parcela i objekata na lokalitetu planirane gradnje [navesti naziv saobraćajnice], a koje će biti predmet eksproprijacije.

Svrha ove ankete je prikupljanje socio-ekonomskih podataka o porodicama i pojedincima koji žive ili rade na posjedima obuhvaćenim eksproprijacijom, kako bi se uspostavio što pravedniji sistem otkupa zemljišta i kako bi Direkcije za puteve Kantona Sarajevo mogla bolje da planira svoje aktivnosti u tom pravcu.

Prikupljeni podaci iz ankete su povjerljivi i isti će se koristiti u svrhe izrade dokumenta „Plan otkupa zemljišta“ za potrebe projekta.

U slučaju da ne možete prisustvovati anketiranju u navedenom terminu, molimo Vas da nam se obratite do [navesti datum] pozivom kontakt osobi [navesti datum] na tel. [navesti broj telefona] ili e-mail: [navesti e-mail adresu], kako bismo Vas mogli direktno kontaktirati i sprovesti telefonsko anketiranje o našem trošku.

Ukoliko niste sigurni da li će Vaša parcela biti predmet eksproprijacije, molimo da se javite na gore navedeni broj kako bismo Vam pomogli.

Unaprijed se zahvaljujemo na saradnji.

Direkcije za puteve Kantona Sarajevo

PRILOG 5: PRIJEDLOG TEKSTA ZA LETAK O PRITUŽBAMA

Direkcija za puteve Kantona Sarajevo nastoji da smanji utjecaje projekta izgradnje I i IX transversale u što je većoj mogućoj mjeri i da u potpunosti implementira zahtjeve definisane Okvirom za otkup imovine i naknade. Međutim, u slučaju bilo kakvih problema, željeli bismo čuti Vaše nedoumice ili pritužbe koje možete imati u vezi s Projektnim aktivnostima.

Kako mogu podnijeti pritužbu?

Svako može uložiti pritužbu Direkciji (kontakt podaci su dati u nastavku) ili izvođaču radova bez bilo kakvih troškova za Vas, na sljedeće načine:

- usmenim putem (lično ili putem telefona)
- pismenim putem kroz ispunjavanje priloženog Projektnog obrasca za pritužbe (ili u drugom obliku ako želite) i dostavljanje pritužbe (ličnom dostavom, poštom, faksom ili e-mailom)

Kontakt podaci:

Tim za provedbu Projekta (Direkcija za puteve KS/Ministarstvo saobraćaja KS)

Adresa: Sarajevo, Hamida Dizdara 1, Bosna i Hercegovina

Telefon: +387(0)33 560-402

Faks: +387(0)33 560-426

dp@dp.ks.gov.ba

Pritužbe se mogu podnijeti i anonimno. Osim toga, ako želite da Vaša pritužba ostane povjerljiva, Direkcija će osigurati da se Vaše ime i kontakt detalji ne otkrivaju bez Vašeg pristanka, a samo osobe koje direktno rade na istraživanju Vaše pritužbe će znati za Vaše kontakt detalje. Ako nije moguće da tim u potpunosti istraži pritužbu bez otkrivanja Vašeg identiteta ili sadržaja Vaše pritužbe, bit ćete obaviješteni.

Kako će Direkcija za puteve rješavati moju pritužbu?

Direkcija će poduzeti sljedeće korake da riješi Vašu pritužbu:

Korak 1: Potvrda o prijemu pritužbe	Korak 2: Istraživanje	Korak 3: Rješavanje	Korak 4: Praćenje
Direkcija će Vas kontaktirati da potvrdi prijem Vaše žalbe u roku od 7 kalendarskih dana. Potvrda će sadržavati referentni broj pritužbe kako je unesena u Registar pritužbi, ime lica iz preduzeća koje je odgovorno za praćenje Vaše pritužbe i njegove/njene kontakt podatke.	Direkcija će započeti istraživanje na osnovu Vaše pritužbe. Direkcija Vas može kontaktirati tokom ovog istraživanja u svrhu dobivanja dodatnih informacija.	Odgovor na pritužbu ćete dobiti u roku od 20 kalendarskih dana (nakon koraka 1). Ukoliko niste zadovoljni provedenim mjerama ili objašnjenjem zašto mjere nisu potrebne, Vaša pritužba će se uputiti Komisiji za pritužbe. Bit ćete obaviješteni o načinu rješenja u roku od 3 mjeseca (od koraka 1).	Direkcija Vas može kontaktirati u kasnijoj fazi kako bi provjerio da li projektne aktivnosti i dalje predstavljaju problem.

PRILOG 6: ODABRANE FOTOGRAFIJE



I transverzala (postojeći objekti na izlazu iz tunela – lijevo, ulazu u tunel – desno)



IX transverzala (postojeća cesta)