

1. УВОД

Овај Предлог за откуп имовине у подручју Брезјака (Предлог), припремљен од стране компаније *Rio Sava Exploration d.o.o.* (Рио Сава), повезано лице групације Рио Тинто (Рио Тинто), са седиштем у Републици Србији, има за циљ пружање информација власницима и корисницима земљишта који су потенцијално под утицајем процеса откупа земљишта неопходног за изградњу главног подручја предложеног рударског пројекта „Јадар“ у граду Лозници (Главно подручје Пројекта). У својој прелиминарној верзији Предлог је представљен крајем августа 2020. године, а затим је додатно измењен након разговора са власницима и корисницима земљишта Главног подручја Пројекта, који су обављени у септембру 2020. Прва верзија коју је Рио Сава представила крајем августа 2020. била је заснована на повратним информацијама прикупљеним током низа јавних састанака на тему откупа земљишта који су одржани током последње три године. Осим тих прелиминарних консултација, након представљања прве верзије Предлога обављен је значајан број консултација у форми састанака и разговора „један на један“ са више од 280 власника земљишта. То представља више од 83% свих власника земљишта, укључујући и највећи број оних који живе у подручју од интереса али и оне који живе ван Србије. На овим састанцима се говорило о висини накнаде, додацима и бонусима, временским одредницама програма за откуп земљишта, као и подршци коју су власници земљишта затражили од компаније Рио Сава.

Рио Сава је прикупила опсежне повратне информације и мишљење од чланова локалне заједнице, стручњака за откуп земљишта, проценитеља и осталих заинтересованих страна, а након што је те повратне информације узела у разматрање, компанија Рио Сава је припремила овај ревидирани Предлог за откуп земљишта на подручју Брезјака.

У наставку документа можете пронаћи детаљно објашњење процеса израчунавања висине накнаде за имовину укључујући и неколико детаљних примера понуде за откуп реалних домаћинства које се налазе у Главном подручју Пројекта.

Све информације, обрачуни и примери приказани у овом документу дати су искључиво у информативне сврхе.

Све претходне верзије овог Предлога, као и информације о Пројекту које су садржане у предходним верзијама (нпр. информације о процесу откупа земљишта, висина накнаде, итд.) сматрају се превазиђеним и њих замењује нова верзија Предлога, а Рио Сава се неће сматрати одговорном нити обавезаном са пруженим информацијама из претходне верзије Предлога, на било који начин.

2. КЉУЧНЕ ПРОМЕНЕ У ПРЕДЛОГУ

Кључне промене у овој верзији Предлога, у поређењу са првом верзијом представљеном у августу 2020. године су следеће:

1. Накнада за пољопривредно земљиште без засада као и шумско земљиште повећана је на ЕУР 1,6 по m^2 (у поређењу са ЕУР 1,02 по m^2 из претходне верзије). Циљ овог значајног повећања јесте да се изађе у сусрет захтевима власника земљишта и да се у обзир узму и нематеријални губици. Важно је напоменути да ова цена не обухвата дрвеће (такозвана биолошка средства). Када се узме у обзир дрвеће, просечна цена по m^2 иде преко ЕУР 2,0 по m^2 . Верујемо да ово представља веома правичан и разуман предлог. Верујемо да би виша накнада могла да доведе до трајне инфлације цена земљишта и то би на дуже стазе могло негативно да утиче на све становнике и пољопривреднике у овом крају.
2. За годишње усеве (попут пшенице) неће се исплатити никаква накнада осим уколико су власници због утицаја пројекта спречени да уберу усеве. Рио Сава ће дати све од себе да омогући власницима да нормално уберу своје усеве, како у том погледу не би било економског утицаја. Међутим, у мало вероватном случају да ово није могуће, услед временских оквира које диктира процес изградње на Пројекту, накнада за годишње усеве ће бити исплаћена.
3. Накнада за грађевинско земљиште приведено намени повећана је на ЕУР 3,2 по m^2 (у поређењу са ЕУР 2,8 у претходној верзији).
4. Од власника земљишта смо примили негативне повратне информације у вези са такозваним „Додатком за проузроковану непријатност“. Због тога смо овај додатак заменили са општим повећањем накнаде за земљиште о којем је горе било речи (и за пољопривредно и за грађевинско земљиште).
5. Додата је Додатна накнада за домаћинства од ЕУР 5.000 по домаћинству. Само домаћинства која у подручју у којем се реализује пројекат поседују барем једну стамбену кућу имаће право да приме овај додатак без обзира на број лица која живе у домаћинству. Овај износ ће покрити трошкове који се односе на пресељење и помоћи ће неким да се припреме за промену.
6. Временски период за Бонус за рану трансакцију од 5% повећан је са 2 на 4 месеца. Ово важи за оне који потпишу Купопродајни уговор и напусте своју имовину у року од 4 месеца након пријема понуде.
7. Бунари, ограде и сличне структуре биће укључене у процену и за њих ће се исплатити одговарајућа накнада.
8. Унапредили смо подршку током пресељења и обнављања извора средстава за живот, посебно тиме што смо се обавезали да ангажујемо специјализоване консултанте за некретнине који треба да помогну у тражењу и обезбеђивањем нових стамбених јединица у оквиру Србије, као и специјализоване консултанте у пољопривреди који треба да помогну са тражењем и обезбеђивањем пољопривредног земљишта.

3. ПРОЈЕКАТ „ЈАДАР“

Пројекат „Јадар“ се односи на развијање лежишта литијум бората које је компанија Рио Тинто 2004. године открила у близини града Лознице, у Србији (Пројекат или Пројекат „Јадар“). Ово лежиште садржи јадарит, нови минерал који у себи садржи елементе литијум и бор. Планира се подземна експлоатација јадарита. Почетак изградње рудника се потенцијално планира за другу половину 2021. године, а производња би могла да отпочне до краја 2024. године. Због високих концентрација литијума и бора, Јадар би потенцијално могао да задовољи значајне количине глобалне потражње за литијумом, који се користи за производњу батерија и акумулатора, као и потребе за борном киселином, која се користи у производњи читавог низа индустријских производа.

Иако су за прелазак Пројекта у фазу изградње, и коначно експлоатације јадарита, потребне додатне инвестиције, као и коначна одлука Рио Тинта, средства за откуп земљишта су сада обезбеђена и одобрена. Пре него што се донесе финална одлука о даљем развоју Пројекта потребно је довршити студију о рудном телу, тестирање метода прераде јадарита и спровођење анализе стања животне средине и социо-економског утицаја пројекта.

Главно подручје Пројекта представља једну од компоненти Пројекта „Јадар“. Предвиђено је да ова компонента обухвати погон за прераду руде, објекте који су неопходни да би се приступило подземном руднику, одлагалиште стенског материјала и пратећу инфраструктуру. Остале компоненте Пројекта „Јадар“ укључују следеће:

- Одлагалиште отпада, за које се тренутно разматрају две опције које ће бити предмет даљих консултација и прегледа од стране надлежних органа: једна је близу Главног подручја Пројекта на другој страни реке Јадар, а друга је близу границе која раздваја општине Лозница и Крупањ;
- Железничку пругу од Лознице до погона за прераду руде у подручју Главног подручја Пројекта;
- Осталу инфраструктуру.

