

SLUŽBENI GLASNIK

GRADA MOSTARA

Broj	6	Godina	XI	Mostar, 19.06.2015.godine	hrvatski, bosanski i srpski jezik
------	---	--------	----	---------------------------	--------------------------------------

PREGLED SADRŽAJA

GRADONAČELNIK

18. **PLAN OTKUPA ZEMLJIŠTA - Postrojenje za prečišćenje otpadnih voda Grad Mostar GEF Projekt kvalitete voda Bosna i Hercegovina svibanj 2015.godine (hrvatski jezik)...** 343
- PLAN OTKUPA ZEMLJIŠTA - Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda Grad Mostar GEF Projekt kvalitete voda Bosna i Hercegovina maj 2015. godine (bosanski jezik).....** 350
- ПЛАН ОТКУПА ZEMLJIŠTA - Постројење за пречишћавање отпадних вода Град Мостар ГЕФ Пројект квалитете вода Босна и Херцеговина мај 2015.године (српски језик).....** 358
- LANDACQUISITION PLAN - Wastewater Treatment Plant (WWTP) City of Mostar GEF Water Quality Project Bosnia & Herzegovina May 2015. (english language).....** 366

Plan otkupa zemljišta

Postrojenje za prečišćenje otpadnih voda

Grad Mostar

GEF Projekt kvalitete voda

Bosna i Hercegovina

svibanj 2015. godine

I. Uvod

Ovaj Plan otkupa zemljišta opisuje postupak koji se provodi i mjere potrebne da se izbjegnu, smanje i ublaže sve potencijalne negativne socijalne posljedice povezane sa stjecanjem područja površine 63,541 m² potrebnog za izgradnju prečištača otpadnih voda u gradu Mostaru, što je potprojekt GEF Projekta kvalitete voda kojeg podupire Svjetska banka.

Ovaj plan je razvijen na temelju postojećih dostupnih informacija i Smjernica prisilnog otkupa zemljišta i preseljenja uključenih u okvir okolišne politike GEF kvalitete voda iz veljače 2005.godine. Smjernice imaju za cilj osiguravanje usklađenosti s nacionalnim zakonodavstvom koje se primjenjuje na otkup zemljišta i izvlaštenje i zahtjeve Operativne Politike Svjetske banke OP 4.12 na nedobrovoljno preseljenje.

II. Opis zemljišta

Prečištač Grada Mostara se nalazi u industrijskoj zoni Grada Mostara. Do 1963.godine ovo područje se koristilo za poljoprivredu (ispašu), a od tada je ustupljeno građevnoj tvrtci „GP Hercegovina“ (koja je kasnije privatizirana i postala „Građevinar“ d.o.o. Mostar), koja ga koristi za postrojenje za vađenje i preradu šljunka do 1991.godine. Ovo postrojenje je uništeno 1992.godine, tijekom rata. **Od 1992. godine, nije bilo šljunčane ekstrakcije, niti bilo kojeg drugog oblika ekonomske aktivnosti. Zemlja nije zauzeta, a u posljednje 23 godine postala je neplodno zemljište, s nešto niskog raslinja.**

III. Procjena zemljišta i vlasništvo

Sudski vještak je identificirao tržišnu vrijednost 1 m² zemljišta, a to je 34 KM¹. U svibnju 2013.godine ukupan iznos očekivane kompenzacije, uključujući transakcijske troškove, je stavljen na escrow račun Grada Mostara.

Za oko 75% ukupne površine potrebne za prečištač (tj. 47,631 m² - čestice #1, #2 i #3 – vidjeti Aneks II) nema spora oko vlasništva. U studenom 2013.godine, registrirani vlasnici svake od ove tri čestice su primili zajedničku dogovorenu naknadu po troškovima zamjene (uključujući sve transakcijske troškove i kamatu za iznos neplaćenih pristojbi), te nije bilo žalbi.

Za preostalih 25% površine potrebne za prečištač (tj. 15,910 m² – čestice #4 - #9 – vidjeti Aneks II) postoji spor na Županijskom sudu oko vlasništva zemljišta, te se čeka ishod. Iako su jasne granice zemljišta, vlasništvo nije jasno zbog dva različita upisa u zemljišne knjige i žalbi od strane 35 privatnika protiv „GP Građevinar“ d.o.o. Mostar. Do danas nema odluka o žalbi zbog vlasništva. Ne postoji spor oko iznosa koji je potrebno platiti za naknadu.

Osigurani iznos za plaćanje kompenzacija uključuje i transakcijske troškove koji se dijelom odnose na porez na promet nepokretnosti u iznosu od 5 % u HNŽ-u, te usluge notarski obrađenog ugovora i druge takse.

Očekivani iznos kompenzacija je još uvijek na escrow računu, očekujući ishod žalbi koje su u tijeku. Dokaz gore navedenom je račun u Raiffeisen Banci Inc. Sarajevo-glavna podružnica Mostar².

¹ Osigurani iznos za plaćanje kompenzacija uključuje i transakcijske troškove koji se dijelom odnose na porez na promet nepokretnosti u iznosu od 5 % u HNŽ-u, te usluge notarski obrađenog ugovora i druge pristojbe.

² Dokazi koji potkrepljuju ovu tvrdnju su Izvod za komitenta Grad Mostar na dan 17.05.2013.godine, Raiffeisen Bank d.d. broj: 1610200009955402 iz kojeg je razvidno da su na posebnom računu Grada osigurana sredstva za kompenzaciju

IV. Prava

Prema odjeljku III., postoji samo jedna kategorija osoba na koje ovaj projekt ima utjecaj, tj. legalni vlasnici zemljišta, koji će biti kompenzirani po punoj cijeni naknade za zemljište. Otkup zemljišta potrebnog za prečistač uključuje samo **gubitak sredstava (tj. zemlje). Ne uključuje fizičko raseljavanje pučanstva ili zabranu pristupa produktivnom zemljištu.** Budući da nema utjecaja na egzistenciju nije rađena procjena ranjivosti osoba pogođenih projektom.

V. Konzultacije

Javna rasprava o procjeni utjecaja na okoliš, uključujući prisilni otkup zemljišta i *Smjernice preseljenja*, je održana 11. studenog 2011. godine u prostorijama HD „Herceg Stjepan Kosača“ u Mostaru. Nadalje, javne rasprave o razvoju gradskog regulacijskog plana „Rodoč VI“ (koji pokriva predmetnu lokaciju) su održane 25. i 27.06.2012. godine. Lokacija i svrha javnih skupova je objavljena u dnevnim novinama (*Dnevni list* i *Dnevni Avaz*), kao i na web stranici Ministarstva, te na radiju. Prema Zapisniku s javnih rasprava i debata, nije bilo prigovora na lokaciju prečistača, niti je bilo pritužbi i prigovora oglašanih kroz druge izvore (kao što su novine, mediji, itd.)

21. svibnja 2013. godine pokrenut je postupak za izvlaštenje potrebno za izgradnju prečistača. Grad Mostar je tražio informacije o prebivalištu stranaka u postupku. Obavijest o početku postupka izvlaštenja je objavljena u dnevnim novinama, na web stranici Grada i gradskoj oglasnoj ploči. Sve potrebne radnje su obavljene kako bi se osiguralo da su svi ljudi koji imaju pravni interes u postupku izvlaštenja (osobno ili putem punomoćnika i privremenog zastupnika) sudjelovali.

VI. Sljedeći koraci

Vlada Federacija je dozvolila pristup na 25% površine potrebne za prečistač (čestice #4 - #9 – vidjeti Aneks II) gdje se još uvijek očekuje odluka Županijskog suda za sporne čestice. Rješenjem broj: UPI/03-23-2-310/13 od 29.04.2014. godine Gradu Mostaru je izdano odobrenje za građenje od Federalnog ministarstva prostornog uređenja. Ova odluka je i službeno dala pravo na izvođenje potrebnih radova na lokaciji. Rješenje je postalo pravomoćno 16.06.2014. godine.

Iznos očekivanih troškova kompenzacije, uključujući transakcijske troškove je još uvijek na escrow računu Grada, u iščekivanju ishoda žalbi koje su u tijeku. Plaćanje vlasnicima zemljišta će se obaviti čim sudska odluka bude objavljena.

VII. Javna objava

Ovaj Plan otkupa zemljišta je pripremljen od strane Grada Mostara u svibnju 2015. godine i dostupan je javnosti u prostorijama Grada, javno objavljen u „Službenom glasniku Grada Mostara“ broj 6/15 od 19.06.2015. godine.

Aneks I.

Dodatne popratne informacije

Odabir lokacije

Lokacija se nalazi u perurbanoj industrijskoj zoni između glavne ceste Grada Mostara i rijeke Neretve i lokalne ceste prema industrijskoj zoni. Trenutno je to pusta zemlja uz prisustvo nešto niskog raslinja, bez dokaza o bilo kakvim proizvodnim aktivnostima koje se provode ili prisutnosti stambenih objekata. Mjesto za izgradnju prečistača je izabrano na temelju Studije izvodljivosti zaštite kvalitete vode rijeke Neretve, te je provedena od 2004. do 2006. godine u suradnji sa Svjetskom bankom. Promjene u dokumentima prostornog plana su izrađene na temelju ove studije i jedan od kriterija je bila udaljenost stambenih zgrada od same lokacije.

Opis lokacije

Prečištač Grada Mostara je smješten na zapadnoj obali rijeke Neretve, između rijeke i lokalnih cesta u industrijskoj zoni Grada Mostara, na zemljištu označenom kao k.č. 3544/2 u katastarskoj općini (KO) Rodoč – prema novom premjeru, što odgovara k.č. 951/1, 951/2, 951/3, 951/4, 951/5, 951/6, 954/1, 954/2 i 956/1 u KO Rodoč – prema starom premjeru. Do 1963.godine predmetno područje se koristilo za poljoprivredu (ispaša), te je nakon toga ustupljeno tvrtki „HERCEGOVINA“ (kasnije „Građevinar“ d.o.o. Mostar) u svrhu izgradnje postrojenja za proizvodnju građevnog materijala. U tu svrhu je korišteno do 1991.godine, što je razvidno iz Rješenja o eksproprijaciji.

Prema prostornom planu Grada Mostara („Službeni glasnik Opštine Mostara“ broj 11/90) gore spomenuta lokacija je namijenjena industriji, uslugama i skladištu. Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju i provođenju Prostornog plana Opštine Mostar broj: 01-02-15/09 od 30.11.2009. godine, lokacija je bila rezervirana za izgradnju prečištača Grada Mostara. 21.studenoga 2011.godine, na svom redovitom zasjedanju, Gradsko vijeće Grada Mostara je usvojilo Odluku o pristupanju izradi regulacijskog plana i Programa uređenja „Rodoč VI“ koji je uključivao lokaciju. Dana 31.listopada 2012.godine Gradsko vijeće Grada Mostara je zasjedalo i donijelo Odluku o usvajanju Regulacijskog plana „Rodoč VI“ broj: 01-02-253/12.

Prije usvajanja gore spomenutih dokumenta, održana je javna rasprava sukladno s programom uključivanja javnosti, te nije bilo primjedbi na odabranu lokaciju. U cilju dobivanja okolišne dozvole za lokaciju od strane Federalnog ministarstva okoliša i turizma, urađena je procjena utjecaja na okoliš koja je detaljno proučila sve štetne utjecaje i kako ih izbjeći.

Pravo na zemljište i proces eksproprijacije do svibnja 2015. godine

Godine 1963., odabrana lokacija je eksproprijirana od grupe od 35 vlasnika od strane tadašnje Skupštine općine Mostara i ustupljena „J.P. GP Hercegovina“ (koje je kasnije privatizirano i postalo „Građevinar“ d.o.o. Mostar) u svrhu postrojenja za vađenje i obradu šljunka za građenje. Od tada tvrtka je aktivno i neprekidno imala posjed zemljišta. Iako je odluka o eksproprijaciji koja je provedena 1963.godine dokumentirana, iz nepoznatih razloga finalizacija procesa nije u potpunosti formalizirana, te nije zabilježeno plaćanje naknade u državnim zemljišnim knjigama. Postoje odluke u registru o eksproprijaciji iz 1960-ih, na temelju kojih je procedura registrirana, ali iste nemaju klauzulu pravomoćnosti. No, čini se da je zemljište propisno registrirano na poduzeće u općinskom katastarskom registru Grada Mostara, te je ono plaćalo porez na zemljište od 1969.godine. Zračno snimanje koje je zabilježilo posjed zemljišta je provedeno 1969.godine i razvidno je od 1974.godine.

Postrojenje za preradu pijeska je uništeno 1992.godine tijekom rata, a zemljište je koristilo poduzeće kao šljunčani kop i šljunčanu deponiju tijekom i nakon što je postrojenje uništeno. ***Od 1992. godine, nije bilo vađenja šljunka ili bilo koje druge vrste proizvodnih aktivnosti na lokaciji, te je ona postala golo zemljište s nešto niskog raslinja.***

U svibnju 2013.godine Grad Mostar je izdvojio 2.086.041,82 KM na posebnom računu za kompenzaciju za zemlju predloženu za eksproprijaciju i ostale troškove vezane uz procedure iste. Dana 4.lipnja 2013.godine, kao što to nalaže Zakon o eksproprijaciji, data je izjava u medijima, na web stranici Grada, oglasnoj ploči, koja je imala za cilj informirati sve zainteresirane o početku procedure eksproprijacije i pozvati sve ljude s nepoznatim adresama da se jave tijelu koje provodi proceduru. Nakon obavijesti u novinama i isteka razdoblja od 15 dana, u kojem su zainteresirane strane mogle kontaktirati nadležno tijelo, provedena je procedura eksproprijacije sukladno s odredbama Zakona o eksproprijaciji. Provedena su tri istraživanja na licu mjesta, kao i pet javnih rasprava, te su stranke imale mogućnost sudjelovanja u svim fazama procedure, preispitujući sve dokaze i dajući izjave po svakom dokazu.

Dana 20.rujna 2013.godine, nakon procedure, donesene su tri odluke kojima se usvaja prijedlog za

eksproprijaciju. Dvije odluke su postale pravomoćne 9.10.2013.godine i odnose se na čestice u donjoj tabeli pod brojevima 1, 2 i 3 ukupne površine od 47 631 m², što je oko 75% ukupne površine potrebne za prečistač. Nakon što je odluka postala pravomoćna 23.listopada 2013.godine održana je javna rasprava u prisustvu predstavnika eksproprijatora i vlasnika zemljišta, te je zaključen sporazum kojim je eksproprijator dužan platiti vlasnicima triju čestica za površinu od 47 631 m² iznos od 1.619.454,00 KM. Za ove tri nesporne čestice plaćena je dogovorena naknada, kao i svi drugi transakcijski troškovi, te je plaćena kamata za iznos neplaćenih pristojbi.

