



AKCIONI PLAN RASELJAVANJA

ZA POTREBE IZGRADNJE ŽELEZNIČKE

OBILAZNICE OKO NIŠA

Oktobra, 2019. godine

SKRAĆENICE

APR	Akcioni plan raseljavanja
MFI.....	Međunarodne finansijske institucije
OPR	Okviri politike raseljavanja
DP	Donosioci plana
KP.....	Korisnik projekta
KE.....	Korisnik eksproprijacije
IŽS	Infrastruktura Železnice Srbije
GN.....	Grad Niš
GO GN.....	Gradske opštine grada Niša
GU GN.....	Gradska uprava Grada Niš
CIŽ.....	Centar za informisanje i žalbe
LN.....	List nepokretnosti
SKN	Služba za katastar nepkretnosti
EIB.....	Evropska investiciona banka
RS.....	Republika Srbija
VRS.....	Vlada Republike Srbije
MGSI	Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture
LPUP.....	Lica pod uticajem projekta
PPUP	Porodice pod uticajem projekta
DPUP.....	Domaćinstva pod uticajem projekta
PGR.....	Plan generalne regulacije Obilaznice
PP.....	Projekat preparcelacije Obilaznice
KO	Katastarska Opština

NARUČILAC PLANA: INFRASTRUKTURA ŽELEZNICE SRBIJE

DONOSIOCI PLANA: INFRASTRUKTURA ŽELEZNICE SRBIJE, GRAD NIŠ

KOORDINATOR IZRADE PLANA: Ljubivoje Slavković, dipl.pravnik, Grad Niš

RADNI TIM:

Boris Nikolić, dipl.pravnik, Infrastruktura Železnice Srbije

Jelena Nikolić, dipl.pravnik, Infrastruktura Železnice Srbije

Boban Stanković, dipl.inž.geod, Služba za katastar nepokretnosti Niš

Sonja Veselinović, geod.teh, Služba za katastar nepokretnosti Niš

Anđelija Stamenković dipl.pravnik, GU grada Niša, Sekretarijat za imovinsko-pravne poslove

Svetlana Petković, dipl.pravnik, GU grada Niša, Sekretarijat za imovinsko-pravne poslove

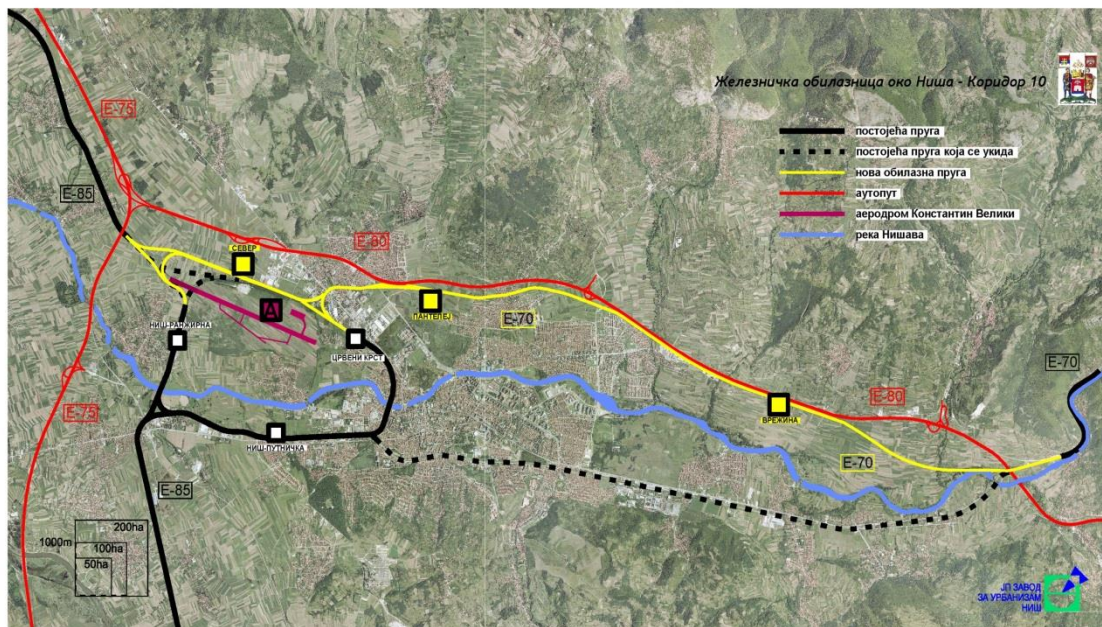
Slađana Miladinović, geod.teh, GU Grada Niša, Sekretarijat za imovinsko-pravne poslove