Овај Предлог се односи само на зону Главног подручја Пројекта. Други слични документи биће временом припремљени и за остале компоненте Пројекта „Јадар“.

Кључне етапе у плану развоја Пројекта „Јадар“ су планиране како следи, а у зависности од добијања свих потребних одобрења и дозвола Владе Србије, као и одобрења Рио Тинта:

План за лето/јесен 2020. године:

- Почетак процеса у вези са откупом земљишта у пределу Главног подручја Пројекта, објављивање Предлога, консултације;
- Почетак ажурирања процена непокретности и давање првих понуда.

План за јесен 2021:

- Почетак изградње.

Више информација о Пројекту „Јадар“ и компанији Рио Сава можете добити на следећим местима:

- Информативни центар Јадар, Гимназијска 4, Лозница, телефон (0)15 872 992; (0)15 872 834
- Информативни центар Брезјак, Стевана Синђелића 9, Брезјак, телефон (0)15 610 223
- Седиште компаније Rio Sava Exploration d.o.o. у Београду, Ресавска 23, 11000 Београд, телефон: (0)11 4041 430
- Вебсајт Пројекта:
<https://www.riotinto.com/operations/projects>

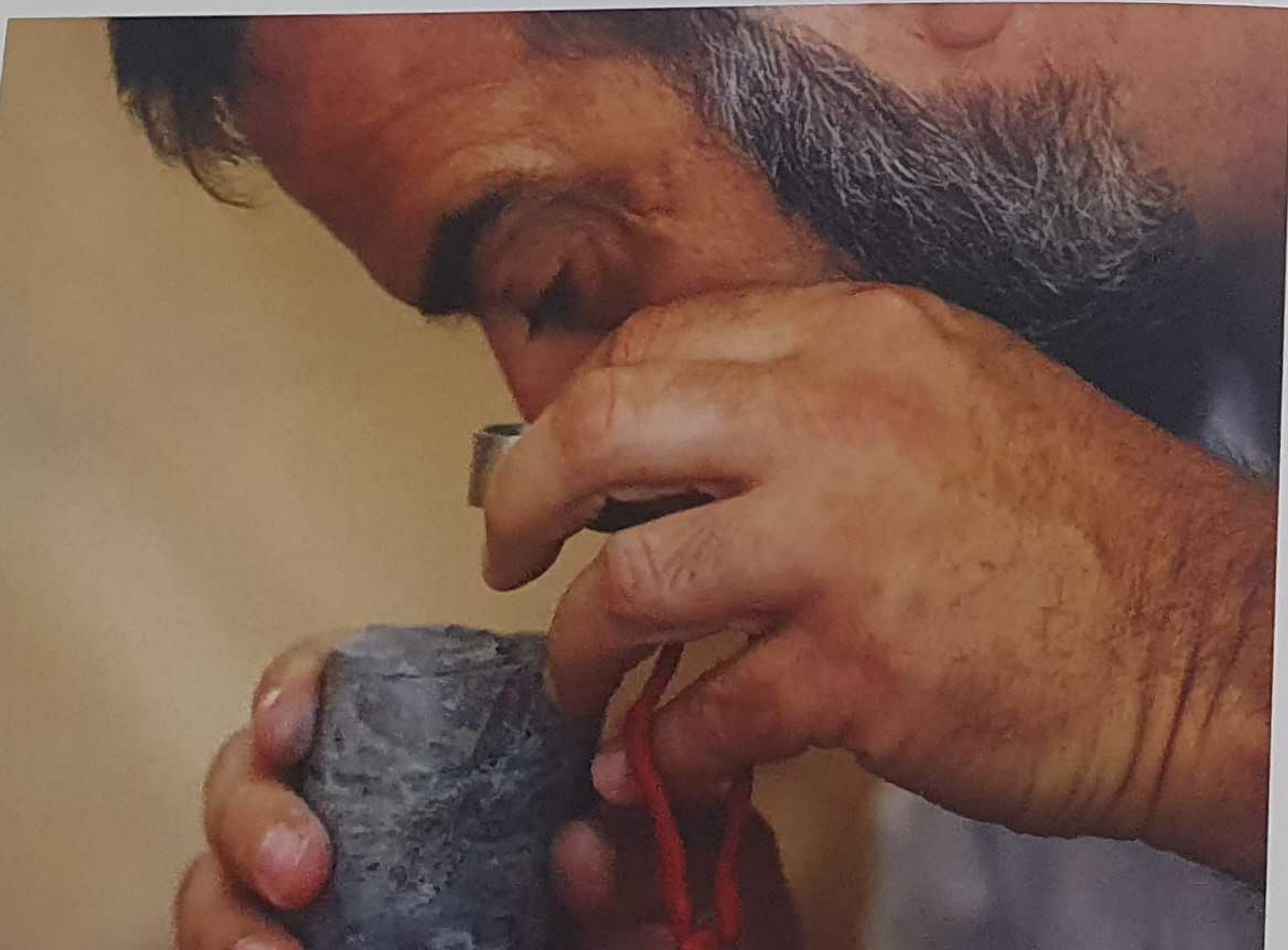
4. ЗЕМЉИШТЕ ПОТРЕБНО ЗА РАЗВОЈ ГЛАВНОГ ПОДРУЧЈА ПРОЈЕКТА

За предложену изградњу Главног подручја Пројекта биће потребно да се купи око 251 хектар земљишта, од регистрованих власника. Процена о величини подручја земљишта неопходног за изградњу Пројекта дата је у јуну 2020. године, али се сходно финалном дизајну Пројекта и по добијању свих потребних дозвола може незнатно променити.

Откуп земљишта за подручје Главног подручја Пројекта потенцијално ће утицати на два насеља која се налазе на подручју града Лознице, у месној заједници Брезјак: Слатина и Горње Недељице.

Према катастарским подацима Главно подручје Пројекта обухвата око 626 парцела, на којима се налази око 87 стамбених објеката. На основу тога, тренутно се процењује да:

- Постоји око 335 власника на које ће утицати откуп земљишта у Главном подручју Пројекта (укључујући породице које су стално настањене на том подручју, власнике који повремено долазе на своја имања, као и сувласнике);
- У оквиру Главног подручја Пројекта постоји око 52 стално насељена домаћинства која ће морати да се преселе као последица реализације Пројекта.



5. ПРИНЦИПИ ЗА ОТКУП ЗЕМЉИШТА КОЈИ СЕ ПРИМЕЊУЈУ НА ПРОЈЕКТУ „ЈАДАР“

Рио Сава је посвећена томе да откуп земљишта и имања и активности везане за пресељење као део Пројекта „Јадар“ спроведе у складу са законима Републике Србије и међународним стандардима. Као део Рио Тинта, Рио Сава ће пратити исте кључне принципе који се користе приликом откупа земљишта у вези са другим пројектима Рио Тинта.