Ovim sporazumom zemljoposjednik je pristao predati nekretninu u posjed eksproprijatoru u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora i izjavio je da se postupkom plaćanja smatra potpuno kompenziranim za predmetnu nekretninu, te da nema, u odnosu na istu, bilo koja druga potraživanja prema Gradu Mostaru. Ovom uplatom od 8.studenoga 2013.godine, Grad Mostar je ispunio svoje obveze iz navedenog ugovora unutar roka.

Za odluke koje omogućavaju izvlaštenje 6 parcela u tabeli pod brojevima 4-9, ukupne površine 15 910 m² (što je 25% od ukupne površine zemljišta), podnesena je žalba. Spis je dostavljen na odlučivanje Federalnoj upravi za geodetske i imovinske odnose 9.listopada 2013.godine, te do danas ne postoji odluka o žalbi. Budući da ovaj postupak uključuje dvije stranke sa suprotnim interesima koje su u sporu oko pitanja vlasništva na predmetnim parcelama, očekuje se da će jedna od stranaka pokrenuti upravni spor protiv drugostupanjskog rješenja.

4.studenoga 2013.godine, Grad Mostar dobio je odluku Vlade Federacije Bosne i Hercegovine, da je dopušteno, da kao eksproprijator ulazi u posjed svih devet parcela potrebnih za izgradnju prečistača. Ova odluka je dostavljena vlasniku zemljišta putem Odjela za nekretnine Grada Mostara. Na poseban račun, Grad Mostar je izdvojio sredstva potrebna za isplatu naknade za 6 spornih parcela za koje se očekuje dugotrajan sudski postupak (vidjeti također Poglavlje VIII).

Ostavština nesređene registracije nekretnina u BiH

Zapisi o nekretninama i pravima na nekretnine u Bosni i Hercegovini datiraju iz austrougarskog perioda. Prvo istraživanje je provedeno u razdoblju između 1880. i 1884.godine, a na temelju istog izrađeni su katastarski planovi i dokumentacija, a potom je u razdoblju od 1886. do 1910.godine postojao zemljišno-knjižni odjel koji je sadržavao sve podatke o vlasništvu i druga stvarna prava na nekretnine i imovinsko stanje.

Zemljišno-knjižni odjel se sastoji od glavne knjige, zbirke dokumenata, planova katastarskih općina, registra zemljišta i abecednog popisa vlasnika.

Tijekom Drugog svjetskog rata, zemljišne knjige su uništene u mnogim općinama. Jugoslavija je preuzela ustrojen sustav, ali katastrom i zemljišnim knjigama se nije ispravno postupalo, a na mjestima gdje su uništene nisu ponovno obnovljene. Kada je postalo nužno da se uspostavi evidencija radi oporezivanja, tada je katastar revidiran.

Postojeći podaci korišteni su za oporezivanje, ali oni nisu mogli zadovoljiti rastuću potrebu za informacijama o nekretninama (projekti, studije područja, geološke pozadine ...), tako da je provedeno novo istraživanje cijelog teritorija Bosne i Hercegovine. Podaci iz novog istraživanja dobiveni pomoću aerofotogrametrijske metode korišteni su za izradu novog katastra koji sadrži ažurirane podatke (topografski podaci o zemljištu, podaci o površini zemljišta, kulturi i klasi, katastarski dohodak i podaci vlasnika zemljišta).

Nakon snimanja na terenu, dešifriranja i obrade podataka za temelju katastarske dokumentacije (elaboracije istraživanja i katastarske klasifikacije zemljišta) urađena je prezentaciju podataka na temelju Pravilnika o predstavljanju javnosti podataka istraživanja i katastarske klasifikacije zemljišta („Službeni

list Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine“ broj 47/69). Predstavljanje podataka na javni uvid uključuje provjeru podataka od strane određenog ponovnog mjerenja, komunikacija, popunjavanje, uklanjanje pogreški i propusta u istraživanju podataka, obradu pritužbi, i snimanje promjena u imovini nastalih u razdoblju između vremena snimanja i prezentacije.

Prezentacija podataka provedena je od strane Povjerenstva za prikaz podataka, od koje se zahtijeva da se susretne i prezentira svakoj zainteresiranoj osobi sve parcele registrirane na popisu, te da daju suglasnost na podatke unesene u popis, te ih potvrde svojim potpisom. Moguće je bilo podnijeti usmeni ili pismeni prigovor Povjerenstvu o prijavljenim podacima, te podnijeti žalbu protiv odluke republičke administracije nadležne za geodetske poslove, koja je bila dužna riješiti sve prigovore prije no što nova katastarska dokumentacija stupi na snagu.

Nova katastarska dokumentacija za katastarsku općinu Rodoč je postala valjana 1974.godine, sve na temelju Zakona o premjeru i zemljišnom katastru („Službeni list Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine“ broj 16/73). U područjima gdje je proveden novi premjer i gdje su sačuvane zemljišne knjige (što je slučaj s Mostarom), postoji veliko neslaganje između gruntovnice i katastra. Usklađivanje podataka je provedeno samo u onim slučajevima gdje je postojao izričiti zahtjev osoba, ali takvi zahtjevi su rijetko podnošeni zbog nedostatka zanimanja vlasnika da zabilježe činjenice koje su promijenile postojeću situaciju u gruntovnici. Zbog gore navedenog, kao i iz razloga što su promjene u gruntovnici uvjetovane plaćanjem poreza, pristojbi i drugih nameta, mnogo godina prodaja, dioba, darivanje, razmjene i sl. pravni dogovori su ostajali neprijavljeni.

Sve ovo je dovelo kasnije stjecatelje zemljišta, koji su stekli zemlju od stvarnih vlasnika, u težak položaj. Ali ovi pravni akti ili odluke nadležnih tijela (npr. odluka o nasljeđivanju) nisu mogli biti provedeni, jer su u zemljišnim knjigama druge osobe ili osoba registrirane kao vlasnici, tako da je to zahtijevalo prethodnu provedbu, koju je vrlo malo ljudi bilo spremno proći. Ovakvom neuređenom stanju pridonijelo je i veliki broj neriješenih uzurpacija državnog zemljišta.

Institucionalna uređenja, primjenjivi pravni okviri i kriterij kompenzacije

a. Bosna i Hercegovina

Odgovorna agencija: U Gradu Mostaru, za pitanja nekretnina nadležan je gradski Odjel za financije i nekretnine. On provodi sve aktivnosti vezane uz proces eksproprijacije (osigurava dokaze o stanju i vrijednosti zemljišta, razmatra vlasništvo i pravna pitanja o predloženoj nekretnini za eksproprijaciju, obavještava sve zainteresirane strane o činjenicama navedenim u procesu). Izdaje rješenje na temelju kojeg se usvaja prijedlog eksproprijacije, ukoliko su ispunjeni svi zakonski uvjeti (definiran javni interes i osigurana sredstva za plaćanje kompenzacije za zemljište i troškove postupka), te vrši medijaciju između strana u cilju postizanja dogovora o iznosu kompenzacija.

Primjenjivi zakon i kriteriji kompenzacije: Članci 45 - 68 Zakona o eksproprijaciji reguliraju proceduru za utvrđivanje naknade za izvlašteno zemljište. Kompenzacija je obično određena osiguravanjem druge odgovarajuće nekretnine, a ukoliko to nije moguće, tada osiguravanjem novčanih sredstava prema iznosu tržišne cijene nekretnine. Naknade bivšem vlasniku se mogu povećati u slučaju da eksproprijacija utječe na materijalnu egzistenciju (posebice ukoliko se izvlašteno zemljište koristilo za poljoprivredu ili druge odobrene aktivnosti). Vlasnik ima pravo na naknadu za usjeve, legalno sagrađene objekte, kao i naknadu za gubitak dobiti koja je mogla biti postignuta eksploatacijom nekretnine tijekom vremena od predaje vlasništva eksproprijatoru do isteka krajnjeg roka za plaćanje naknade.

U upravnom postupku moguće je da se prije donošenja odluke o izvlaštenju sklopi sporazum o stjecanju prava između vlasnika zemljišta i eksproprijatora. Ako je sklopljen sporazum, postupak izvlaštenja je završio. U suprotnom, provodi se postupak izvlaštenja, a nakon što odluka o izvlaštenju postane valjana održava se usmena rasprava na kojoj stranke mogu iskoristiti sporazum o visini naknade, pri čemu je dužnost prvostupanjskog organa upozoriti stranke o njihovim pravima i obavezama na temelju Zakona o izvlaštenju i tražiti da stranke postignu sporazum o naknadi.

Prema Zakonu o eksproprijaciji iznos naknade je utvrđen od strane suda u vanparničnom postupku tako da upravni spor ne određuje utjecaj na prihode vlasnika zemljišta ili druge kriterije koje osigurava Zakon o eksproprijaciji za korektiv uvećanja naknade za izvlašteno zemljište.

Za svih devet čestica koje su predložene za eksproprijaciju zbog izgradnje prečistača u Mostaru, prvostupanjski organ je proveo istraživanje na licu mjesta i dostavio dokaze o stanju zemljišta prije izvlaštenja (ne postoje usjevi, objekti, ili bilo kakvi drugi predmeti - s legalnim ili ilegalnim vlasništvom - na zemljištu koje treba eksproprijirati). Sudski vještak je odredio tržišnu vrijednost 1 m² predmetnog zemljišta. Tržišna cijena 1 m² je procijenjena na 34 KM³. U lipnju 2013. godine, ukupan iznos koji se očekuje za kompenzaciju, uključujući transakcijske troškove je stavljen na escrow račun u očekivanju sudske odluke o vlasništvu. Dokaz je račun - procedura eksproprijacije za prečistača u Raiffeisen Banci Inc. Sarajevo - glavna filijala Mostar⁴.

Kriteriji evaluacije koje je koristio sudski vještak su uključivali procjenu zemljišta koja je provedena sukladno s pravilima struke, te ponudu i potražnju predmetnih nekretnina na tržištu u datom vremenu. Slobodna tržišna cijena zemljišta uključuje parametre koji su obično navedeni u procijeni sudskih vještaka, poimence: površina, lokacija, oblik infrastrukture, opremu nekretnine, te ponudu i potražnju iste.

b. Politika Svjetske banke OP 4.12

Ovo je kratki sažetak Politike Svjetske banke-ciljeva i principa kao što je dogovoreno u „Nedobrovoljnom otkupu zemljišta i smjernicama preseljenja za projekt Zaštite kvalitete voda“, koji je dio „Projekta zaštite kvalitete voda u BiH – Okvir okolišne politike“.

Svi projekti financirani od Svjetske banke koji uključuju komponentu preseljenja podliježu Operativnoj Politici Svjetske banke (OP) 4.12 na nedobrovoljnom preseljenju (revizija ožujak 2011. godine) i proceduru banke (BP) 4.12 (prosinac 2001. godine), koji opisuju instrumente i postupke za otklanjanje negativnih ekonomskih, socijalnih i ekoloških pitanja koji mogu nastati. Politika se aktivira ne samo onda kada klada se radi o fizičkom preseljenju, već i bilo kakvom gubitku zemljišta koje rezultira preseljenjem ili gubitkom skloništa, imovine ili pristupa imovini i gubitka izvora prihoda i sredstava za život. Sveukupni ciljevi politike su sljedeće:

1. Prisilno preseljenje bi se trebalo izbjegavati ili minimalizirati gdje je izvedivo, iskorištavajući sve alternative projekta.
2. Raseljenim osobama bi trebalo pomoći pri poboljšanju njihovog životnog standarda, sposobnosti zarađivanja i razine proizvodnje ili barem u vraćanju na prijašnje stanje.
3. Raseljene osobe trebaju biti konzultirane i trebaju biti poticane da sudjeluju u planiranju i provedbi preseljenja.

Za podprojekte koji se pripremaju tijekom provedbe projekta, Banka zahtijeva da se podprojekt planova preseljenja (ili plan otkupa zemljišta) sukladno s političkim okvirom projekta, pripreme i podnesu Banci na odobrenje. Dužnikova obveza za provedbu tih planova je predviđena u kreditnom paketu i puni troškovi aktivnosti su uključeni u ukupne troškove projekta.

³ Osigurani iznos za plaćanje kompenzacija uključuje i transakcijske troškove koji se dijelom odnose na porez na promet nepokretnosti u iznosu od 5 % u HNŽ-u, te usluge notarski obrađenog ugovora i druge pristojbe.

⁴ Dokazi koji potkrepljuju ovu tvrdnju su Izvod za komitenta Grad Mostar na dan 17.05.2013. godine, Raiffeisen Bank d.d. broj: 1610200009955402 iz kojeg je razvidno da je na posebnom računu Grada Izdvojeno 2.086.041,82 KM.

Podprojekt specifičnog plana preseljenja (ili Plana otkupa zemljišta) mora najmanje uključivati: temeljni popis pučanstva i socioekonomske podatke istraživanja, posebne kompenzacijske tarife i standarde (uključujući transakcijske troškove), politiku prava u svezi s dodatnim utjecajima identificiranih kroz istraživanje, opis lokacija preseljenja i programa za poboljšanje ili obnovu zarade i životnog standarda, plan provedbe za preseljenje djelatnosti, te detaljan troškovnik.

Za potprojekte, gdje je utjecaj na cjelokupno pučanstvo manji ili je manje od 200 ljudi raseljeno, skraćeni plan preseljenja (ili skraćeni plana nabave zemljišta) se može dogovoriti s dužnikom. Takav skraćeni Plan obuhvaća sljedeće minimalne elemente: popisni pregled raseljenih / pogođenih osoba i procijenjenu vrijednost imovine, opis naknade i druge pomoći koje treba pružiti, konzultacije s raseljenim / pogođenim ljudima o prihvatljivim alternativama, institucionalne odgovornosti za provedbu i postupke naknade štete, dogovore za praćenje i provedbu te raspored i proračun.

Naknada štete

U principu, svaki građanin koji ima pritužbu u svezi projekta nabave zemljišta, koje se odnose na eventualne utjecaje tijekom provedbe projekta, odnosno izgradnju objekata, može kontaktirati članove PIT tima, koji u ime „Vodovoda“ d.o.o. Mostar, nadgledaju i provode sami projekt, gdje se mogu pojaviti neki štetni utjecaji koji bi mogli na kraju utjecati na život i zdravlje ljudi, te članovi ovog tima će ih proslijediti mjerodavnom Odjelu za inspekciju Grada Mostara za daljnji postupak. Sama procedura se sastoji od formalnog podnošenja pisane prijave spomenutim članovima tima u kojoj će se ukazati na ove negativne utjecaje, te se dalje rješava preko PIT-a i ovlaštene inspekcije u upravnom postupku, usvajajući odluku koja rješava žalbu.

Proceduru eksproprijacije provodi Odjel za financije i nekretnine Grada Mostara i u ovoj proceduri raspravlja o preliminarnim pitanjima vlasništva i pravnih odnosa za nekretnine predložene za eksproprijaciju, te kao rezultat procedure određuje osobu koja je stvarni vlasnik nekretnine i koja ima pravo na naknadu za eksproprijaciju. Eksproprijator i osoba koja je utvrđena kao stvarni vlasnik mogu, nakon što odluka o eksproprijaciji postane pravomoćna, ispred nadležnog Odijela sklopiti sporazum o iznosu kompenzacije za eksproprijirano zemljište.

Ukoliko identificirani vlasnici nisu zadovoljni ponuđenom naknadom, iznos naknade će se utvrditi od strane nadležnog suda (Općinski sud u Mostaru).

Žalbeno tijelo: Federalna geodetska uprava u Sarajevu, koja rješava žalbe protiv odluka prvostupanjskog organa. Protiv odluke da se usvoji prijedlog eksproprijacije nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu unutar 15 dana. Žalba će biti predana nadležnom tijelu – Federalnoj upravi za geodetske i imovinske poslove u Sarajevu. Federalna uprava može odbiti žalbu kao neosnovanu ili poništiti spomenutu odluku i vratiti natrag slučaj na raspravu. Protiv Odluke Federalne uprave, nezadovoljna strana može pokrenuti upravnu radnju s tužbom koju će predati Županijskom sudu u Mostaru. Sud u upravnom postupku može odbiti žalbu ili poništiti Odluku i vratiti slučaj na prvostepeni postupak.

Upravni spor: Općinski sud u Mostaru rješava tužbu kojom pogođena stranka pobija žalbenu odluku u upravnom postupku, te ishod postupka može biti odbacivanje žalbe, usvajanje žalbe, ili se odluka može poništiti i predmet vratiti na ponovno suđenje, ili sud može donijeti presudu koja će zamijeniti odluku ili riješiti upravni spor po predmetu.

Pregled

Grad Mostar kao eksproprijator je već platio naknadu za tri zemljišne čestice (1, 2, 3) za koje je postignut sporazum i iznos za naknadu je utvrđen obostranim dogovorom. Grad Mostar je preko Pravobraniteljstva pokrenuo procedure pred nadležnim federalnim ministarstvom za izdavanja građevne dozvole. Nakon

dobivanja Lokacijske informacije broj: UPI/03-23-2-119/11 od 14.11.2012.godine od strane Federalnog ministarstva prostornog uređenja, službenog dokumenta koji sadrži informaciju o vrsti radova koji će se izvoditi, lokaciji, površini, pristupu lokaciji, urbanističkim i tehničkim uvjetima, potrebnim dozvolama, studijama i ostalu dokumentaciju, ali koji ne daje pravo na građenje; Grad Mostar je ishodovao dozvolu broj: UPI/03-23-2-336/13 od 6.01.2014.godine – o načelnom odobrenju za građenje prečistača po fazama (ovim Rješenjem investitor i izvođač mogu izvoditi samo preliminarnu radove). Rješenjem broj UPI/03-23-2-310/13 od 29.04.2014.godine, investitor (Grad Mostar) je od Federalnog ministarstva prostornog uređenja ishodovao odobrenje za građenje prečistača koji daje pravo za izvođenje potrebnih radova na predmetnoj lokaciji. Ovo Rješenje je postalo pravomoćno 16.06.2014.godine.

Vlada Federacije je dozvolila pristup za ostalih 6 čestica gdje je vlasništvo još uvijek sporno (te još nema odluke Županijskog suda u Mostaru koja se očekivala tijekom projekta). Izvođač radova AKTOR S.A. GRČKA je sklopio ugovor s J.P. „VODOVOD“, te je 07.02.2014.godine sukladno sa Načelnim odobrenjem za građenje broj: UPI/03-23-336/13 ID od 06.01.2014.godine uveden kao izvođač u posjed. Procijenjena tržišna vrijednost za cijeli iznos očekivane naknade, uključujući transakcijske troškove, je stavljena na escrow račun Grada Mostara 1.travnja 2015.godine i iznosi 464.258,43 KM. U Proračunu Grada Mostara za 2015.godinu stavka od 76.721,00 KM je osigurana i predviđena, za plaćanje vlasnicima zemljišta nakon sudske odluke o vlasništvu.

Broj: 02-33-7972/15
Mostar, 15.06.2015. godine

GRADONAČELNIK
Ljubo Bešlić, v.r.

Plan otkupa zemljišta

Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda Grad Mostar GEF Projekat kvalitete voda Bosna i Hercegovina maj 2015.godine

I. Uvod

Ovaj Plan otkupa zemljišta opisuje postupak koji se provodi i mjere potrebne da se izbjegnu, smanje i ublaže sve potencijalne negativne socijalne posljedice povezane sa sticanjem područja površine 63,541 m² potrebnog za izgradnju prečistača otpadnih voda u gradu Mostaru, što je potprojekt GEF Projekta kvalitete voda kojeg podupire Svjetska banka.

Ovaj plan je razvijen na osnovu postojećih dostupnih informacija i Smjernica prisilnog otkupa zemljišta i preseljenja uključenih u okvir okolišne politike GEF kvalitete voda iz februara 2005.godine. Smjernice imaju za cilj osiguravanje usklađenosti s nacionalnim zakonodavstvom koje se primjenjuje na otkup zemljišta i izvlaštenje i zahtjeve Operativne Politike Svjetske banke OP 4.12 na nedobrovoljno preseljenje.

II. Opis zemljišta

Prečistač Grada Mostara se nalazi u industrijskoj zoni Grada Mostara. Do 1963.godine ovo područje se koristilo za poljoprivredu (ispašu), a od tada je ustupljeno građevinskoj tvrtki „GP Hercegovina“ (koja je kasnije privatizirana i postala „Građevinar“ d.o.o. Mostar), koja ga koristi za postrojenje za vađenje i preradu šljunka do 1991.godine. Ovo postrojenje je uništeno 1992.godine, tokom rata. **Od 1992.godine, nije bilo šljunčane ekstrakcije, niti bilo kojeg drugog oblika ekonomske aktivnosti. Zemlja nije zauzeta, a u posljednje 23 godine postala je neplodno zemljište, s nešto niskog raslinja.**

III. Procjena zemljišta i vlasništvo

Sudski vještak je identifikovao tržišnu vrijednost 1 m² zemljišta, a to je 34 KM¹. U maju 2013.godine ukupan iznos očekivane kompenzacije, uključujući transakcijske troškove, je stavljen na escrow račun Grada Mostara.

Za oko 75% ukupne površine potrebne za prečistač (tj. 47,631 m² - čestice #1, #2 i #3 – vidjeti Aneks II) nema spora oko vlasništva. U novembru 2013.godine, registrovani vlasnici svake od ove tri čestice su primili zajedničku dogovorenu naknadu po troškovima zamjene (uključujući sve transakcijske troškove i kamatu za iznos neplaćenih taksi), te nije bilo žalbi.

Za preostalih 25% površine potrebne za prečistač (t.j. 15,910 m² – čestice #4 - #9 – vidjeti Aneks II) postoji spor na kantonalnom sudu oko vlasništva zemljišta, te se čeka ishod. Iako su jasne granice zemljišta, vlasništvo nije jasno zbog dva različita upisa u zemljišne knjige i žalbi od strane 35 privatnika protiv „GP Građevinar“ d.o.o. Mostar. Do danas nema odluka o žalbi zbog vlasništva. Ne postoji spor oko iznosa koji je potrebno platiti za naknadu.

Osigurani iznos za plaćanje kompenzacija uključuje i transakcijske troškove koji se dijelom odnose na porez na promet nepokretnosti u iznosu od 5 % u HNK-u, te usluge notarski obrađenog ugovora i druge takse.

Očekivani iznos kompenzacija je još uvijek na escrow računu, očekujući ishod žalbi koje su u toku. Dokaz gore navedenom je račun u Raiffeisen Banci Inc. Sarajevo-glavna podružnica Mostar².

IV. Prava

Prema odjeljku III., postoji samo jedna kategorija lica na koje ovaj projekt ima utjecaj, tj. legalni vlasnici zemljišta, koji će biti kompenzirani po punoj cijeni naknade za zemljište. Otkup zemljišta potrebnog za prečistač uključuje samo **gubitak sredstava (tj. zemlje). Ne uključuje fizičko raseljavanje stanovništva ili zabranu pristupa produktivnom zemljištu.** Budući da nema utjecaja na egzistenciju nije rađena procjena ranjivosti lica pogođenih projektom.

V. Konsultacije

Javna rasprava o procjeni utjecaja na okolinu, uključujući prisilni otkup zemljišta i *Smjernice preseljenja*, je održana 11.novembra 2011.godine u prostorijama HD „Herceg Stjepan Kosača“ u Mostaru. Nadalje, javne rasprave o razvoju gradskog regulacionog plana „Rodoč VI“ (koji pokriva predmetnu lokaciju) su održane 25. i 27.06.2012.godine. Lokacija i svrha javnih skupova je objavljena u dnevnim novinama (*Dnevni list* i *Dnevni Avaz*), kao i na web stranici Ministarstva, te na radiju. Prema Zapisniku s javnih rasprava i debata, nije bilo prigovora na lokaciju prečistača, niti je bilo pritužbi i prigovora oglašanih kroz druge izvore (kao što su novine, mediji, itd.)

21. maja 2013.godine pokrenut je postupak za izvlaštenje potrebno za izgradnju prečistača. Grad Mostar je tražio informacije o prebivalištu stranaka u postupku. Obavijest o početku postupka izvlaštenja je objavljena u dnevnim novinama, na web stranici Grada i gradskoj oglasnoj tabli. Sve potrebne radnje su obavljene kako bi se osiguralo da su svi ljudi koji imaju pravni interes u postupku izvlaštenja (lično ili putem punomoćnika i privremenog zastupnika) sudjelovali.

VI. Sljedeći koraci

Vlada Federacija je dozvolila pristup na 25% površine potrebne za prečistač (čestice #4 - #9 – vidjeti Aneks II) gdje se još uvijek očekuje odluka Kantonalnog suda za sporne čestice. Rješenjem broj: UPI/03-23-2-310/13 od 29.04.2014.godine Gradu Mostaru je izdano odobrenje za građenje od Federalnog

¹ Osigurani iznos za plaćanje kompenzacija uključuje i transakcijske troškove koji se dijelom odnose na porez na promet nepokretnosti u iznosu od 5 % u HNK-u, te usluge notarski obrađenog ugovora i druge takse.

² Dokazi koji potkrepljuju ovu tvrdnju su Izvod za komitenta Grad Mostar na dan 17.05.2013.godine, Raiffeisen Bank d.d. broj: 1610200009955402 iz kojeg je vidljivo da su na posebnom računu Grada osigurana sredstva za kompenzaciju.

ministarstva prostornog uređenja. Ova odluka je i službeno dala pravo na izvođenje potrebnih radova na lokaciji. Rješenje je postalo pravosnažno 16.06.2014.godine.

Iznos očekivanih troškova kompenzacije, uključujući transakcijske troškove je još uvijek na escrow računu Grada, u iščekivanju ishoda žalbi koje su u toku. Plaćanje vlasnicima zemljišta će se obaviti čim sudska odluka bude objavljena.

VII. Javna objava

Ovaj Plan otkupa zemljišta je pripremljen od strane Grada Mostara u maju 2015.godine i dostupan je javnosti u prostorijama Grada, javno objavljen u „Službenom glasniku Grada Mostara“ broj 6/15 od 19.06.2015.godine.

Aneks I.

Dodatne popratne informacije

Odabir lokacije

Lokacija se nalazi u perurbanoj industrijskoj zoni između glavne ceste Grada Mostara i rijeke Neretve i lokalne ceste prema industrijskoj zoni. Trenutno je to pusta zemlja uz prisustvo nešto niskog raslinja, bez dokaza o bilo kakvim proizvodnim aktivnostima koje se provode ili prisutnosti stambenih objekata. Mjesto za izgradnju prečistača je izabrano na osnovu Studije izvodljivosti zaštite kvalitete vode rijeke Neretve, te je provedena od 2004. do 2006. godine u saradnji sa Svjetskom bankom. Promjene u dokumentima prostornog plana su izrađene na osnovu ove studije i jedan od kriterija je bila udaljenost stambenih zgrada od same lokacije.

Opis lokacije

Prečistač Grada Mostara je smješten na zapadnoj obali rijeke Neretve, između rijeke i lokalnih cesta u industrijskoj zoni Grada Mostara, na zemljištu označenom kao k.č. 3544/2 u katastarskoj općini (KO) Rodoč – prema novom premjeru, što odgovara k.č. 951/1, 951/2, 951/3, 951/4, 951/5, 951/6, 954/1, 954/2 i 956/1 u KO Rodoč – prema starom premjeru. Do 1963.godine predmetno područje se koristilo za poljoprivredu (ispaša), te je nakon toga ustupljeno tvrtki „HERCEGOVINA“ (kasnije „Građevinar“ d.o.o. Mostar) u svrhu izgradnje postrojenja za proizvodnju građevinskog materijala. U tu svrhu je korišteno do 1991.godine, što je vidljivo iz Rješenja o eksproprijaciji.

Prema prostornom planu Grada Mostara („Službeni glasnik Opštine Mostara“ broj 11/90) gore spomenuta lokacija je namijenjena industriji, uslugama i skladištu. Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju i provođenju Prostornog plana Opštine Mostar broj: 01-02-15/09 od 30.11.2009. godine, lokacija je bila rezervirana za izgradnju prečistača Grada Mostara. 21.novembra 2011.godine, na svom redovnom zasjedanju, Gradsko vijeće Grada Mostara je usvojilo Odluku o pristupanju izradi regulacionog plana i Programa uređenja „Rodoč VI“ koji je uključivao lokaciju. Dana 31.oktobra 2012. godine Gradsko vijeće Grada Mostara je zasjedalo i donijelo Odluku o usvajanju Regulacionog plana „Rodoč VI“ broj: 01-02-253/12.

Prije usvajanja gore spomenutih dokumenta, održana je javna rasprava u skladu s programom uključivanja javnosti, te nije bilo primjedbi na odabranu lokaciju. U cilju dobivanja okolišne dozvole za lokaciju od strane Federalnog ministarstva okoline i turizma, urađena je procjena utjecaja na okolinu koja je detaljno proučila sve štetne utjecaje i kako ih izbjeći.

Pravo na zemljište i proces eksproprijacije do maja 2015. godine

Godine 1963., odabrana lokacija je eksproprijirana od grupe od 35 vlasnika od strane tadašnje Skupštine općine Mostara i ustupljena „J.P. GP Hercegovina“ (koje je kasnije privatizirano i postalo „Građevinar“ d.o.o. Mostar) u svrhu postrojenja za vađenje i obradu šljunka za građenje. Od tada tvrtka je aktivno

i neprekidno imala posjed zemljišta. Iako je odluka o eksproprijaciji koja je provedena 1963. godine dokumentovana, iz nepoznatih razloga finalizacija procesa nije u potpunosti formalizirana, te nije zabilježeno plaćanje naknade u državnim zemljišnim knjigama. Postoje odluke u registru o eksproprijaciji iz 1960-ih, na osnovu kojih je procedura registrirana, ali iste nemaju klauzulu pravomoćnosti. No, čini se da je zemljište propisno registrirano na preduzeće u općinskom katastarskom registru Grada Mostara, te je ono plaćalo porez na zemljište od 1969. godine. Zračno snimanje koje je zabilježilo posjed zemljišta je provedeno 1969. godine i vrijedilo je od 1974. godine.