Стратегија Рио Саве за откуп земљишта и пресељење за Пројекат „Јадар“ заснива се на следећим принципима:

- Пројекат ће поступати у складу са законима Републике Србије, као и међународним стандардима (IFC PS5)* који се односе на такозвано „недобровољно“ пресељење и откуп земљишта.
- Накнада за приватно земљиште и сву имовину на том земљишту, као што су објекти и дрвеће, исплаћује се по пуној заменској вредности.
- Процесом откупа земљишта (утврђивање које су то парцеле и власници/корисници на које Пројекат „Јадар“ утиче, процењивање средстава, преговори, купопродајни уговори) управља Рио Сава.
- Сви купопродајни уговори се оверавају код јавног бележника и региструју у катастар непокретности.
- Особе на које пројекат утиче кроз процес откупа земљишта имају могућност подношења примедби (за детаље погледајте одељак 15).
- Трошкови за пресељење за оне породице и појединце који продајом имовине мењају своје место боравка биће узети у обзир приликом израчунавања укупне накнаде за имовину.
- Експропријација ће се користити само као крајња опција и то у случајевима где није могуће постићи споразум.
- Утицаји на могућност обезбеђивања средстава за живот који могу да настану као резултат процеса откупа земљишта прате се и ублажавају тамо где је то неопходно. Како би се ови утицаји свели на минимум припремљен је План којим ће бити пружена подршка људима како би успешно обновили средстава за живот (погледајте одељак 8).
- Потребама оних којима би више одговарало да нађу нову имовину него да добију новчану накнаду изаћи ће се у сусрет колико год је то могуће. Ако бисте више волели земљиште на другој локацији или пресељење у односу на новчану накнаду, молимо Вас да погледате одељак 8 овог предлога и да контактирате запослене у компанији Рио Сава у Информативним центрима у Лозници или на Брезјаку.
- Они на које куповина земљишта и пресељење утичу непропорционално могу, уколико то желе, да добију додатну помоћ током и после процеса откупа земљишта и имања. На пример, лице које има неочекиване потешкоће везане за пресељење због свог здравственог стања.
- Рио Сава ће се постарати да свако домаћинство на које утиче Пројекат има приступ различитој врсти подршке током целог процеса откупа земљишта.
- Та подршка може обухватати савет тима адвоката који ради на Пројекту, техничку подршку нашег тима за откуп земљишта и сарадњу са локалном заједницом, помоћ при проналежењу нове имовине, пресељење пољопривредне машинерије, подршку у обнови животних средстава.

6. ПРОЦЕС ОТКУПА ЗЕМЉИШТА ЗА ПРОЈЕКАТ „ЈАДАР“

Процес откупа земљишта обухвата следеће кораке:

1. Утврђивање које су то парцеле, власници и корисници земљишта на које утиче пројекат, на основу података из катастра непокретности.
2. Социо-економско истраживање везано за власнике и кориснике земљишта на које утиче пројекат. Претходно обављена истраживања (2017/2018.) биће ажурирана, а нова ће у потпуности бити обављена.
3. Детаљно пописивање и процењивање парцела на које утиче пројекат, укључујући земљиште, објекте, дрвеће и усеве. Пописивање и процењивање имовине представљају предуслов за припремање понуде накнаде власницима. Закључно са 10. октобром, 2020. године, обављено је око 80% овог посла. Процене ће се завршити крајем 2020./ почетком 2021. године.
4. Упис права својине нерегистрованих власника и решавање других имовинско правних питања на непокретностима, уколико је то потребно.
5. Давање Понуда за откуп имовине власницима земљишта на које Пројекат утиче са износом накнаде и сажетим извештајем о процени која се заснива на пописаној имовини (Понуда).
6. Усклађивање евентуалних неусаглашености у опису и процењивању које власници уоче у понуди накнаде путем процеса верификације који је описан у одељку 6.7 овог Предлога.
7. Потписивање и оверавање купопродајног уговора код јавног бележника, исплата, примопредаја имовине, регистрација имовине на име Рио Сава.

6.1 Идентификација у катастру непокретности

Идентификација власника земљишта на које утиче пројекат заснована је на званичним подацима из Катастра непокретности Републике Србије. Ови подаци обухватају:

- Катастарски број парцеле.
- Површину парцеле.
- Имена власника (или сувласника, ако је непокретност у сувласништву).

На основу ових информација, тим Рио Сава је припремио списак свих парцела на које пројекат утиче кроз процес куповине земљишта. На основу списка, идентификовани су сви власници и остали регистровани носиоци права.

Тим Рио Саве је на терену разговарао са локалном заједницом како би се установило ко тренутно живи на парцелама које су од интереса за Рио Саву, а ко није регистровао своје право својине. Такође, наш тим активно сарађује са власницима и надлежним органима како би се пружила подршка власницима да региструју своје право својине. Молимо вас имајте у виду да ће Понуде за откуп бити послате само оним власницима који су регулисали своје имовинско правне односе на непокретностима и регистровали своје право својине у надлежном катастру непокретности. Ако још увек нисте завршили овај процес, поново Вас позивамо да ступите у контакт са нашим тимом.

6.2 Социо-економско истраживање

Власници имања, као и власници и корисници земљишта на подручју од интереса за Рио Саву биће позвани да учествују на добровољној бази у анкети. У складу са међународним стандардима Рио Сава ће спровести социо-економско истраживање, чија је сврха боље разумевање услова живота и основних друштвено-економских карактеристика сваког домаћинства на које утиче пројекат. Истраживање се бави следећим темама:

- Пописом особа које живе у домаћинству на које утиче пројекат кроз процес куповине земљишта.
- Друштвеним и економским информацијама.

Анкету ће спровести тим локалних анкетара уз стручну подршку српских консултантских фирми.

6.3 Попис имовине

Од августа 2020. године па на даље, лиценцирана проценитељска компанија са стручњацима за процењивање објеката, земљишта и пољопривредних добара радила је на попису парцела на које пројекат утиче кроз планирање откупа земљишта. Проценитељи су обавили свој посао у складу са српским прописима и међународним стандардима.

Циљ овог процеса је да се опишу парцеле, као и сви објекти, постојеће пољопривредне културе на тим парцелама, чиме се ствара основа за израчунавање укупне предложене заменске вредности.

Датум „пресека“ јесте датум после којег средства која су установљена на подручју на које утиче пројекат више неће имати право на накнаду. Датум пресека за свако имање јесте датум завршетка спровођења пописа за то конкретно имање.

6.4 Израчунавање износа накнаде и консултације са власницима

Накнада за сву Вашу непокретну имовину – објекте, земљу, дрвеће итд. – обрачунава се на нивоу „пуних заменских трошкова“ у складу са међународним стандардима. То значи да та накнада мора да покрива

комплетне трошкове набавке нове имовине у општини Лозница која је слична Вашој имовини (нпр. кућа, парцела или дрво сличне величине, сличног квалитета у сличном економском и географском окружењу). Што се тиче објеката, оваква врста обрачунавања трошкова укључује трошкове за изградњу објеката према стандардима који су у складу са најновијим захтевима закона Републике Србије, као што је енергетска ефикасност. Стручњаци за процењивање прикупљају све информације које се односе на израчунавање и тржишне вредности и заменске вредности за земљиште без засада, за објекте и остала средства која су везана за приватно земљиште. Накнада на нивоу пуних заменских трошкова која ће се користити за израчунавање наших понуда за земљиште приказане су даље у оквиру овог документа. Оне одражавају трошкове замене постојећих средстава новим средствима која су на нивоу истог или бољег стандарда. Приликом израчунавања понуда, износи накнаде ће се примењивати једнако на сву имовину како би се постигла транспарентност, правичност и једнакост. Ово посебно важи за земљиште и усеве. Међутим, неке специфичне ситуације са кућама (као што су специфични грађевински материјали или нивои завршености куће који су знатно изнад уобичајених стандарда) могу на захтев да буду узети у разматрање.

Детаљи везани за израчунавање накнаде дати су у одељку 7 овог Предлога.



6.5 Регистрација нерегистроване имовине у катастар непокретности

Известан број власника који живе на Главном подручју Пројекта није регистрован у катастру непокретности или на њима постоје имовнска питања која представљају препреку за закључење уговора о купопродаји. По међународним стандардима, ово неће представљати препреку за добијање накнаде. Рио Сава и њена партнерска организација, компанија Делоит (Deloitte) из Београда и тим адвоката са којима сарађују, већ су пружиле помоћ у оквиру процеса регистрације имовине и власника ове имовине и наставиће да раде у том смеру, тако да ваљани купопродајни уговори могу да се потпишу благовремено и без препрека, а такође и без проблема или трошкова које би сносили власници земљишта и имовине.

Компанија Рио Сава помаже и наставиће да помаже у вези са овим процесом у оној мери у којој то закон дозвољава и она ће сносити разумне и неопходне трошкове који су повезани са овим поступком. Ако нисте регистровани као власници ваше имовине и желели бисте да тим наших адвоката провери Ваш статус и прегледају документацију о власништву, позивамо Вас да што пре контактирате запослене у Рио Сави како би овај поступак могао да се започне.

6.6 Понуда накнаде за имовину

На основу горе описаног пописа и износа накнаде, припрема се процена пуне заменске вредности за све непокретности, укључујући земљиште, објекте, постојеће пољопривредне културе, у зависности од сваког појединачног случаја, и сву другу непокретну имовину. На основу ове процене, компанија Рио Сава ће припремити формалну Понуду накнаде и доставиће је сваком власнику земљишта како би могао да је размотри и да своју сагласност. Детаљи израчунавања пуних заменских вредности биће обезбеђени за сваку непокретност у виду детаљног извештаја о процени

који ће ићи као додатак уз Понуду накнаде. Како би се испоштовао закон Републике Србије, сви сувласници ће добити Понуду за откуп имовине у исто време. Регистровани власници суседних пољопривредних парцела ће такође бити обавештени о упућивању Понуда.

У случајевима где регистровани власник земљишта не користи земљиште и где постоји други корисник земљишта, односно закупац земљишта, власнику земљишта ће бити понуђена накнада за земљиште без пољопривредних засада, док одвојена накнада за постојеће пољопривредне културе може да се понуди кориснику земљишта у зависности од тога ко их је посадио. У таквим случајевима решење ће бити договорено кроз процес у који су укључени и власник и корисник земљишта.

Након пријема писма са Понудом власници ће бити замољени да одговоре Рио Сави на Понуди и да на исту одговоре Рио Сави односно да се изјасне да ли желе да продају своју непокретну имовину по укупној цени која је наведена у Понуди.

У случају да се власник земљишта не слаже са Понудом:

- Ако власник земљишта верује да је направљена грешка у попису имовине, он/она биће замољени да поднесу формалну примедбу кроз Механизам за подношење примедби компаније Рио Сава (видети одељак 15).
- Ради транспарентности, правичности и равноправног третмана свих учесника у процесу откупа, неће бити могућности за индивидуалне промене износа накнаде: сви власници земљишта биће укључени у процес под истим условима и на основу истих договорених цена за израчунавање накнаде.

6.7 Процес верификације утврђене вредности имовине

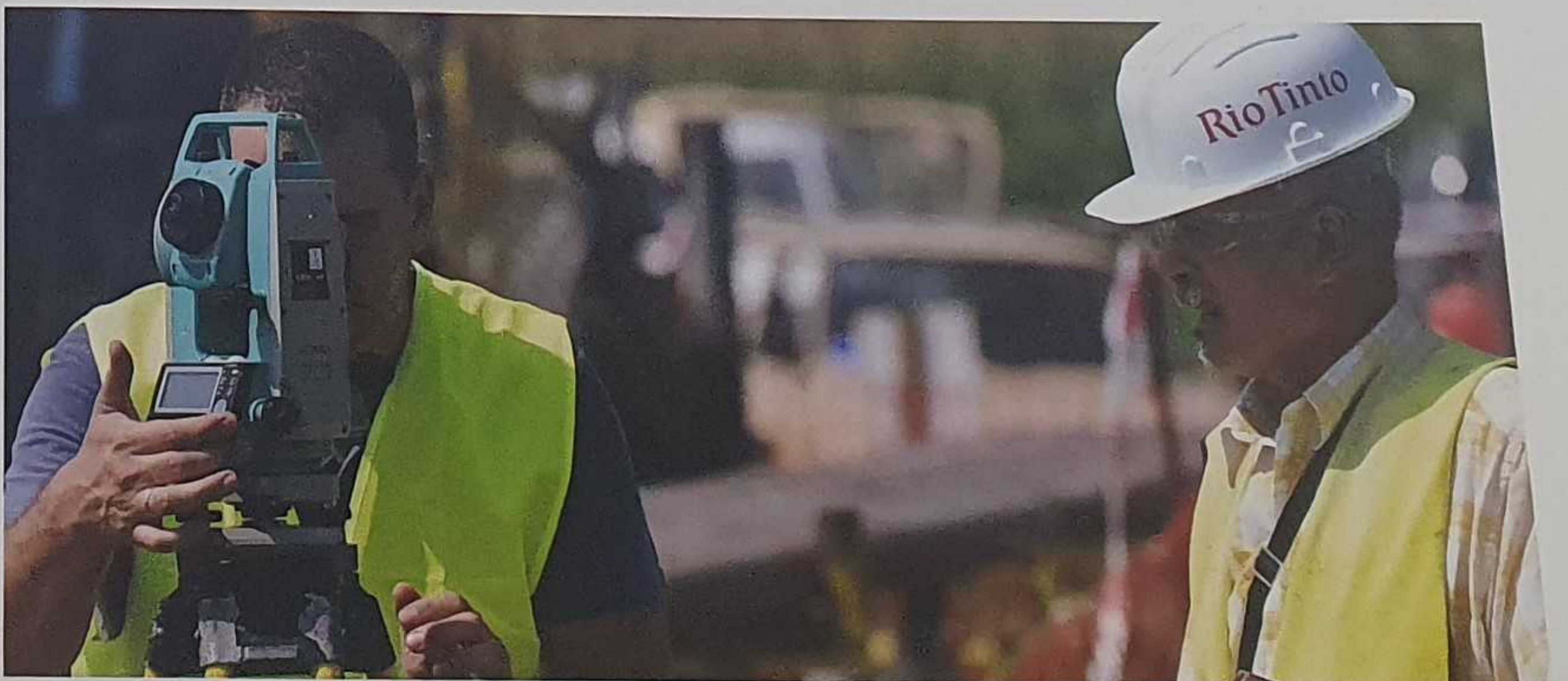
Појединости око израчунавања вредности за некретнине (приватно земљиште – укључујући пољопривредне културе и - у зависности од случаја - објекте и осталу непокретну имовину) биће представљени у извештају о процени који иде уз Понуду. У случају да су Вам потребна детаљнија објашњења, молимо Вас да слободно поставите питање Рио Сава преко Информативног центра Пројекта „Јадар“ у Лозници или да нас позовете користећи бројеве телефона који су дати на крају овог Предлога.