Postrojenje za preradu pijeska je uništeno 1992. godine tokom rata, a zemljište je koristilo preduzeće kao šljunčani kop i šljunčanu deponiju tokom i nakon što je postrojenje uništeno. ***Od 1992. godine, nije bilo vađenja šljunka ili bilo koje druge vrste proizvodnih aktivnosti na lokaciji, te je ona postala golo zemljište s nešto niskog raslinja.***

U maju 2013. godine Grad Mostar je izdvojio 2.086.041,82 KM na posebnom računu za kompenzaciju za zemlju predloženu za eksproprijaciju i ostale troškove vezane uz procedure iste. Dana 4. juna 2013. godine, kao što to nalaže Zakon o eksproprijaciji, data je izjava u medijima, na web stranici Grada, oglasnoj tabli, koja je imala za cilj informisati sve zainteresovane o početku procedure eksproprijacije i pozvati sve ljude s nepoznatim adresama da se jave tijelu koje provodi proceduru. Nakon obavijesti u novinama i isteka perioda od 15 dana, u kojem su zainteresirane strane mogle kontaktirati nadležno tijelo, provedena je procedura eksproprijacije u skladu s odredbama Zakona o eksproprijaciji. Provedena su tri istraživanja na licu mjesta, kao i pet javnih rasprava, te su stranke imale mogućnost učestvovanja u svim fazama procedure, preispitujući sve dokaze i dajući izjave po svakom dokazu.

Dana 20. septembra 2013. godine, nakon procedure, donesene su tri odluke kojima se usvaja prijedlog za eksproprijaciju. Dvije odluke su postale pravosnažno 9.10.2013. godine i odnose se na čestice u donjoj tabeli pod brojevima 1, 2 i 3 ukupne površine od 47 631 m², što je oko 75% ukupne površine potrebne za prečistač. Nakon što je odluka postala pravosnažna 23. oktobra 2013. godine održana je javna rasprava u prisustvu predstavnika eksproprijatora i vlasnika zemljišta, te je zaključen sporazum kojim je eksproprijator dužan platiti vlasnicima triju čestica za površinu od 47 631 m² iznos od 1.619.454,00 KM. Za ove tri nesporne čestice plaćena je dogovorena naknada, kao i svi drugi transakcijski troškovi, te je plaćena kamata za iznos neplaćenih taksa.

Ovim sporazumom zemljoposjednik je pristao predati nekretninu u posjed eksproprijatoru u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora i izjavio je da se postupkom plaćanja smatra potpuno kompenziranim za predmetnu nekretninu, te da nema, u odnosu na istu, bilo koja druga potraživanja prema Gradu Mostaru. Ovom uplatom od 8. novembra 2013. godine, Grad Mostar je ispunio svoje obaveze iz navedenog ugovora unutar roka.

Za odluke koje omogućavaju izvlaštenje 6 parcela u tabeli pod brojevima 4-9, ukupne površine 15 910 m² (što je 25% od ukupne površine zemljišta), podnesena je žalba. Spis je dostavljen na odlučivanje Federalnoj upravi za geodetske i imovinske odnose 9. oktobra 2013. godine, te do danas ne postoji odluka o žalbi. Budući da ovaj postupak uključuje dvije stranke sa suprotnim interesima koje su u sporu oko pitanja vlasništva na predmetnim parcelama, očekuje se da će jedna od stranaka pokrenuti upravni spor protiv drugostupanjskog rješenja.

4. novembra 2013. godine, Grad Mostar dobio je odluku Vlade Federacije Bosne i Hercegovine, da je dopušteno, da kao eksproprijator ulazi u posjed svih devet parcela potrebnih za izgradnju prečistača. Ova odluka je dostavljena vlasniku zemljišta putem Odjela za nekretnine Grada Mostara. Na poseban račun, Grad Mostar je izdvojio sredstva potrebna za isplatu naknade za 6 spornih parcela za koje se očekuje dugotrajan sudski postupak (vidjeti također Poglavlje VIII).

Ostavština nesređene registracije nekretnina u BiH

Zapisi o nekretninama i pravima na nekretnine u Bosni i Hercegovini datiraju iz austrougarskog perioda. Prvo istraživanje je provedeno u periodu između 1880. i 1884. godine, a na osnovu istog izrađeni su katastarski planovi i dokumentacija, a potom je u periodu od 1886. do 1910. godine postojao zemljišno-knjižni odjel koji je sadržavao sve podatke o vlasništvu i druga stvarna prava na nekretnine i imovinsko stanje.

Zemljišno-knjižni odjel se sastoji od glavne knjige, zbirke dokumenata, planova katastarskih općina, registra zemljišta i abecednog popisa vlasnika.

Tokom Drugog svjetskog rata, zemljišne knjige su uništene u mnogim općinama. Jugoslavija je preuzela ustrojen sistem, ali katastrom i zemljišnim knjigama se nije ispravno postupalo, a na mjestima gdje su uništene nisu ponovno obnovljene. Kada je postalo nužno da se uspostavi evidencija radi oporezivanja, tada je katastar revidiran.

Postojeći podaci korišteni su za oporezivanje, ali oni nisu mogli zadovoljiti rastuću potrebu za informacijama o nekretninama (projekti, studije područja, geološke pozadine ...), tako da je provedeno novo istraživanje cijelog teritorija Bosne i Hercegovine. Podaci iz novog istraživanja dobiveni pomoću aerofotogrametrijske metode korišteni su za izradu novog katastra koji sadrži ažurirane podatke (topografski podaci o zemljištu, podaci o površini zemljišta, kulturi i klasi, katastarski dohodak i podaci vlasnika zemljišta).

Nakon snimanja na terenu, dešifrovanja i obrade podataka za osnovu katastarske dokumentacije (elaboracije istraživanja i katastarske klasifikacije zemljišta) urađena je prezentaciju podataka na osnovu Pravilnika o predstavljanju javnosti podataka istraživanja i katastarske klasifikacije zemljišta („Službeni list Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine“ broj 47/69). Predstavljanje podataka na javni uvid uključuje provjeru podataka od strane određenog ponovnog mjerenja, komunikacija, popunjavanje, uklanjanje pogreški i propusta u istraživanju podataka, obradu pritužbi, i snimanje promjena u imovini nastalih u periodu između vremena snimanja i prezentacije.

Prezentacija podataka provedena je od strane Komisije za prikaz podataka, od koje se zahtijeva da se susretne i prezentira svakoj zainteresiranom licu sve parcele registrovane na popisu, te da daju saglasnost na podatke unesene u popis, te ih potvrde svojim potpisom. Moguće je bilo podnijeti usmeni ili pismeni prigovor Komisiji o prijavljenim podacima, te podnijeti žalbu protiv odluke republičke administracije nadležne za geodetske poslove, koja je bila dužna riješiti sve prigovore prije no što nova katastarska dokumentacija stupi na snagu.

Nova katastarska dokumentacija za katastarsku općinu Rodoč je postala valjana 1974. godine, sve na osnovu Zakona o premjeru i zemljišnom katastru („Službeni list Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine“ broj 16/73). U područjima gdje je proveden novi premjer i gdje su sačuvane zemljišne knjige (što je slučaj s Mostarom), postoji veliko neslaganje između gruntovnice i katastra. Usklađivanje podataka je provedeno samo u onim slučajevima gdje je postojao izričiti zahtjev lica, ali takvi zahtjevi su rijetko podnošeni zbog nedostatka zanimanja vlasnika da zabilježe činjenice koje su promijenile postojeću situaciju u gruntovnici. Zbog gore navedenog, kao i iz razloga što su promjene u gruntovnici uslovljena plaćanjem poreza, taksi i drugih nameta, mnogo godina prodaja, dioba, darivanje, razmjene i sl. pravni dogovori su ostajali neprijavljeni.

Sve ovo je dovelo kasnije stjecatelje zemljišta, koji su stekli zemlju od stvarnih vlasnika, u težak položaj. Ali ovi pravni akti ili odluke nadležnih tijela (npr. odluka o nasljeđivanju) nisu mogli biti provedeni, jer su u zemljišnim knjigama druge osobe ili osoba registrirane kao vlasnici, tako da je to zahtijevalo prethodnu provedbu, koju je vrlo malo ljudi bilo spremno proći. Ovakvom neuređenom stanju pridonijelo je i veliki broj neriješenih uzurpacija državnog zemljišta.

Institucionalna uređenja, primjenjivi pravni okviri i kriterij kompenzacije**a. Bosna i Hercegovina**

Odgovorna agencija: U Gradu Mostaru, za pitanja nekretnina nadležan je gradski Odjel za finansije i nekretnine. On provodi sve aktivnosti vezane uz proces eksproprijacije (osigurava dokaze o stanju i vrijednosti zemljišta, razmatra vlasništvo i pravna pitanja o predloženoj nekretnini za eksproprijaciju, obavještava sve zainteresirane strane o činjenicama navedenim u procesu). Izdaje rješenje na osnovu kojeg se usvaja prijedlog eksproprijacije, ukoliko su ispunjeni svi zakonski uslovi (definisan javni interes i osigurana sredstva za plaćanje kompenzacije za zemljište i troškove postupka), te vrši medijaciju između strana u cilju postizanja dogovora o iznosu kompenzacija.

Primjenjivi zakon i kriteriji kompenzacije: Članci 45 - 68 Zakona o eksproprijaciji regulišu proceduru za utvrđivanje naknade za izvlašteno zemljište. Kompenzacija je obično određena osiguravanjem druge odgovarajuće nekretnine, a ukoliko to nije moguće, tada osiguravanjem novčanih sredstava prema iznosu tržišne cijene nekretnine. Naknade bivšem vlasniku se mogu povećati u slučaju da eksproprijacija utiče na materijalnu egzistenciju (posebice ukoliko se izvlašteno zemljište koristilo za poljoprivredu ili druge odobrene aktivnosti). Vlasnik ima pravo na naknadu za usjeve, legalno sagrađene objekte, kao i naknadu za gubitak dobiti koja je mogla biti postignuta eksploatacijom nekretnine tokom vremena od predaje vlasništva eksproprijatoru do isteka krajnjeg roka za plaćanje naknade.

U upravnom postupku moguće je da se prije donošenja odluke o izvlaštenju sklopi sporazum o sticanju prava između vlasnika zemljišta i eksproprijatora. Ako je sklopljen sporazum, postupak izvlaštenja je završio. U suprotnom, provodi se postupak izvlaštenja, a nakon što odluka o izvlaštenju postane valjana održava se usmena rasprava na kojoj stranke mogu iskoristiti sporazum o visini naknade, pri čemu je dužnost prvostepenog organa upozoriti stranke o njihovim pravima i obavezama na osnovu Zakona o izvlaštenju i tražiti da stranke postignu sporazum o naknadi.

Prema Zakonu o eksproprijaciji iznos naknade je utvrđen od strane suda u vanparničnom postupku tako da upravni spor ne određuje uticaj na prihode vlasnika zemljišta ili druge kriterije koje osigurava Zakon o eksproprijaciji za korektiv uvećanja naknade za izvlašteno zemljište.

Za svih devet čestica koje su predložene za eksproprijaciju zbog izgradnje prečistača u Mostaru, prvostepeni organ je proveo istraživanje na licu mjesta i dostavio dokaze o stanju zemljišta prije izvlaštenja (ne postoje usjevi, objekti, ili bilo kakvi drugi predmeti - s legalnim ili ilegalnim vlasništvom - na zemljištu koje treba eksproprijirati). Sudski vještak je odredio tržišnu vrijednost 1 m² predmetnog zemljišta. Tržišna cijena 1 m² je procijenjena na 34 KM³. U junu 2013.godine, ukupan iznos koji se očekuje za kompenzaciju, uključujući transakcijske troškove je stavljen na escrow račun u očekivanju sudske odluke o vlasništvu. Dokaz je račun - procedura eksproprijacije za prečistača u Raiffeisen Banci Inc. Sarajevo - glavna filijala Mostar⁴.

Kriteriji evaluacije koje je koristio sudski vještak su uključivali procjenu zemljišta koja je provedena u skladu s pravilima struke, te ponudu i potražnju predmetnih nekretnina na tržištu u datom vremenu. Slobodna tržišna cijena zemljišta uključuje parametre koji su obično navedeni u procjeni sudskih vještaka, poimence: površina, lokacija, oblik infrastrukture, opremu nekretnine, te ponudu i potražnju iste.

³ Osigurani iznos za plaćanje kompenzacija uključuje i transakcijske troškove koji se dijelom odnose na porez na promet nepokretnosti u iznosu od 5 % u HNK-u, te usluge notarski obrađenog ugovora i druge takse.

⁴ Dokazi koji potkrepljuju ovu tvrdnju su Izvod za komitenta Grad Mostar na dan 17.05.2013.godine, Raiffeisen Bank d.d. broj: 1610200009955402 iz kojeg je vidljivo da je na posebnom računu Grada Izdvojeno 2.086.041,82 KM.

b. Politika Svjetske banke OP 4.12

Ovo je kratki sažetak Politike Svjetske banke-ciljeva i principa kao što je dogovoreno u „Nedobrovoljnom otkupu zemljišta i smjernicama preseljenja za projekt Zaštite kvalitete voda“, koji je dio „Projekta zaštite kvalitete voda u BiH – Okvir okolišne politike“.

Svi projekti finansirani od Svjetske banke koji uključuju komponentu preseljenja podliježu Operativnoj Politici Svjetske banke (OP) 4.12 na nedobrovoljnom preseljenju (revizija mart 2011. godine) i proceduru banke (BP) 4.12 (decembar 2001. godine), koji opisuju instrumente i postupke za otklanjanje negativnih ekonomskih, socijalnih i ekoloških pitanja koji mogu nastati. Politika se aktivira ne samo onda kada klada se radi o fizičkom preseljenju, već i bilo kakvom gubitku zemljišta koje rezultira preseljenjem ili gubitkom skloništa, imovine ili pristupa imovini i gubitka izvora prihoda i sredstava za život. Sveukupni ciljevi politike su sljedeće:

1. Prisilno preseljenje bi se trebalo izbjegavati ili minimalizirati gdje je izvedivo, iskorištavajući sve alternative projekta.
2. Raseljenim licima bi trebalo pomoći pri poboljšanju njihovog životnog standarda, sposobnosti zarađivanja i razine proizvodnje ili barem u vraćanju na prijašnje stanje.
3. Raseljena lica trebaju biti konzultirane i trebaju biti poticane da sudjeluju u planiranju i provedbi preseljenja.

Za podprojekte koji se pripremaju tokom provedbe projekta, Banka zahtijeva da se podprojekt planova preseljenja (ili plan otkupa zemljišta) u skladu s političkim okvirom projekta, pripreme i podnesu Banci na odobrenje. Dužnikova obveza za provedbu tih planova je predviđena u kreditnom paketu i puni troškovi aktivnosti su uključeni u ukupne troškove projekta.

Podprojekt specifičnog plana preseljenja (ili Plana otkupa zemljišta) mora najmanje uključivati: osnovni popis stanovništva i socioekonomske podatke istraživanja, posebne kompenzacijske tarife i standarde (uključujući transakcijske troškove), politiku prava u vezi s dodatnim uticajima identifikovanim kroz istraživanje, opis lokacija preseljenja i programa za poboljšanje ili obnovu zarade i životnog standarda, plan provedbe za preseljenje djelatnosti, te detaljan troškovnik.

Za potprojekte, gdje je uticaj na cjelokupno stanovništvo manji ili je manje od 200 ljudi raseljeno, skraćeni plan preseljenja (ili skraćeni plana nabavke zemljišta) se može dogovoriti s dužnikom. Takav skraćeni Plan obuhvata sljedeće minimalne elemente: popisni pregled raseljenih / pogođenih lica i procijenjenu vrijednost imovine, opis naknade i druge pomoći koje treba pružiti, konzultacije s raseljenim / pogođenim ljudima o prihvatljivim alternativama, institucionalne odgovornosti za provedbu i postupke naknade štete, dogovore za praćenje i provedbu te raspored i proračun.

Naknada štete

U principu, svaki građanin koji ima pritužbu u vezi projekta nabavke zemljišta, koje se odnose na eventualne uticaje tokom provedbe projekta, odnosno izgradnju objekata, može kontaktirati članove PIT tima, koji u ime „Vodovoda“ d.o.o. Mostar, nadgledaju i provode sami projekat, gdje se mogu pojaviti neki štetni uticaji koji bi mogli na kraju uticati na život i zdravlje ljudi, te članovi ovog tima će ih proslijediti mjerodavnom Odjelu za inspekciju Grada Mostara za daljnji postupak. Sama procedura se sastoji od formalnog podnošenja pisane prijave spomenutim članovima tima u kojoj će se ukazati na ove negativne uticaje, te se dalje rješava preko PIT-a i ovlaštene inspekcije u upravnom postupku, usvajajući odluku koja rješava žalbu.

Proceduru eksproprijacije provodi Odjel za finansije i nekretnine Grada Mostara i u ovoj procedure raspravlja o preliminarnim pitanjima vlasništva i pravnih odnosa za nekretnine predložene za eksproprijaciju, te kao rezultat procedure određuje lice koje je stvarni vlasnik nekretnine i koja ima pravo na naknadu za eksproprijaciju. Eksproprijator i lice koje je utvrđeno kao stvarni vlasnik mogu,

nakon što odluka o eksproprijaciji postane pravomoćna, ispred nadležnog Odijela sklopiti sporazum o iznosu kompenzacije za ekspropirano zemljište.

Ukoliko identifikovani vlasnici nisu zadovoljni ponuđenom naknadom, iznos naknade će se utvrditi od strane nadležnog suda (Općinski sud u Mostaru).

Žalbeno tijelo: Federalna geodetska uprava u Sarajevu, koja rješava žalbe protiv odluka prvostupanjskog organa. Protiv odluke da se usvoji prijedlog eksproprijacije nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu unutar 15 dana. Žalba će biti predana nadležnom tijelu – Federalnoj upravi za geodetske i imovinske poslove u Sarajevu. Federalna uprava može odbiti žalbu kao neosnovanu ili poništiti spomenutu odluku i vratiti natrag slučaj na raspravu. Protiv Odluke Federalne uprave, nezadovoljna strana može pokrenuti upravnu radnju s tužbom koju će predati Kantonalnom sudu u Mostaru. Sud u upravnom postupku može odbiti žalbu ili poništiti Odluku i vratiti slučaj na prvostepeni postupak.

Upravni spor: Općinski sud u Mostaru rješava tužbu kojom pogođena stranka pobija žalbenu odluku u upravnom postupku, te ishod postupka može biti odbacivanje žalbe, usvajanje žalbe, ili se odluka može poništiti i predmet vratiti na ponovno suđenje, ili sud može donijeti presudu koja će zamijeniti odluku ili riješiti upravni spor po predmetu.

Pregled

Grad Mostar kao eksproprijator je već platio naknadu za tri zemljišne čestice (1, 2, 3) za koje je postignut sporazum i iznos za naknadu je utvrđen obostranim dogovorom. Grad Mostar je preko Pravobranilaštva pokrenuo procedure pred nadležnim federalnim ministarstvom za izdavanja građevinske dozvole. Nakon dobivanja Lokacijske informacije brpj: UPI/03-23-2-119/11 od 14.11.2012.godine od strane Federalnog ministarstva prostornog uređenja, službenog dokumenta koji sadrži informaciju o vrsti radova koji će se izvoditi, lokaciji, površini, pristupu lokaciji, urbanističkim i tehničkim uslovima, potrebnim dozvolama, studijama i ostalu dokumentaciju, ali koji ne daje pravo na građenje; Grad Mostar je ishodovao dozvolu broj: UPI/03-23-2-336/13 od 6.01.2014.godine – o načelnom odobrenju za građenje prečistača po fazama (ovim Rješenjem investitor i izvođač mogu izvoditi samo preliminarne radove). Rješenjem broj UPI/03-23-2-310/13 od 29.04.2014.godine, investitor (Grad Mostar) je od Federalnog ministarstva prostornog uređenja ishodovao odobrenje za građenje prečistača koji daje pravo za izvođenje potrebnih radova na predmetnoj lokaciji. Ovo Rješenje je postalo pravosnažno 16.06.2014.godine.

Vlada Federacije je dozvolila pristup za ostalih 6 čestica gdje je vlasništvo još uvijek sporno (te još nema odluke Kantonalnog suda u Mostaru koja se očekivala tokom projekta). Izvođač radova AKTOR S.A. GRČKA je sklopio ugovor s J.P. „VODOVOD“, te je 07.02.2014.godine u skladu sa Načelnim odobrenjem za građenje broj: UPI/03-23-336/13 ID od 06.01.2014.godine uveden kao izvođač u posjed. Procijenjena tržišna vrijednost za cijeli iznos očekivane naknade, uključujući transakcijske troškove, je stavljena na escrow račun Grada Mostara 1.aprila 2015.godine i iznosi 464.258,43 KM. U Budžetu Grada Mostara za 2015.godinu stavka od 76.721,00 KM je osigurana i predviđena, za plaćanje vlasnicima zemljišta nakon sudske odluke o vlasništvu.

Broj: 02-33-7972/15
Mostar, 15.06.2015. godine

GRADONAČELNIK
Ljubo Bešlić, s.r

План откупа земљишта**Постројење за пречишћавање отпадних вода****Град Мостар****ГЕФ Пројекат квалитете вода****Босна и Херцеговина****мај 2015.године****I. Увод**

Овај План откупа земљишта описује поступак који се проводи и мјере потребне да се избјегну, смање и ублаже све потенцијалне негативне социјалне посљедице повезане са стицањем подручја површине 63,541 м² потребног за изградњу пречистача отпадних вода у граду Мостару, што је потпројект ГЕФ Пројекта квалитете вода којег подупире Свјетска банка.

Овај план је развијен на основу постојећих доступних информација и Смјерница присилног откупа земљишта и пресељења укључених у оквир околишне политике ГЕФ квалитете вода из фебруара 2005.године. Смјернице имају за циљ осигуравање усклађености с националним законодавством које се примјењује на откуп земљишта и извлаштење и захтјеве Оперативне Политике Свјетске банке ОП 4.12 на недобровољно пресељење.

II. Опис земљишта

Пречистач Града Мостара се налази у индустријској зони Града Мостара. До 1963.године ово подручје се користило за пољопривреду (испашу), а од тада је уступљено грађевинској твртки „ГП Херцеговина“ (која је касније приватизирана и постала „Грађевинар“ д.о.о. Мостар), која га користи за постројење за вађење и прераду шљунка до 1991.године. Ово постројење је уништено 1992.године, током рата. **Од 1992.године, није било шљунчане екстракције, нити било којег другог облика економске активности. Земља није заузета, а у посљедње 23 године постала је неплодно земљиште, с нешто ниског раслиња.**

III. Процјена земљишта и власништво

Судски вјештак је идентификовао тржишну вриједност 1 м² земљишта, а то је 34 КМ¹. У мају 2013. године укупан износ очекиване компензације, укључујући трансакцијске трошкове, је стављен на есцроу рачун Града Мостара.

За око 75% укупне површине потребне за пречистач (тј. 47,631 м² - честице #1, #2 и #3 – видјети Анекс II) нема спора око власништва. У новембру 2013.године, регистровани власници сваке од ове три честице су примили заједничку договорену накнаду по трошковима замјене (укључујући све трансакцијске трошкове и камату за износ неплаћених такси), те није било жалби.

За преосталих 25% површине потребне за пречистач (тј. 15,910 м² – честице #4 - #9 – видјети Анекс II) постоји спор на кантоналном суду око власништва земљишта, те се чека исход. Иако су јасне границе земљишта, власништво није јасно због два различита уписа у земљишне књиге и жалби од стране 35 приватника против „ГП Грађевинар“ д.о.о. Мостар. До данас нема одлука о жалби због власништва. Не постоји спор око износа који је потребно платити за накнаду.

Осигурани износ за плаћање компензација укључује и трансакцијске трошкове који се дијелом односе на порез на промет непокретности у износу од 5 % у ХНК-у, те услуге нотарски обрађеног уговора и друге таксе.

¹ Осигурани износ за плаћање компензација укључује и трансакцијске трошкове који се дијелом односе на порез на промет непокретности у износу од 5 % у ХНК-у, те услуге нотарски обрађеног уговора и друге таксе.

Очекивани износ компензација је још увијек на есцроу рачуну, очекујући исход жалби које су у току. Доказ горе наведеном је рачун у Раиффеисен Банци Инц. Сарајево-главна подружница Мостар².

IV. Права

Према одјелјку III., постоји само једна категорија лица на које овај пројект има утјецај, тј. легални власници земљишта, који ће бити компензирани по пуној цијени накнаде за земљиште. Откуп земљишта потребног за пречистач укључује само **губитак средстава (тј. земље). Не укључује физичко расељавање становништва или забрану приступа продуктивном земљишту.** Будући да нема утјецаја на егзистенцију није рађена процјена рањивости лица погођених пројектом.

V. Консултације

Јавна расправа о процјени утјецаја на околину, укључујући присилни откуп земљишта и *Смјернице пресељења*, је одржана 11. новембра 2011. године у просторијама ХД „Херцег Стјепан Косача“ у Мостару. Надаље, јавне расправе о развоју градског регулационог плана „Родоч VI“ (који покрива предметну локацију) су одржане 25. и 27.06.2012. године. Локација и сврха јавних скупова је објављена у дневним новинама (*Дневни лист* и *Дневни Аваз*), као и на веб страници Министарства, те на радију. Према Записнику с јавних расправа и дебата, није било приговора на локацију пречистача, нити је било притужби и приговора оглашених кроз друге изворе (као што су новине, медији, итд.)

21. маја 2013. године покренут је поступак за извлаштење потребно за изградњу пречистача. Град Мостар је тражио информације о пребивалишту странака у поступку. Обавијест о почетку поступка извлаштења је објављена у дневним новинама, на веб страници Града и градској огласној табли. Све потребне радње су обављене како би се осигурало да су сви људи који имају правни интерес у поступку извлаштења (лично или путем пуномоћника и привременог заступника) судјеловали.

VI. Сљедећи кораци

Влада Федерација је дозволила приступ на 25% површине потребне за пречистач (честице #4 - #9 – видјети Анекс II) гдје се још увијек очекује одлука Кантоналног суда за спорне честице. Рјешењем број: УП/03-23-2-310/13 од 29.04.2014. године Граду Мостару је издано одобрење за грађење од Федералног министарства просторног уређења. Ова одлука је и службено дала право на извођење потребних радова на локацији. Рјешење је постало правоснажно 16.06.2014. године.

Износ очекиваних трошкова компензације, укључујући трансакцијске трошкове је још увијек на есцроу рачуну Града, у ишчекивању исхода жалби које су у току. Плаћање власницима земљишта ће се обавити чим судска одлука буде објављена.

VII. Јавна објава

Овај План откупа земљишта је припремљен од стране Града Мостара у мају 2015. године и доступан је јавности у просторијама Града, јавно објављен у „Службеном гласнику Града Мостара“ број 6/15 од 19.06.2015. године.

² Докази који поткрепљују ову тврдњу су Извод за комитента Град Мостар на дан 17.05.2013. године, Раиффеисен Банк д.д. број: 1610200009955402 из којег је видљиво да су на посебном рачуну Града осигурана средства за компензацију.

Анекс I. Додатне попутне информације

Одабир локације

Локација се налази у перурбаној индустријској зони између главне цесте Града Мостара и ријеке Неретве и локалне цесте према индустријској зони. Тренутно је то пуста земља уз присуство нешто ниског раслиња, без доказа о било каквим производним активностима које се проводе или присутности стамбених објеката.

Мјесто за изградњу пречистача је изабрано на основу Студије изводљивости заштите квалитете воде ријеке Неретве, те је проведена од 2004. до 2006. године у сарадњи са Свјетском банком. Промјене у документима просторног плана су израђене на основу ове студије и један од критерија је била удаљеност стамбених зграда од саме локације.

Опис локације

Пречистач Града Мостара је смјештен на западној обали ријеке Неретве, између ријеке и локалних цеста у индустријској зони Града Мостара, на земљишту означеном као к.ч. 3544/2 у катастарској опћини (КО) Родоч – према новом премјеру, што одговара к.ч. 951/1, 951/2, 951/3, 951/4, 951/5, 951/6, 954/1, 954/2 и 956/1 у КО Родоч – према старом премјеру. До 1963. године предметно подручје се користило за пољопривреду (испаша), те је након тога уступљено твртки „ХЕРЦЕГОВИНА“ (касније „Грађевинар“ д.о.о. Мостар) у сврху изградње постројења за производњу грађевинског материјала. У ту сврху је кориштено до 1991.године, што је видљиво из Рјешења о експропријацији.