Ако установите неку грешку или се не слажете са било којим елементом извештаја о процени или Понуде, можете да доставите захтев за проверу у складу са процесом који је описан у одељку 15 овог Предлога. Ваш захтев ће бити прегледан, а Извештај о процени и Понуди могуће је исправити ако се Ваш захтев прихвати. Уколико се захтев за исправком прихвати, биће Вам поново достављена Понуда.

Ваше је право, наравно, да ангажујете адвоката по свом избору како би Вам помогао у проверавању Понуде накнаде и са тим повезаним пописом имовине и износима накнаде. Трошкове ангажовања адвоката неће сносити компанија Рио Сава, осим ако унапред није другачије договорено.

6.8 Потписивање купопродајног уговора

Када власник земљишта прихвати Понуду, он/она ће бити позвани да потпишу купопродајни уговор код јавног бележника у Лозници (у исто време ће се обавити и додатне провере законског права на продају). Након што обе стране потпишу купопродајни уговор, јавни бележник формално проглашава закључење купопродајног уговора, а Рио Сава се обавезује да продавцу исплати договорену цену, кад се стекну сви услови наведени у уговору.



7. ИЗНОСИ НАКНАДЕ ЗА ОТКУП ИМОВИНЕ

7.1 Земљиште, усеви и дрвеће на земљишту

Земљиште без засада вреднује се одвојено од усева, дрвећа и кућа или објеката који могу да постоје на парцели. Када се раде поређења, важно је да се разуме да накнада за земљиште без засада не укључује накнаду за дрвеће. Када се дода вредност за дрвеће, накнада за земљиште по m^2 се значајно повећава – просек је 2 € по m^2 .

7.1.1 Земљиште без засада

Након усвајања Просторног плана подручја посебне намене, сво земљиште у подручју на које пројекат утиче треба да промени намену у „грађевинско“ земљиште. Компанија Рио Сава је због тога изабрала да у разматрање узме само две категорије земљишта:

- Грађевинско земљиште приведено намени
- Грађевинско земљиште које није приведено намени (земљиште које је претходно било класификовано као пољопривредно или шумско земљиште)

За грађевинско земљиште приведено намени примењује се виша накнада у односу на пољопривредно или шумско земљиште (које се посматра као грађевинско земљиште које није приведено намени).

Методологија за процењивање земљишта без засада је следећа:

1. Категоризација земљишта или као „грађевинско приведено намени“ или као „грађевинско које није приведено намени“;
2. Идентификација скоријих трансакција земљишта (до 2020. године) у катастарским општинама Горње Недељице и Слатина и прикупљање информација о вредностима ових трансакција;
3. Искључивање трансакција чије су цене испод пореске вредности имовине;
4. Установљавање просечне вредности ових трансакција;
5. Упоредивање са трансакцијама у другим, суседним катастарским општинама, укључујући Лозницу и Драгинац;
6. Упоредивање са вредностима експропријације која се нуди на другим пројектима од јавног интереса који се реализују у Србији;
7. Израчунавање разумних пуних заменских трошкова.

Након добијања повратних информација од власника земљишта у вези са прелиминарном верзијом овог Предлога, накнада је значајно повећана на следећи начин:

Тип земљишта	Износ накнаде по пуним заменским (€/m ²)
Шумско земљиште	1,60
Пољопривредно земљиште	1,60
Земљиште класификовано као грађевинско земљиште, али које није приведено својој планираној намени	1,60
Земљиште класификовано као грађевинско земљиште и приведено својој планираној намени	3,20

У случају парцела које су тренутно класификоване као пољопривредно земљиште, а које су у стварности делимично пољопривредно, а делимично грађевинско земљиште (тј., пољопривредна парцела на којој се налази један или више стамбених објеката), ове парцеле ће бити подељене у два дела:

- Један део од 500 m^2 плус површина основе објеката биће вредновани као грађевинско земљиште приведено намени
- Остатак ће се вредновати као пољопривредно

На пример, плац чија је укупна површина 8.706 m^2 са стамбеном кућом са основом од 120 m^2 на том плацу биће процењиван на следећи начин:

- 500 + 120 m^2 (620 m^2) по стопи накнаде за грађевинско земљиште приведено намени: 3,20 € по m^2 ;
- 8.206 m^2 по стопи накнаде за пољопривредно земљиште (грађевинско земљиште које није приведено намени): 1,60 € по m^2 .

7.1.2 Годишњи усеви

Где год је то могуће, Рио Сава ће дозволити земљорадницима да регуларно уберу своје годишње усеве пре него што земљиште постане власништво Рио Саве, па самим тим неће бити потребе да се исплаћује накнада за такве усеве. За годишње усеве накнада ће бити исплаћена само у мало вероватном случају да Пројекат утиче на усеве пре него што је могло да дође до убирања тих усева.

У таквим случајевима, накнада је израчуната по пуним заменским трошковима и приказана је у Анексу 3.

Накнада за усеве је заснована на следећем:

- Годишњи принос усева на основу агрономских референтних вредности у региону (у kg/m²);
- Просечна продајна цена у овом подручју;
- Без одбитака (пуни заменски трошкови усева).

7.1.3 Стабла воћа

Што се тиче стабала воћа, калкулација (ажурирано 2020. године) се ради тако да се надокнади губитак прихода који се остварује током читавог периода који је потребан да би дрво достигло ниво продуктивности коју је имало када је земљиште купљено.

На пример, у случају стабала јабуке:

- Годишњи принос стабала: 40 kg/стаблу
- Просечна продајна цена у овом крају: 70 РСД / kg

Укупна производња која се губи док дрво не постане продуктивно: 40 kg x 5 година x 70 РСД/kg = 14.000 РСД по стаблу.

- Остали трошкови везани за период док дрво не достигне ниво продуктивности који је имало: 1.700 РСД по стаблу
- Износ накнаде: 15.700 РСД по стаблу = 133,62 евра/стаблу

Предложени износи накнаде за усеве и дрвеће приказани су у Анексима 3 и 4 овог Предлога, док су примери фиктивних понуда (симулације) за типичне примере имовине приказани у Анексима 1 и 2.

7.1.4 Шумско дрвеће

У случају да се на терену налази шумско дрвеће, накнада (ажурирана 2020. године) узима у обзир реалну запремину посеченог дрвног материјала и продајну цену дрвног материјала за сваку категорију, без било каквих одбитака и уз зрачунат прираст.

7.2 Објекти

Објекти се вреднују по пуним заменским трошковима (тј. вредност новог објекта сличне величине и карактеристика који испуњава све важеће грађевинске норме у Србији). На основу посматрања у Главном подручју Пројекта (ажурирано 2020. године), објекти су категоризовани и они ће се вредновати на следећи начин:

- Стамбени простор: 470,00 евра/м² бруто површине;
- Поткровље (неусловно за становање) = 230,00 евра/м² бруто површине;
- Подрум или гаража у оквиру куће: 200 евра/м² бруто површине;
- Остали помоћни и пољопривредни објекти: 125,00 до 220 евра/м² што ће се процењивати од случаја до случаја у зависности од врсте и намене коришћења.

Површина која се узима у обзир приликом обрачунавања је бруто површина (што значи: измерене спољне мере ободних зидова), насупрот нето површини (што значи: измерене унутрашње површине између свих зидова) која се обично користи приликом оглашавања имовине на продају. Разлика у површини је приближно 20%.

Накнада ће такође бити исплаћена и за бунаре, ограде, гаражне путеве и друге сличне објекте, а на основу заменских трошкова које су утврдили лиценцирани проценитељи.

За неке од кућа је установљено да имају специфичне „луксузне“ карактеристике. Њих ће дефинисати проценитељи. У таквим случајевима, за овакве елементе могу да се примене посебне стопе накнада, засноване на истој општој методологији која се примењује и за друге елементе (заменски трошкови).

7.3 Додатна накнада за домаћинства

Рио Сава предлаже да се уз основно процењивање непокретности установи и Додатна накнада за домаћинства. Намера Додатне накнаде је да узме у обзир све потенцијалне прикривене трошкове током овог процеса, укључујући и утрошено време, трошкове пресељења и нематеријалне губитке.

Додатна накнада биће ЕУР 5.000 по домаћинству. Само домаћинства која у подручју у којем се реализује пројекат поседују барем једну стамбену кућу имаће право да приме овај додатак, без обзира на то да ли се у кући живи за стално или само повремено.

У специфичним случајевима (постојање кабасте пољопривредне или пословне опреме, сена, сламе, стоке, итд.), молимо Вас да поразговарате са запосленима у Рио Сави како бисмо се договорили о прихватљивој накнади узимајући у обзир овакве специфичности.

7.4 Бонус

Рио Сава је спремна да подстакне оне који искажу спремност да своју имовину продају брже тако што предлаже бонус за имања која се испразне у року од 4 месеца или у року краћем од 4 месеца од момента пријема формалне понуде за накнаду вредности имовине од компаније Рио Сава. У том случају, Рио Сава ће понудити 5% бонуса од укупне накнаде, која ће бити плаћена у склопу јединствене купопродајне цене.

Услови за исплату бонуса су следећи:

- Власник је прихватио Понуду накнаде за имовину;
- Потписан је купопродајни уговор;
- Извршена је примопредаја непокретности у складу са купопродајним уговором.

7.5 Трошкови трансакције

Директне трошкове трансакције за пренос права власништва са власника земљишта на које утиче Пројекат на компанију Рио Сава (као што су накнаде за јавнобележничку оверу уговора, накнаде за регистрацију у катастар) платиће директно компанија Рио Сава.

У случајевима где су неки власници или сувласници земљишта одсутни са локалитета, Рио Сава ће покрити трошкове припремања Овлашћења за заступање и његовог оверавања код јавног бележника.

Све фотокопије докумената који се односе на откуп земљишта могу да се направе бесплатно у Инфо центру Пројекта „Јадар“ у Лозници или на Брезјаку.

7.6 Минимални износ накнаде

Сва израчунавања накнаде која на крају у свом укупном износу буду мања од 500 евра биће заокружена на 500 евра. Као резултат овога, ниједна накнада неће бити нижа од 500 евра.

7.7 Пореске импликације

Рио Сава ће платити порез за пренос власништва директно у јавни буџет. Осим овога, Рио Сава неће сносити никакве друге пореске трошкове, накнаде или било које друге трошкове продавца или било ког другог претходног власника имовине.

7.8 Валута накнаде и исплате

Накнада се израчунава у еврима. Сви споразуми и уговори биће изражени у еврима. Накнада ће бити исплаћена или у динарима по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате или у еврима и то на захтев и под одређеним условима.

8. ПОДРШКА КОЈУ НУДИ РИО САВА

Рио Сава ће обезбедити бесплатну подршку приликом проналажења нових имања за власнике земљишта који затраже такву помоћ, и то на следећи начин:

- За оне који су спремни да се преселе у станове у градовима, специјализована агенција за некретнине ће са заинтересованим домаћинствима анализирати њихове потребе (локација, величина, тип ојекта, цена) и предложиће неколико опција за станове који могу да се купе на локацији по њиховом избору (искључиво у Србији). Рио Сава неће купити нови стан у име домаћинства, али ће пружити подршку и олакшаће овакву трансакцију.
- За оне који желе да се преселе на имања у сеоским подручјима или желе обрадиво пољопривредно земљиште, фирма за подршку у области пољопривреде помоћи ће вам као посредник у проналаску имања и пољопривредног земљишта тако што ће сагледати потребе домаћинства (локација, величина, карактеристике земљишта, већ постојећи стамбени објекти или не) и такође ће дати као предлог неколико опција.
- Рио Сава ће такође користити услуге адвоката како би они прегледали потенцијалну трансакцију и проверили да је комплетна правна документација за жељену непокретност те да не постоје никакви ризици у вези са куповином исте.

Без обзира да ли је у питању сеоско или градско подручје, Рио Сава неће куповати имовину у име власника, али ће обезбедити помоћ у проналажењу друге непокретности коју власник жели да купи на горе описан начин.

Такође, у складу са међународним стандардима, Рио Сава је посвећена пружању подршке обнављању или унапређивању извора средстава за живот лица на које Пројекат утиче. Иако су предложене активности везане за обнављање и унапређивање извора средстава за живот првенствено намењене побољшању стандарда лица на које Пројекат директно утиче и шира заједница око Главног подручја пројекта ће такође имати користи од предложених активности.