Према просторном плану Града Мостара („Службени гласник Општине Мостара“ број 11/90) горе споменута локација је намијењена индустрији, услугама и складишту. Одлуком о измјенама и допунама Одлуке о доношењу и провођењу Просторног плана Општине Мостар број: 01-02-15/09 од 30.11.2009.године, локација је била резервирана за изградњу пречистача Града Мостара. 21.новембра 2011.године, на свом редовном засједању, Градско вијеће Града Мостара је усвојило Одлуку о приступању изради регулационог плана и Програма уређења „Родоч VI“ који је укључивао локацију. Дана 31.октобра 2012.године Градско вијеће Града Мостара је засједало и донијело Одлуку о усвајању Регулационог плана „Родоч VI“ број: 01-02-253/12.

Прије усвајања горе споменутих документа, одржана је јавна расправа у складу с програмом укључивања јавности, те није било примједби на одабрану локацију. У циљу добивања околинске дозволе за локацију од стране Федералног министарства околине и туризма, урађена је процјена утјецаја на околину која је детаљно проучила све штетне утјецаје и како их избјећи.

Право на земљиште и процес експропријације до маја 2015. године

Године 1963., одабрана локација је експропријана од групе од 35 власника од стране тадашње Скупштине општине Мостара и уступљена „Ј.П. ГП Херцеговина“ (које је касније приватизирано и постало „Грађевинар“ д.о.о. Мостар) у сврху постројења за вађење и обраду шљунка за грађење. Од тада твртка је активно и непрекидно имала посјед земљишта. Иако је одлука о експропријацији која је проведена 1963.године документована, из непознатих разлога финализација процеса није у потпуности формализирана, те није забиљежено плаћање накнаде у државним земљишним књигама. Постоје одлуке у регистру о експропријацији из 1960-их, на основу којих је процедура регистрована, али исте немају клаузулу правоћности. Но, чини се да је земљиште прописно регистровано на предузеће у општинском катастарском регистру Града Мостара, те је оно плаћало порез на земљиште од 1969.године. Зрочно снимање које је забиљежило посјед земљишта је проведено 1969.године и вриједило је од 1974.године.

Постројење за прераду пијеска је уништено 1992.године током рата, а земљиште је користило предузеће као шљунчани коп и шљунчану депонију током и након што је постројење уништено. **Од 1992. године, није било вађења шљунка или било које друге врсте производних активности на локацији, те је она постала голо земљиште с нешто ниског раслиња.**

У мају 2013.године Град Мостар је издвојио 2.086.041,82 КМ на посебном рачуну за компензацију за земљу предложену за експропријацију и остале трошкове везане уз процедуре исте. Дана 4.јуна 2013.године, као што то налаже Закон о експропријацији, дата је изјава у медијима, на веб страници Града, огласној табли, која је имала за циљ информисати све заинтересоване о почетку процедуре експропријације и позвати све људе с непознатим адресама да се јаве тијелу које проводи процедуру. Након обавијести у новинама и истека периода од 15 дана, у којем су заинтересоване стране могле контактирати надлежно тијело, проведена је процедура експропријације у складу с одредбама Закона о експропријацији. Проведена су три истраживања на лицу мјеста, као и пет јавних расправа, те су странке имале могућност учествовања у свим фазама процедуре, преиспитујући све доказе и дајући изјаве по сваком доказу.

Дана 20.септембра 2013.године, након процедуре, донесене су три одлуке којима се усваја приједлог за експропријацију. Двије одлуке су постале правоснажне 9.10.2013.године и односе се на честице у доњој табели под бројевима 1, 2 и 3 укупне површине од 47 631 м², што је око 75% укупне површине потребне за пречистач. Након што је одлука постала правоснажна 23.октобра 2013.године одржана је јавна расправа у присуству представника експропријатора и власника земљишта, те је закључен споразум којим је експропријатор дужан платити власницима трију честица за површину од 47 631 м² износ од 1.619.454,00 КМ. За ове три неспорне честице плаћена је договорена накнада, као и сви други трансакцијски трошкови, те је плаћена камата за износ неплаћених такса.

Овим споразумом земљопосједник је пристао предати некретнину у посјед експропријатору у року од 15 дана од дана склапања уговора и изјавио је да се поступком плаћања сматра потпуно компензираним за предметну некретнину, те да нема, у односу на исту, било која друга потраживања према Граду Мостару. Овом уплатом од 8.новембра 2013.године, Град Мостар је испунио своје обавезе из наведеног уговора унутар рока.

За одлуке које омогућавају извлаштење 6 парцела у табели под бројевима 4-9, укупне површине 15 910 м² (што је 25% од укупне површине земљишта), поднесена је жалба. Спис је достављен на одлучивање Федералној управи за геодетске и имовинске односе 9.октобра 2013.године, те до данас не постоји одлука о жалби. Будући да овај поступак укључује двије странке са супротним интересима које су у спору око питања власништва на предметним парцелама, очекује се да ће једна од странака покренути управни спор против другоступањског рјешења.

4.новембра 2013.године, Град Мостар добио је одлуку Владе Федерације Босне и Херцеговине, да је допуштено, да као експропријатор улази у посјед свих девет парцела потребних за изградњу пречистача. Ова одлука је достављена власнику земљишта путем Одјела за некретнине Града Мостара. На посебан рачун, Град Мостар је издвојио средства потребна за исплату накнаде за 6 спорних парцела за које се очекује дуготрајан судски поступак (видјети такођер Поглавље VIII).

Оставштина несређене регистрације некретнина у БиХ

Записи о некретнинама и правима на некретнине у Босни и Херцеговини датирају из аустроугарског периода. Прво истраживање је проведено у периоду између 1880. и 1884.године, а на основу истог израђени су катастарски планови и документација, а потом је у периоду од 1886. до 1910. године постојао земљишно-књижни одјел који је садржавао све податке о власништву и друга стварна права на некретнине и имовинско стање.

Земљишно-књижни одјел се састоји од главне књиге, збирке докумената, планова катастарских опћина, регистра земљишта и абecedног пописа власника.

Током Другог свјетског рата, земљишне књиге су уништене у многим опћинама. Југославија је преузела устројен систем, али катастром и земљишним књигама се није исправно поступало, а на мјестима гдје су уништене нису поновно обновљене. Када је постало нужно да се успостави евиденција ради опорезивања, тада је катастар ревидиран.

Постојећи подаци кориштени су за опорезивање, али они нису могли задовољити растућу потребу за информацијама о некретнинама (пројекти, студије подручја, геолошке позадине...), тако да је проведено ново истраживање цијелог територија Босне и Херцеговине. Подаци из новог истраживања добивени помоћу аерофотограметријске методе кориштени су за израду новог катастра који садржи ажуриране податке (топографски подаци о земљишту, подаци о површини земљишта, култури и класи, катастарски доходак и подаци власника земљишта).

Након снимања на терену, дешифровања и обраде података за основу катастарске документације (елаборације истраживања и катастарске класификације земљишта) урађена је презентацију података на основу Правилника о представљању јавности података истраживања и катастарске класификације земљишта („Службени лист Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине“ број 47/69). Представљање података на јавни увид укључује провјеру података од стране одређеног поновног мјерења, комуникација, попуњавање, уклањање погрешки и пропуста у истраживању података, обраду притужби, и снимање промјена у имовини насталих у периоду између времена снимања и презентације.

Презентација података проведена је од стране Комисије за приказ података, од које се захтијева да се сусретне и презентира свакој заинтересираном лицу све парцеле регистроване на попису, те да дају сагласност на податке унесене у попис, те их потврде својим потписом. Могуће је било поднијети усмени или писмени приговор Комисији о пријављеним подацима, те поднијети жалбу против одлуке републичке администрације надлежне за геодетске послове, која је била дужна ријешити све приговоре прије но што нова катастарска документација ступи на снагу.

Нова катастарска документација за катастарску опћину Родоч је постала ваљана 1974. године, све на основу Закона о премјеру и земљишном катастру („Службени лист Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине“ број 16/73). У подручјима гдје је проведено нови премјер и гдје су сачуване земљишне књиге (што је случај с Мостаром), постоји велико неслагање између грунтовнице и катастра. Усклађивање података је проведено само у оним случајевима гдје је постојао изричит захтјев лица, али такви захтјеви су ријетко подношени због недостатка занимања власника да забиљеже чињенице које су промијениле постојећу ситуацију у грунтовници. Због горе наведеног, као и из разлога што су промјене у грунтовници условљена плаћањем пореза, такси и других намета, много година продаја, диоба, даривање, размјене и сл. правни договори су остајали непријављени.

Све ово је довело касније стјецатеље земљишта, који су стекли земљу од стварних власника, у тежак положај. Али ови правни акти или одлуке надлежних тијела (нпр. одлука о наслеђивању) нису могли бити проведени, јер су у земљишним књигама друге особе или особа регистриване као власници, тако да је то захтијевало претходну provedбу, коју је врло мало људи било спремно проћи. Оваквом неуређеном стању придонијело је и велики број неријешених узурпација државног земљишта.

Институционална уређења, примјењиви правни оквири и критериј компензације

а. Босна и Херцеговина

Одговорна агенција: У Граду Мостару, за питања некретнина надлежан је градски Одјел за финансије и некретнине. Он проводи све активности везане уз процес експропријације (осигурава

доказе о стању и вриједности земљишта, разматра власништво и правна питања о предложеној некретнини за експропријацију, обавјештава све заинтересоване стране о чињеницама наведеним у процесу). Издаје рјешење на основу којег се усваја приједлог експропријације, уколико су испуњени сви законски услови (дефиниран јавни интерес и осигурана средства за плаћање компензације за земљиште и трошкове поступка), те врши медијацију између страна у циљу постизања договора о износу компензација.

Примјењиви закон и критерији компензације: Чланци 45 - 68 Закона о експропријацији регулишу процедуру за утврђивање накнаде за извлаштено земљиште. Компензација је обично одређена осигуравањем друге одговарајуће некретнине, а уколико то није могуће, тада осигуравањем новчаних средстава према износу тржишне цијене некретнине. Накнаде бившем власнику се могу повећати у случају да експропријација утиче на материјалну егзистенцију (посебице уколико се извлаштено земљиште користило за пољопривреду или друге одобрене активности). Власник има право на накнаду за усјеве, легално саграђене објекте, као и накнаду за губитак добити која је могла бити постигнута експлоатацијом некретнине током времена од предаје власништва експропријатору до истека крајњег рока за плаћање накнаде.

У управном поступку могуће је да се прије доношења одлуке о извлаштењу склопи споразум о стицању права између власника земљишта и експропријатора. Ако је склопљен споразум, поступак извлаштења је завршио. У супротном, проводи се поступак извлаштења, а након што одлука о извлаштењу постане ваљана одржава се усмена расправа на којој странке могу искористити споразум о висини накнаде, при чему је дужност првостепеног органа упозорити странке о њиховим правима и обавезама на основу Закона о извлаштењу и тражити да странке постигну споразум о накнади.

Према Закону о експропријацији износ накнаде је утврђен од стране суда у ванпарничном поступку тако да управни спор не одређује утицај на приходе власника земљишта или друге критерије које осигурава Закон о експропријацији за коректив увећања накнаде за извлаштено земљиште.

За свих девет честица које су предложене за експропријацију због изградње пречистача у Мостару, првостепени орган је провео истраживање на лицу мјеста и доставио доказе о стању земљишта прије извлаштења (не постоје усјеви, објекти, или било какви други предмети - с легалним или илегалним власништвом - на земљишту које треба експропријати). Судски вјештак је одредио тржишну вриједност 1 м² предметног земљишта. Тржишна цијена 1 м² је процијењена на 34 КМ³. У јуну 2013. године, укупан износ који се очекује за компензацију, укључујући трансакцијске трошкове је стављен на есгоу рачун у очекивању судске одлуке о власништву. Доказ је рачун - процедура експропријације за пречистача у Раиффеисен Банци Инц. Сарајево - главна филијала Мостар⁴.

Критерији евалуације које је користио судски вјештак су укључивали процјену земљишта која је проведена у складу с правилима струке, те понуду и потражњу предметних некретнина на тржишту у датом времену. Слободна тржишна цијена земљишта укључује параметре који су обично наведени у процијени судских вјештака, поименце: површина, локација, облик инфраструктуре, опрему некретнине, те понуду и потражњу исте.

в. Политика Свјетске банке ОП 4.12

Ово је кратки сажетак Политике Свјетске банке-циљева и принципа као што је договорено у

³ Осигурани износ за плаћање компензација укључује и трансакцијске трошкове који се дијелом односе на порез на промет непокретности у износу од 5% у ХНК-у, те услуге нотарских обрађеног уговора и друге таксе.

⁴ Докази који поткрепљују ову тврдњу су: Извод за коминтента Град Мостар на дан 17.05.2013. године, Раиффеисен Банк д.д. број: 1610200009955402 из којег је видљиво да је на посебном рачуну Града издвојено 2.086.041,82 КМ.

„Недобровољном откупу земљишта и смјерницама пресељења за пројект Заштите квалитете вода“, који је дио „Пројекта заштите квалитете вода у БиХ – Оквир околишне политике“.

Сви пројекти финансирани од Свјетске банке који укључују компоненту пресељења подлијежу Оперативној Политици Свјетске банке (ОП) 4.12 на недобровољном пресељењу (ревизија март 2011.године) и процедуру банке (БП) 4.12 (децембар 2001.године), који описују инструменте и поступке за отклањање негативних економских, социјалних и еколошких питања који могу настати. Политика се активира не само онда клада се ради о физичком пресељењу, већ и било каквом губитку земљишта које резултира пресељењем или губитком склоништа, имовине или приступа имовини и губитка извора прихода и средстава за живот. Свеукупни циљеви политике су сљедеће:

1. Присилно пресељење би се требало избјегавати или минимализирати гдје је изведено, искориштавајући све алтернативе пројекта.
2. Расељеним лицима би требало помоћи при побољшању њиховог животног стандарда, способности зарађивања и разине производње или барем у враћању на пријашње стање.
3. Расељена лица требају бити конзултиране и требају бити потицане да учествују у планирању и provedби пресељења.

За подпројекте који се припремају током provedбе пројекта, Банка захтијева да се подпројект планова пресељења (или план откупа земљишта) у складу с политичким оквиром пројекта, припреме и поднесу Банци на одобрење. Дужникова обвеза за provedбу тих планова је предвиђена у кредитном пакету и пуни трошкови активности су укључени у укупне трошкове пројекта.

Подпројект специфичног плана пресељења (или Плана откупа земљишта) мора најмање укључивати: основни попис становништва и социоекономске податке истраживања, посебне компензацијске тарифе и стандарде (укључујући трансакцијске трошкове), политику права у вези с додатним утицајима идентифицираних кроз истраживање, опис локација пресељења и програма за побољшање или обнову зараде и животног стандарда, план provedбе за пресељење дјелатности, те детаљан трошковник.

За потпројекте, гдје је утицај на цјелокупно становништво мањи или је мање од 200 људи расељено, скраћени план пресељења (или скраћени плана набавке земљишта) се може договорити с дужником. Такав скраћени План обухвата сљедеће минималне елементе: пописни преглед расељених / погођених лица и процијењену вриједност имовине, опис накнаде и друге помоћи које треба пружити, конзултације с расељеним / погођеним људима о прихватљивим алтернативама, институционалне одговорности за provedбу и поступке накнаде штете, договоре за праћење и provedбу те распоред и прорачун.

Накнада штете

У принципу, сваки грађанин који има притужбу у вези пројекта набавке земљишта, које се односе на евентуалне утицаје током provedбе пројекта, односно изградњу објеката, може контактирати чланове ПИТ тима, који у име „Водовода“ д.о.о. Мостар, надгледају и проводе сами пројект, гдје се могу појавити неки штетни утицаји који би могли на крају утицати на живот и здравље људи, те чланови овог тима ће их прослиједити мјеродавном Одјелу за инспекцију Града Мостара за даљњи поступак. Сама процедура се састоји од формалног подношења писане пријаве споменутим члановима тима у којој ће се указати на ове негативне утицаје, те се даље рјешава преко ПИТ-а и овлаштене инспекције у управном поступку, усвајајући одлуку која рјешава жалбу.

Процедуру експропријације проводи Одјел за финансије и некретнине Града Мостара и у овој процедуре расправља о прелиминарним питањима власништва и правних односа за некретнине предложене за експропријацију, те као резултат процедуре одређује лице које је стварни власник

некретнине и која има право на накнаду за експропријацију. Експропријатор и особа која је утврђена као стварни власник могу, након што одлука о експропријацији постане правоснажна, испред надлежног Одијела склопити споразум о износу компензације за експроприрано земљиште.

Уколико идентификовани власници нису задовољни понуђеном накнадом, износ накнаде ће се утврдити од стране надлежног суда (Опћински суд у Мостару).

Жалбено тијело: Федерална геодетска управа у Сарајеву, која рјешава жалбе против одлука првоступањског органа. Против одлуке да се усвоји приједлог експропријације незадовољна странка може изјавити жалбу унутар 15 дана. Жалба ће бити предана надлежном тијелу – Федералној управи за геодетске и имовинске послове у Сарајеву. Федерална управа може одбити жалбу као неосновану или поништити споменуту одлуку и вратити натраг случај на расправу. Против Одлуке Федералне управе, незадовољна страна може покренути управну радњу с тужбом коју ће предате Кантоналном суду у Мостару. Суд у управном поступку може одбити жалбу или поништити Одлуку и вратити случај на првостепени поступак.

Управни спор: Опћински суд у Мостару рјешава тужбу којом погођена странка побија жалбену одлуку у управном поступку, те исход поступка може бити одбацивање жалбе, усвајање жалбе, или се одлука може поништити и предмет вратити на поновно суђење, или суд може донијети пресуду која ће замијенити одлуку или ријешити управни спор по предмету.

Преглед

Град Мостар као експропријатор је већ платио накнаду за три земљишне честице (1, 2, 3) за које је постигнут споразум и износ за накнаду је утврђен обостраним договором. Град Мостар је преко Правобранилаштва покренуо процедуре пред надлежним федералним министарством за издавања грађевинске дозволе. Након добивања Локацијске информације брпј: УП/03-23-2-119/11 од 14.11.2012.године од стране Федералног министарства просторног уређења, службеног документа који садржи информацију о врсти радова који ће се изводити, локацији, површини, приступу локацији, урбанистичким и техничким условима, потребним дозволама, студијама и осталу документацију, али који не даје право на грађење; Град Мостар је исходовао дозволу број: УП/03-23-2-336/13 од 6.01.2014.године – о начелном одобрењу за грађење пречистача по фазама (овим Рјешењем инвеститор и извођач могу изводити само прелиминарне радове). Рјешењем број УП/03-23-2-310/13 од 29.04.2014.године, инвеститор (Град Мостар) је од Федералног министарства просторног уређења исходовао одобрење за грађење пречистача који даје право за извођење потребних радова на предметној локацији. Ово Рјешење је постало правоснажно 16.06.2014.године.

Влада Федерације је дозволила приступ за осталих 6 честица гдје је власништво још увијек спорно (те још нема одлуке Кантоналног суда у Мостару која се очекивала током пројекта). Извођач радова АКТОР С.А. ГРЧКА је склопио уговор с Ј.П. „ВОДОВОД“, те је 07.02.2014. године у складу са Начелним одобрењем за грађење број: УП/03-23-336/13 ИД од 06.01.2014. године уведен као извођач у посјед. Процијењена тржишна вриједност за цијели износ очекиване накнаде, укључујући трансакцијске трошкове, је стављена на есцроу рачун Града Мостара 1.априла 2015.године и износи 464.258,43 КМ. У Буџету Града Мостара за 2015.годину ставка од 76.721,00 КМ је осигурана и предвиђена, за плаћање власницима земљишта након судске одлуке о власништву.

Land Acquisition Plan**Wastewater Treatment Plant (WWTP)****City of Mostar****GEF Water Quality Project****Bosnia & Herzegovina****May 2015****I. Introduction**

This Land Acquisition Plan describes the process conducted to date and measures required to avoid, minimize and mitigate any potential adverse social impacts associated to the acquisition of an area of 63,541 m² required for the construction of the Wastewater Treatment Plant (WWTP) at the city of Mostar, which is a subproject of the GEF Water Quality Project being supported by the World Bank.

This Plan has been developed based on existing available information and the Involuntary Land Acquisition and Resettlement Guidelines included in the GEF Water Quality Project's Environmental Policy Framework dated February 2005. The Guidelines are aimed at ensuring compliance with the national legislation applicable to land acquisition and expropriation and the requirements of the World Bank's Operational Policy OP 4.12 on Involuntary Resettlement.

II. Description of land

The City of Mostar's WWTP is located in the industrial zone of the City of Mostar. Until 1963 the subjected area was used for agriculture (pasture) and since then it was ceded to the construction company GP Hercegovina (which was later privatized and merged to the „Građevinar“ Ltd Mostar) which used it as plant for the extraction and processing of gravel until 1991. The plant was destroyed in 1992 during the war. *Since 1992, there has not been gravel extraction, or any other type of economic activity. The land is not occupied and for the last 23 years it has become barren land, with some low vegetation.*

III. Valuation of land & ownership

A sworn court expert identified the market value of 1 m² of the designated land. The valuated market value of 1 m² was assessed as BAM 34¹. In May 2013, this valuated market value for the total amount of expected compensation - including transaction costs - was put into an escrow account of the City of Mostar.

For about 75% of the total area necessary for WWTP (i.e. 47,631 m² - plot #1, #2, and #3 – see Annex II) there is no dispute over ownership. In November 2013, the registered owner of each of these three plots has received the mutually agreed compensation at replacement costs (including any transaction costs and regular interest for the amount of unpaid fees) and there was no complaint.

For the remaining 25% of the area necessary for WWTP (i.e. 15,910 m² – plot #4 - #9 – see Annex II) there is a dispute over ownership of the land pending at the Cantonal Court. Although the precise boundaries of land is clear, ownership of the land is not clear due to two different land registry entries and competing claims by 35 private individuals vs. GP Građevinar Ltd Mostar. Until today there is no decision on this appeal over ownership. There is no dispute over the amount to be paid in compensation. The expected compensation costs are still on the escrow account pending the outcome of the ongoing appeal. Evidence of the aforementioned is the account at Raiffeisen Bank Inc. Sarajevo-Main branch Mostar².

¹ This amount for payment of compensation includes transaction costs that are partially related to the immovable properties tax in the amount of 5% in the Herzegovina-Neretva Canton as well as notary processed contracts and other fees.

² Evidence is the Statement of Account no.: 1610200009955402 at Raiffeisen Bank for the client City of Mostar on May 17, 2013, from which is clear that the compensation amount is secured.

IV. Entitlements

According to section III, there is only one category of Project Affected Persons, i.e. legal land owners of land, who will be compensated at full replacement cost of the land. The acquisition of the land required for the WWTP only involves the *loss of assets (i.e. land)*. *It does not involve the physical displacement of population or restriction of access to productive land*. As there are no impacts on livelihoods, vulnerability of Project Affected Persons has not been assessed.

V. Consultations

A public hearing on the Environmental Impact Assessment and Framework, including the Involuntary Land Acquisition and Resettlement Guidelines, was held on November 11th 2011 in the premises of the Croatian Lodge „Herceg Stjepan Kosaca“ in Mostar. Moreover, public debates on developing the urban regulation plan „Rodoč VI“ (which covers the subject site) were held on June 25th 2012 and June 27th 2012. The location and purpose of the public meetings were published in daily newspapers (such as Dnevni List and Dnevni Avaz), and on the Ministry's website as well as in the radio. According to the minutes from the public hearing and the debates, no objections to the location of the WWTP was issued by the public and no complaint or objection was announced through other sources (such as newspapers, media, etc).

On May 21st 2013, there was a procedure initiated for the expropriation necessary for building the WWTP. The City of Mostar was requesting information about the residence of the parties to the proceedings. A notice of the beginning of the expropriation proceedings was published in daily newspapers, on the City's website and the City's bulletin board. All necessary actions have been set to ensure that all people who have a legal interest in the expropriation proceedings (either personally or through an attorney and temporary representative) have participated.

VI. Next Steps

The Federation Government has granted access to the 25% of the area necessary for WWTP (plot #4 - #9 – see Annex II) where the dispute over ownership of the land is still pending at the Cantonal Court. With the Decision No.: UPI/03-23-2-310/13 ID from April 29, 2014 the City of Mostar obtained the approval for building the WWTP by the Federal Ministry of Spatial Planning. This Decision officially granted the right to perform necessary works on the related site. It became effective on June 16, 2014.

The amount of the expected compensation costs, including transaction costs, are still on the City's escrow account pending the outcome of the ongoing court appeal. Payments to the owners of the land will be made as soon as the court ruling is announced.

VII. Public Disclosure

This Land Acquisition Plan was prepared by the City of Mostar in May, 2015 and it was made available to the public at the offices of the Municipality public disclose in the „Official Gazette of the City of Mostar“ No. 6/15 of 19 June 2015.

Annex I Additional Background Information

Site selection

The site is located in a peri-urban industrial area between the main road of the City of Mostar and the Neretva River and the local road towards the industrial zone. Currently the site is composed on barren land with presence of some low vegetation, with no evidence of any productive activities being conducted or presence of residential structures. The site for the construction of the WWTP was selected based on the Feasibility Study of water quality protection of the Neretva River, and it was conducted from 2004 to 2006 in collaboration with the World Bank. Changes in spatial planning documents were

made based on this Study and one of the criteria was the distance of residential buildings from the very site.

Site description

The City of Mostar's WWTP is located on the right bank of Neretva River, between the river and local road in industrial zone of the City of Mostar, on the land marked as cp 3544/2 in the Cadaster Municipality (CM) Rodoč - according to a new survey, which is corresponding to cp 951/1, 951/2, 951/3, 951/4, 951/5, 951/6, 954/1, 954/2 and 956/1 in the CM Rodoč – according to an old survey. Until 1963 the subjected area was used for agriculture (pasture) and since then it was ceded to the construction company „HERCEGOVINA“ (later “Građevinar” Ltd Mostar) for the purposes of the construction of a plant for production of building materials. It was used for that purpose until 1991, which is evident from the Decision on expropriation.

According to the Spatial plan of the municipality of Mostar („Official Gazette of Municipality of Mostar“ No.:11/90) the aforementioned site was intended for industry, services and storage. With the Decision on Amendments to the Decision on the adoption and implementation of spatial plan of the Municipality of Mostar, no.: 01-02-15/09 until November 30th 2009, the site was reserved for the construction of the WWTP of the City of Mostar. On November 21st 2011, on its regular meeting, the Mostar City Council adopted the Decision on the preparation of the Regulation plan „Rodoč VI“ which included the site. On October 31st 2012, the Mostar City Council held a meeting and made the decision on adoption of the regulation plan „Rodoč VI“ no.: 01-02-253/12.

Before adopting the abovementioned spatial documents, there were public hearings made in accordance with the program of public inclusion and no objection was made for the selected site. For the purpose of obtaining the Environmental permit for the site from the Federal Ministry of Environment and Tourism, an Environmental Impact Assessment (EIA) was made, and it studied in detail all the adverse impacts and how to mitigate them.

Land Claims and Expropriation Process as of May 2015

In 1963, the selected site was expropriated from a group of 35 owners by the then Mostar Municipal Assembly and ceded to the public company GP „Hercegovina“ (which was later privatized and merged to the „Građevinar“ Ltd Mostar) to be used as plant for the extraction and processing of gravel for construction. The company has had active and continuous possession of the land ever since. Although the government's expropriation decision taken in 1963 is documented, for some unknown reason the finalization of the process was not fully formalized and the payment of compensations was not recorded in the National Land Registry. There are decisions in the Registry on the expropriation from the 60-ies based on which the expropriation procedure was registered, but the same do not have the finality/validity clause. However, the land appears to be duly registered to the company in the Municipal Cadastre Registry of the City of Mostar and it has been paying taxes for the land since 1969. Aerial photography that recorded the land possession was conducted in 1969, and was effective from 1974.

The gravel processing plant was destroyed in 1992 during the war and the land was used by the company as a gravel pit and gravel landfill during and after the plant was destroyed. ***Since 1992, there has not been gravel extraction, or any other type of productive activities on the site and it has become barren land, with presence of some low vegetation.***

In May 2013, the City of Mostar has set aside the amount of BAM 2.086.041, 82 on a special account for the compensation for land suggested for expropriation and other costs related to the expropriation procedure. On June 4th 2013, as it is required by the Expropriation Act, a public statement was given in the media, on the website of the City of Mostar, and bulletin board, which had an aim to inform all the interested people of the beginning of the expropriation procedure and to invite all these people of

unknown address of residence to inform the authority conducting proceedings of the same. Following the newspaper publication and the expiration of the 15 days period, in which the interested parties were able to contact the competent authority, the procedure of the expropriation was conducted in accordance with the provisions of the Expropriation Act. Three investigations on the spot were made as well as five public hearings and the parties were given the opportunity to participate in all the stages of the procedure, deriving all the evidence and to make statements on every evidence.

On September 20th 2013, after the procedure, three decisions were made adopting the proposal for expropriation. Two decisions became effective on October 9th 2013, and they refer to the plots in the table under the numbers of 1, 2 and 3, with total area of 47 631 m², which is about 75% of the total area necessary for WWTP. After the decisions became valid on October 23rd 2013, a public hearing was held in the presence of representatives of the expropriators and land owners and the agreement was concluded with which the expropriator is obliged to pay to the land owner for three plots for the area of 47 631 m² the amount of 1,619,454,00 KM. For those three undisputed plots the agreed compensation has been paid, as well as any transaction costs and regular interest for the amount of unpaid fees.