Свако домаћинство на које утиче откуп земљишта добиће подршку у припремању плана за обнављање извора средстава за живот на нивоу домаћинства, а такође ће добити и подршку у реализацији овог плана. Активности везане за обнављање и унапређивање извора средстава за живот могу да обухвате једну или више од следећих ставки:

- Подршка у проналажењу пољопривредног земљишта за оне који имају потешкоћа да обезбеде такво земљиште;
- Подршка за модернизацију пољопривредне опреме;
- Унапређивање могућности за запошљавање путем обуке и додатног образовања;
- Подршка малим предузећима, укључујући и давање приоритета пружању услуга и робе од стране предузећа која су основала или развила лица на које утиче Пројекат као и локалним предузећима.

Поред тога, Рио Сава ће подржати и пројекте намењене локалној заједници, као што је текући пројекат гајења малина. Ови пројекти могу бити у области:

- Пољопривреде;
- Подршке локалним установама за обуку и едукацију;
- Подршке унапређивању инфраструктуре у локалној заједници.

Планови обнове извора животних средстава биће израђени уз активно учество домаћинстава на које утиче Пројекат. Планови ће бити прилагођени онима који се селе на нову локацију као и специфичним потребама сваког домаћинства.

9. ИМОВИНА КОЈА ВИШЕ НЕ МОЖЕ ДА СЕ КОРИСТИ

Рио Сава ће откупити земљиште које је Просторним планом подручја посебне намене дефинисано за реализацију Пројекта Јадар. У неким случајевима, уколико Рио Сава откупи одређену парцелу од власника, може се десити да преостала имовина власника земљишта неће више моћи да се користи за своју садашњу намену. Рио Сава може, у таквим случајевима, да размотри могућност откупа комплетне имовине, што ће се разматрати од случаја до случаја на захтев власника земљишта. Ово такође може да важи и у случају где власник земљишта мора да се пресели, а поседује земљиште ван подручја на које пројекат утиче. Такво земљиште би могло да се откупи на захтев и на основу разматрања које би се радило од случаја до случаја.

10. ЕКСПРОПРИЈАЦИЈА

Закон Републике Србије дозвољава могућност да приватно власништво буде предмет експропријације у сврху експлоатације минералних ресурса. Међутим, жеља компаније Рио Сава јесте да откупи земљиште које је потребно за Пројекат кроз договор са власницима земљишта на начин који је описан у овом документу, без прибегавања експропријацији земљишта. Рио Сава види експропријацију као крајњу солуцију која би се користила само у случајевима где, упркос напорима компаније Рио Сава да дође до решења кроз преговоре, власник земљишта није

спреман да прода своју имовину или у случајевима када није могуће ступити у контакт са власником земљишта да би дао своју сагласност за продају земљишта, као и ако у догледном периоду није могуће решити правне проблеме на парцели.

11. ПРЕМИНУЛИ ВЛАСНИЦИ

У неким случајевима, регистровани власник је преминуо, а нови власник или сувласници још увек нису регистровани. У таквим ситуацијама, компанија Рио Сава ће Вам помоћи да се нови власник или сувласници упишу у власнички лист. Накнада за земљиште ће бити исплаћена новорегистрованом власнику (или сувласницима). Ако се Ви налазите у оваквој ситуацији, молимо Вас да контактирате Информативни центар „Јадар“ где ћете моћи да добијете детаљне информације у вези са процедуром коју би требало да испратите у оваквој ситуацији.

12. ВЛАСНИЦИ УПИСАНИ КАО „ДРЖАОЦИ“

Ако сте у катастру уписани као држаоци а не као власници ово може представљати формалну препреку за закључење уговора о купопродаји. У тој ситуацији компанија Рио Сава ће вам помоћи да упишете своје право својине и сносиће трошкове таквог уписа. Молимо Вас да контактирате најближи информативни центар у Лозници ли на Брезјаку где можете да добијете детаљне информације у вези са тим како ово питање може да се разреши.



13. ОДСУТНИ ВЛАСНИЦИ ЗЕМЉИШТА

Ако је власник или сувласник одсутан са подручја на којем треба да се реализује Пројекат и ако не може лако да одржава контакт са нашим тимовима, одсутни власник/сувласник може да овласти особу по свом избору да га заступа у поступку откупа на основу овлашћења (Овлашћење).

Ако одсутна особа живи у Србији, ово Овлашћење ће важити у Србији под условом да је дато пред јавним бележником.

Међутим, ако одсутна особа живи ван Србије и не може да оде код јавног бележника у Србији, може бити потребно да се Овлашћење овери у конзулату Републике Србије.

У случају да одсутна особа живи у земљи у којој не постоји конзулат Републике Србије или је конзулат недоступан из других разлога, овлашћење је потребно оверити код нотара и прибавити додатну потврду (*Apostil*) надлежног органа те стране земље.

Ако сте у оваквој ситуацији, молимо Вас да контактирате Информативне центре „Јадар“ у Лозници или на Брезјаку, а наш тим ће Вам обезбедити Обрасце за Овлашћење.

14. ДОКУМЕНТА КОЈА ЈЕ ПОТРЕБНО ДА ПРИПРЕМЕ ВЛАСНИЦИ ЗЕМЉИШТА НА КОЈЕ ПРОЈЕКАТ УТИЧЕ

- Важећа лична карта или пасош;
- Документа о имовини;
- Документа о стицању права својине; нпр.
 - купопродајни уговори,
 - решења о наслеђивању,
 - уговор о поклону,
 - решења државних или општинских органа.
- Решења надлежног катастра непокретности, суда или других надлежних органа која се односе на пренос или упис права својине и друге промене на предметној имовини;
- Све дозволе или уговори који се односе на имовину, као што су грађевинске дозволе или уговори о закупу.



15. ИНФОРМАЦИЈЕ, ЗАХТЕВИ ЗА ПРОВЕРУ И ПРИМЕДБЕ

Информативни центри Пројекта „Јадар“ у Лозници и на Брезјаку стоје Вам на располагању за све додатне информације о самом пројекту, као и о процесу откупа земљишта. У Информативном центру ради тим од којег можете добити одговоре на своје упите, а такође можете да поднесете и захтев за проверу процене вредности Ваше имовине или да пружите додатне информације или документа који су потребни за процес откупа земљишта.

Ако имате неки захтев за проверу, неко питање или неку недоумицу, молимо Вас да нас обавестите о томе како бисмо могли да Вам одговоримо и разрешимо то што Вас тишти. Немојте да се ослањате ни на какве информације које чујете као део гласина, а које можда нису увек тачне. Молимо Вас да тачне информације тражите директно од чланова Рио Сава тима.

Да би компанија Рио Сава могла да се бави питањем решавања евентуалних жалби успоставили смо механизам за подношење жалби:

- Све примедбе се региструју, прегледају и на њих се одговара: наши координатори за примедбе задужени су да прате ове предмете и пријем примедбе се потврђује у року од 7 календарских дана, а на њих се одговара у року од 30 календарских дана;

- Механизам за управљање примедбама обухвата прегледање жалбе и њено разрешавање у задатом року и на задовољство обе стране;
- У случајевима где особа или група која подноси примедбу није задовољна исходом решавања примедбе који предлаже механизам за решавање примедби на обострано задовољство, они могу у складу са позитивним прописима Републике Србије у било којој етапи процеса решавања примедбе да се обрате и потраже решење кроз правосудни систем Републике Србије.

Уколико имате неко питање, захтев за проверу или примедбу, молимо Вас да прво посетите Информативни центар пројекта „Јадар“ у Лозници или на Брезјаку. Ако постоји могућност одмах ћете добити одговор на свој упит, али ако је потребна додатна анализа и није могуће да одмах добијете одговор, Ваш упит ће бити регистрован и пренесен надлежним члановима тима Пројекта „Јадар“.

За све информације, упите, захтеве за проверу или примедбе, молимо Вас да контактирате Информативни центар пројекта „Јадар“, Гимназијска 4, Лозница, телефон (0)15 872 992 или Информативни центар пројекта „Јадар“ на Брезјаку, Стевана Синђелића 9, Брезјак, телефон (0)15 610 223. Бесплатне коверте за контактирање компаније Рио Сава можете да нађете у пошти на Брезјаку.

АНЕКС 1 – СИМУЛАЦИЈА НАКНАДЕ ЗА ИМОВИНУ – САМО ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Госпођа Јовановић је власница 10.109 m² пољопривредног земљишта (1,0109 хектара, 101,09 ара). На овом земљишту постоји више воћки, као што следи:

- Стабла јабуке: 8
- Стабла ораха: 18
- Стабло лешника: 1
- Стабло шљиве: 1

Накнада је следећа:

Земљиште без усева: $10.109 \times 1,60 \text{ €/m}^2 = 16.174,40 \text{ €}$

Воћке:

- Стабла јабуке: $8 \times 133,62 \text{ €/стаблу} = 1.068,96 \text{ €}$
- Стабла ораха: $18 \times 442,55 \text{ €/стаблу} = 7.965,90 \text{ €}$
- Стабло лешника: $1 \times 242,55 \text{ €/стаблу} = 242,55 \text{ €}$
- Стабло шљиве: $1 \times 117,87 \text{ €/стаблу} = 117,87 \text{ €}$

Укупно воћки (биолошких средстава): 9.395,28 €

Укупна накнада за земљиште и за биолошка средства:
25.569,68 €

Бонус 5% (ако се примопредаја изврши у року од мање од 4 месеца након што је добила понуду):
 $5\% \times 25.569,68 \text{ €} = 1.278,48 \text{ €}$

Укупна накнада у коју је укључен и бонус: **26,848,16 €**

Просечна цена по m²: **2,66 € по m²**

АНЕКС 2 – СИМУЛАЦИЈА НАКНАДЕ ЗА ИМОВИНУ – СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ СА ПОЉИПРИВРЕДНИМ ЗЕМЉИШТЕМ

Господин Петровић је власник куће са различитим помоћним објектима у подручју реализације Пројекта, као и укупно 12.349 m² земљишта, од којих је 5.045 m² шумско земљиште са низом техничког дрвећа, док је остатак (7.304 m²) пољопривредно земљиште са неким воћкама и кућом на том земљишту.

Обрачун његове накнаде је следећи:

Земљиште:

Шумско земљиште: 5.045 m² x 1,6 € по m² = 8.072 €

Пољопривредно земљиште: укупно 7.304 m²

Укључује кућу, која има основу од 186 m², тако да се 186 + 500 m² сматра „Грађевинским земљиштем које је приведено намени“ по 3,2 € по m²

Остатак се сматра „Грађевинским земљиштем које није приведено намени“ и важећа накнада је 1,6 € по m²;

Дакле, обрачун за пољопривредно земљиште је:
686 m² x 3,2 € по m² + 6.618 m² x 1,6 по m² = 12,784 €

Кућа и помоћни објекти:

- Кућа: 123,90 m² x 471 €/m²
- Подрум: 38,61 m² x 200 €/m²
- Гаража: 40,59 m² x 220 €/m²
- Остава: 44 m² x 220 €/m²
- Свињац: 18 m² x 200 €/m²
- Штала: 19 m² x 200 €/m²
- Ограда: 159,70 m x 20 €/m
- Капија: 4 m x 120 €/m
- Мала капија за пешаке: 1 m x 150 €/m
- Бетонске стазе: 16 m² x 15 €/m²

Укупно кућа и помоћни објекти: 96.030,60 €

Шумско дрвеће и воћке:

- Шумско дрвеће: 3.706,22 €
- Воћке: 5.111,90 €

Укупно за шумско дрвеће и воћке: 8.818,12 €

Додатна накнада за домаћинства:

ЕУР 5.000

Бонус за рано исељење (ако се примопредаја изврши у року краћем од 4 месеца након што је добио понуду):

5% укупне накнаде, допунски додатак није укључен

5% x (12.784 + 96.030,60 + 8.812,12) = 5.881,34 €

**Укупна накнада у коју су укључени и бонуси:
123.508,06 €**

АНЕКС 3: ИЗНОСИ НАКНАДЕ – УСЕВИ

Врста усева	ПУНИ ЗАМЕНСКИ ТРОШКОВИ (€/m ²)
Кукуруз	0,18
Пшеница	0,14
Јечам	0,14
Соја	0,17
Тритикал	0,17
Луцерка, Детелина	0,20
Сунцокрет	0,17
Овас	0,12
Раж	0,12
Повртњак	2,06

Извор: Јун 2020. година, Анализа цена извршена од стране лиценцираног и независног проценитеља из Србије

АНЕКС 4: ИЗНОСИ НАКНАДЕ – ВОЋКЕ

Тип воћњака/воћке	ПУНИ ТРОШКОВИ ЗАМЕНЕ (€) ПО СТАБЛУ
Jabuka	133,62
Kruška	184,68
Šljive	117,87
Breskve	70,21
Kajsije	141,28
Višnja	70,21
Trešnja	269,79
Dunja	140,43
Mušmula	97,87
Vinova loza	75,74
Smokva	154,47
Orah	442,55
Lešnik	242,55
Kupina	10,21
Malina	8,51
Jagoda	2,21

Извор: Јун 2020. година, Анализа цена извршена од стране лиценцираног и независног проценитеља из Србије

Важна напомена: У разматрање се узима само одрасло, родно дрвеће засађено по нормалној густини. Саднице ће се разматрати по специфичном износу накнаде. Тамо где густина воћњака превазилази нормалну агрономску густину, приликом израчунавања накнаде за дрвеће у обзир ће се узети само нормална агрономска густина за одређену врсту дрвећа.