With this agreement the landowner agreed to submit the subjected property in the possession of the expropriator within 15 days of the conclusion of the agreement and stated that with the procedure of payment they consider themselves fully compensated for the subjected real estates and that they do not have, in relation to the same, any other claims against the City of Mostar. With this payment from November 8th 2013, the City of Mostar fulfilled their obligations under the said agreement within the determined deadline.

For a decision allowing the expropriation of 6 plots in the table shown under the numbers 4-9, with a total area of 15 910 m² (which is 25% of the total area of the site), an appeal was filed. The case file was submitted for decision to the Federal Bureau for Geodetic and Property Relations on October 9th 2013. Until today there is no decision on this appeal. Since this procedure involves two parties with opposite interests that are in dispute over ownership issues on subjected plots, it is expected that one of the parties will initiate an administrative dispute against second-instance ruling, as well.

On November 4th 2013, the City of Mostar received a decision by the Government of the Federation of Bosnia and Herzegovina that it is allowed as expropriator and comes into possession of all the nine plots necessary for the WWTP construction. This decision was delivered to the land owner by the Real Estate Department of the City of Mostar. In a separate escrow account, the City of Mostar has set aside the funds needed for the payment of compensation³ for the 6 disputed plots for which a lengthy court proceeding is expected (see also chapter VIII).

Legacy of disordered real property registration in BiH

Records of real estate and real property rights in Bosnia and Herzegovina dates back to Austro-Hungarian period. The first survey was conducted in the period from 1880 to 1884 and on the basis of the same the cadastral maps and documentation were made, and then in the period from 1886 to 1910 there was a land registry founded containing all the data on ownership and other real rights on real estate and property status. The land registry consists of a general ledger, collection of documents, plans of cadastral municipalities, the land registry itself and an alphabetical list of owners.

During World War II, land cadasters were destroyed in many municipalities. Yugoslavia took over the established system, but the cadaster and land registry were not properly managed, and in places where the cadasters had been destroyed, they were not renewed. When it became necessary to secure real estate

³ Secured amount for payment of compensation includes transaction costs that are partially related to the immovable properties tax in the amount of 5% in the Herzegovina-Neretva Canton, as well as notary processed contracts and other fees. All these costs are included in the estimated value of 1 m² of land (BAM 34).

records for the purpose of taxation, the cadaster was revised. The existing data were used for taxation, but they could not meet the growing need for information on real estate (design, studies of the area, geological backgrounds...) so that a new survey of the entire territory of Bosnia and Herzegovina was conducted. Data from new survey derived by using aerophotogrammetry methods were used to create a new cadaster that contained updated data (topographic data on the land, details of the land area, culture and class, cadastral income and details of the land owner).

After recording the field, deciphering, and data processing for the basis of the cadastral documentation (elaboration of the survey and cadastral land classification) the presentation of the survey data was made on the basis of Ordinance on presentation to the public of the survey data and cadastral land classification („Official Gazette of the Socialist Republic of Bosnia and Herzegovina“ No. 47/69). Presentation of the data for public inspection includes checking the data by the determined re-measurement, communication, filling, removal of errors and omissions in the data survey, handling complaints, and recording changes in property incurred in the period between the time of recording and presentation.

Data presentation was conducted by the Commission for data presentation, which was required to meet and present to any interested person all the plots registered on the census list, and consent to the data entered on the census list was affirmed by the party's signature. It was possible to file an oral or written objection to the Commission on the registered data, and it was possible to file a complaint against the Commission's decision to the Republican administration authority in charge of the geodetic operations, which was obliged to resolve all the complaints before the new cadastral documentation became effective.

New cadastral documentation for the cadastral municipality Rodoč became effective in 1974, all based on the Law on Survey and Land Cadastre („Official Gazette of the Socialist Republic of Bosnia and Herzegovina“ No. 16/73). In the areas where the new survey was conducted and the land registry preserved (which is the case in Mostar) there is a complete disagreement between the land registry and the cadaster. Data synchronization was performed only in cases where there is an explicit request of the person, but the claims were rarely filed due to a lack of commitment of the owner to register the facts that change the existing situation in the land registry. Because of the aforementioned as well as the reason that changes in the land registry are conditioned by the payment of taxes, fees and other obligations to the country, for many years the sales, divisions, donations, exchanges and similar legal arrangements remained unreported.

All this brought subsequent land acquirers, who acquired the land from its real owner, in a difficult position. But these legal acts or decisions of the competent authorities (e.g. decision on inheritance) could not be implemented because in the land registry the other person or persons were registered as owners, so that this would require prior implementation of long-term trails, which very few people were willing to undergo. To this disordered state contributed a large number of unsettled usurpations of state land.

Institutional Arrangements, Applicable Legal Framework and Compensation Criteria

a. Bosnia & Herzegovina

Responsible Agency: In Mostar, the municipal authority responsible for Real Estate Affairs is called the Finance and Real Estate Department. It conducts all activities related to the expropriation proceedings (provides evidence on the condition and value of the land, discusses ownership and legal issues on property proposed for expropriation, informs all interested parties of the facts set forth in the proceedings). It issues a decision according to which the proposal for expropriation is adopted if all the statutory conditions are met (defined public interest and provided funds to pay the compensations for land and expenses of the proceedings) and it mediates between the parties for the purpose of reaching an agreement on the amount of compensation.

Applicable Law and Compensation Criteria: Articles 45 - 68 of the Expropriation Act regulate the procedure of determining compensation for expropriated land. The compensation is usually determined by providing other suitable property, and if that is not a possible solution, then by providing cash according to the amount of the market value of the property. The compensation to the previous owner can be increased in case that expropriation affects their material existence (especially if the expropriated land was used for agricultural or other approved activity). The owner is entitled to receive a compensation for crops, legally constructed buildings, as well as a compensation for loss of benefits that would be achieved with the former way of exploiting properties during the time from the submission of the possession to the expropriator until the expiration deadline set for the payment of compensation.

In the administrative proceedings it is possible that before making a decision on expropriation an agreement on the acquisition of the rights is concluded between the land owner and its expropriator. If an agreement is concluded, the expropriation procedure is ended. In the opposite case, the expropriation procedure is conducted and after the decision on expropriation becomes valid an oral hearing is held where the parties are able to seize an agreement on the amount of compensation whereby the duty of the first-instance authority is to warn the parties of their rights and obligations under the Expropriation Act and to seek that the parties reach an agreement on compensation.

According to the Expropriation Act the amount of compensation is determined by the court in an extra-contentious proceeding so that the administrative proceedings do not determine the impact on the income of the land owner or other criteria which the Expropriation Act provides for a corrective of magnification of compensation for expropriated land.

For all nine plots that are proposed for expropriation for the construction of the WWTP in Mostar, the first-instance authority had an on-spot investigation and provided evidence about the state of the land before the expropriation implementation (there are neither crops, buildings, nor other assets – legally or illegally owned - on the land to be expropriated). A sworn court expert identified the market value of 1 m² of the designated land. The valuated market value of 1 m² was assessed as BAM 34⁴. In June 2013, the total amount of expected compensation, including transaction costs, was put into an escrow account pending the court decision on ownership. Evidence of the aforementioned is the account – the expropriation procedure-WWTP's- at Raiffeisen Bank Inc. Sarajevo-Main branch Mostar⁵.

The valuation criteria used by the court appointed expert included a land assessment which was conducted in accordance with the rules of profession, and offer and demand of the subjected real estates on the market in the given period. The free market value of the land includes parameters that are normally listed in the assessment of court experts, namely: area, location, shape of infrastructure, real estate equipment, and offer and demand of the same.

b. World Bank Policy OP 4.12

This is a brief summary of the World Bank Policy objectives and principles as agreed on in the „Involuntary Land Acquisition and Resettlement Guidelines for the Water Quality Project“, which are part of the „BiH Water Quality Protection Project – Environmental Framework Policy“.

All World Bank financed projects involving resettlement components are subject to the World Bank Operational Policy (OP) 4.12 on Involuntary Resettlement (revision March 2011), and the Bank Procedure (BP) 4.12 (December 2001), which describe instruments and procedures for eliminating

⁴ This amount for payment of compensation includes transaction costs that are partially related to the immovable properties tax in the amount of 5% in the Herzegovina-Neretva Canton as well as notary processed contracts and other fees.

⁵ Evidence is the Statement of Account no.: 1610200009955402 at Raiffeisen Bank for the client City of Mostar on May 17, 2013, from which is clear that the amount of BAM 2,086,041.82 is secured on a special account.

negative economic, social, and environmental issues that may arise. The policy is triggered not only with physical relocation, but any loss of land resulting in relocation or loss of shelter, loss of assets or access to assets and loss of income sources and means of livelihood. The overall objectives of the policy are the following:

1. Involuntary resettlement should be avoided or minimized where feasible, exploring all viable alternative project designs.
2. Displaced persons should be assisted in improving their former living standards, income earning capacity, and production levels, or at least in restoring them.
3. Displaced persons should be meaningfully consulted and should be encouraged to participate in planning and implementing resettlement.

For subprojects to be prepared during project implementation, the Bank requires that subproject resettlement plans (or land acquisition plans) consistent with the project's policy framework are prepared and submitted to the Bank for approval. The borrower's obligation to implement these plans are provided for in the loan package and the full costs of activities are included in the total cost of the project.

The subproject specific resettlement plan (or land acquisition plan) minimally needs to include: baseline census and socioeconomic survey information, specific compensation rates and standards (including transaction costs), policy entitlements related to any additional impacts identified through the census of the survey, a description of resettlement sites and programs for improvement or restoration of livelihoods and standards of living, implementation schedule for resettlement activities, and a detailed cost estimate.

For subprojects where impacts on the entire population are minor, or fewer than 200 people are displaced, an abbreviated resettlement plan (or abbreviated land acquisition plan) may be agreed with the borrower. Such an abbreviated plan covers the following minimum elements: a census survey of displaced/ affected persons and valuation of assets, description of compensation and other assistance to be provided, consultations with displaced/ affected people about acceptable alternatives, institutional responsibility for implementation and procedures for grievance redress, arrangements for monitoring and implementation, and a timetable and budget.

Grievance Redress

In general, any citizen who has a grievance regarding the land acquisition project, relating the eventual impacts during project implementation, i.e. the construction of the objects, may contact the members of the PIT team, that on behalf of the Vodovod Ltd. Mostar, monitors the implementation of the project itself, where some harmful and similar emissions might appear that might eventually affect the lives and health of people, and members of this team will forward them to the relevant Department for inspection of the City of Mostar for further proceedings. The procedure itself consists of formal submission of a written application to the mentioned members of the team in which there will be indicated these adverse events and emissions, and further procedure is solved through the PIT team and the authorized inspection service in the Administrative Procedure by adopting a decision that solves the claim.

The expropriation procedure is conducted by the Real Estate Department of the City of Mostar, and in this procedure it discussed as preliminary issue the ownership and legal relations on real estates proposed for expropriation and as a result of the procedure it determines the person that is the real owner of the real estate and who has right on compensation for expropriation. The expropriator and the person that was determined to be the real owned in the procedure can, after the decision on expropriation becomes valid, before the relevant Department conclude agreement on the amount of compensation for expropriated land.

If the identified owners are not satisfied with the offered compensation, the amount of compensation will be determined by the authorized court (Municipal court in Mostar).

Appellations Authority: Federal Geodetic Administration in Sarajevo, which resolves a complaint against the first instance decision. Against the decision to adopt the proposal for the expropriation, the unsatisfied party can file an appeal within 15 days. The appeal shall be submitted to the competent appellate authority – the Federal Bureau for Geodetic and Property Relations Sarajevo. The Federal Bureau may reject the appeal as unfounded or annul the said decision and remit the case back for retrial. Against the decision of the Federal Bureau, an unsatisfied party may initiate an administrative action with a lawsuit that is to be submitted to the County Court in Mostar. The court in the administrative dispute may reject the appeal or annul the decision and return the case for retrial.

Administrative Dispute: Municipal Court Mostar resolves a lawsuit with which the affected party contested appellate decision in administrative proceedings and the outcome of the proceedings may be rejection of the appeal, the adoption of the appeal, decision annulled and return the case for retrial, or the court may render a judgment which will replace the decision or resolve administrative dispute in meritum.

Schedule

The City of Mostar as expropriator has already paid the compensation for three land plots (1, 2, 3) for which an agreement was reached and the amount of compensation was determined by a mutual agreement of the parties. The City of Mostar, through the Public Attorney's office, instituted proceedings for the issuance of a building permit to the competent Federal Ministry. After obtaining the Site information number: UPI/03-23-2-119/11 ID from November 14, 2012 by Federal Ministry of Spatial Planning, an official record which contains the information on type of works that are going to be performed, site, area, access to the site, urban and technical conditions, necessary approvals, studies and other documentation, but which does not give the right to build; the City of Mostar has obtained the Decision No.: UPI/03-23-2-336/13 ID from January 6, 2014 – on the principle approval for constructing the WWTP by phases (with this Decision the investor and the executor can perform only *preliminary* works). With the Decision No.: UPI/03-23-2-310/13 ID from April 29, 2014 the investor (City of Mostar) obtained by the Federal Ministry of Spatial Planning the approval for building the WWTP, which gives the right to performing necessary works on related site. This Decision became effective on June 16, 2014.

The Federation Government has granted access to the other 6 plots where the ownership is still disputed (and as there is no decision on the dispute by the Cantonal Court in Mostar expected during the time of the project). The contractor AKTOR S.A. GREECE concluded a contract with J.P. „VODOVOD“ Ltd. Mostar and on February 7, 2014 according to the Principal approval for building no.: UPI/03-23-336/13 ID from January 6, 2014 was vested in the property as an investor. The valuated market value for the total amount of expected compensation, including transaction costs, was put into an escrow account of the City of Mostar and on April 1, 2015 and it amounts 464,258,43 BAM. In the Budget of the City of Mostar the transaction of 76.721 BAM is secured and foreseen in the City Budget for 2015, necessary for payments to the owners of land, pending the court decision on ownership.

Nakladnik/izdavač ne može preuzeti odgovornost za jezik službenih objava i oglasa koje se objavljuju u dijelu „Objave i oglasi“.

„SLUŽBENI GLASNIK GRADA MOSTARA“

Nakladnik/izdavač: GRAD MOSTAR

Za nakladnika/izdavača: Tajnik / Sekretar Gradskog vijeća Grada Mostara: tel.: 036 / 447-400, 447-407, faks: 447-447, 447-433

List izlazi prema potrebi. Pretplata za 2015. godinu iznosi **117,00 KM sa PDV-om**. Pretplata, prodaja i primanje oglasa obavlja se u ulici Hrvatskih branitelja bb u Mostaru. Žiro račun broj: **1610200009950649** kod Raiffeisen bank d.d. BiH GF Mostar.

Pretplatnicima koji se pretplate tokom godine ne možemo garantovati prijem svih prethodno izdatih brojeva.

Štampa / tisak: IC štamparija Mostar, Karadžobegova 1.

Tiraž / naklada: 200 primjeraka