Nebojša Petković, geod.teh, JP Direkcija za izgradnju grada Niša

Tamara Jovanović, ms. arh, JP Zavod za urbanizam Niš

SADRŽAJ

1.UVOD.....	1
2.STADARDI MFI U POSTUPKU RASELJAVANJA.....	2
3.KORACI U IZRADI APR.....	3-7
4.FORMAT APR:	
-Uvod.....	7
-O projektu Obilaznice.....	7-8
-Očekivani uticaji.....	8
Pravni okviri APR.....	8-9
Obuhvat domaćinstava i imovine.....	9-14
Principoi kompenzacije i pomoći.....	14-15
Utvređivanje vrednosti imovine.....	16-17
Indirektni uticaji projekta.....	17-18
Uloge i odgovornost za sprovođenje APR i informisanje.....	18-19
Mehanizmi za zaštitu prava LPUP i podnošenje žalbi.....	19-20
Praćenje sprovođenja APR i izveštavanje-vremenski okvir.....	20
Budžet APR.....	21
5.SPISAK VLASNIKA OBJEKATA KOJI SE RUŠE.....	22-23
6.SLIKE OBJEKATA KOJI SE RUŠE.....	24-41
7.ŠEMA VLASNIČKE STRUTURE ZEMLJIŠTA KOJE SE IZUZIMA.....	42
8.SPISAK PARCELA PO KO KOJE SU U EKSPROPRIJACIJI.....	42



1. UVOD

APR je rađen za potrebe realizacije projekta izgradnje železničke obilaznice oko Niša kao dela celovitog projekta OBNOVE I MODERNIZACIJE ŽELEZNIČKE PRUGE NIŠ-DIMITROVGRAD.

Naime, već više od 40 godina GN ima potrebu da se deo pruge Niš-Dimitrovgrad, koji prolazi kroz uži centar izmesti jer je postao višestruki problem za Grad. Tom trasom pruge Grad je podjeljen na dve celine tako da je jedna cela GO GN, GO Palilula, potpuno odsečena od ostatka GN u momentu prolaska vozova na pravcu Niš-Dimitrovgrad ili obrnuto. Bezbedonosni rizici koji su postojali i postoje (u poslednjim 30 godina na pruži je poginulo više od 20 građana Niša), često zakazivanje tehnike na pružnim prelazima pri čemu se dešavalo i dešava da vozovi prolaze a rampe na prelazima se ne spuštaju, ozbiljno narušavanje standarda životne sredine zbog velike gustine naseljenosti neposredno sa obe strane koloseka, nemogućnost infrastrukturnog razvoja GN u tom delu - sve su to bili razlozi koje je prihvatila EU i odobrila sredstva za izradu Idejnog projekta Obilaznice.

Projekat je nastao kao rezultata ozbiljnih ekonomskih, ekološki i tehnoloških analiza i razrada nekoliko varijanti izmeštanja pruge iz neposrednog centra GN. Varijanta sa izgradnjom Obilaznice oko GN po usvojenom Idejnom projektu pokazala se kao najopravdanija. Usvojena studija je rezultat potpune usaglašenosti predstavnika EU, MGSI, IŽS i GN. Idejni projekat Obilaznice je usvojen od strane Državne revizione komisije MGSI 2016.g.

2. STANDARDI MFI U POSTUPKU RASELJAVANJA

Usvojeni Idejni projekat u fazi izrade i izbora jedne od više ponuđenih varijanti, podrazumeva je poštovanje standarda i zahteva MFI, i to:

- Potrebu za nedobrovoljnim otkupom zemljišta, nevoljnim raseljavanjem i izmeštanjem poslovnih i stambenih objekata svesti na najmanju moguću meru, uz puno poštovanje zahteva MFI u pogledu sticanja adekvatne zamenske vrednosti za nevoljni otkup objekata i zemljišta,
- Postupak eksproprijacije u potpunosti podrazumeva sagledavanje uticaja projekta na gubitak ekonomskih prihoda pravnih i fizičkih lica pod direktnim ili indirektnim uticajem projekta,
- Polazne osnove i pravila kojih su se pridržavali DP pri izradi APR podrazumevaju:
 - a) Usvajanje pravila da se tokom izuzimanja zemljišta i objekata u privatnom posedu obezbedi adekvatna zamenska vrednost za oduzetu imovinu, pri čemu su u pravima potpuno izjednačeni vlasnici zemljišta sa korisnicima zemljišta bez obzira od koga su zemljište pribavili (od Države ili GN), kao i vlasnici objekata izgrađenih sa dozvolom ili bez dozvole. Takođe, zakonski naslednici koji se idnetifikuju sa adekvatnim rešenjem o nasleđivanju suda ili notara, u potpunosti su izjednačeni sa formalnim vlasnicima imovine,
 - b) Poštovanje posebnih pravila u slučaju da usvojena trasa Obilaznice obuhvata područja na kojima stanuju ili borave ugrožene ili marginalizovane grupe,
 - c) U cilju punog ostvarivanja prava lica koja se pod direktnim ili indirektnim uticajem projekta , pored zaštite prava utvrđenih domaćim zakonodavstvom, izrada APR podrazumeva i formiranje CIŽ-a koji omogućava dodatnu mogućnost zaštite prava svih nezadovoljnih LPUP, i
 - d) Puno poštovanje ostalih zahteva i pravila MFIU koja su sadržana u dokumentu OPR koji se usvojen od strane oba DP.

Datum preseka stanja koje određuje pravo na zamensku vrednost za izuzetu imovinu (zemljište i objekti) utvrđen je datumom usvajanja PGR Obilaznice kao osnovnog planskog dokumenta od strane Skupštine GN-24. juna 2016.g. PGR je objavljen u službenom listu GN jula 2016.g. na sajtu GN i svih 5 GO GN čime je postao dostupan svim zainteresovanim licima u GN i šire. Takođe, putem Državnih i lokalnih medija, konferencija za medije i drugim sredstvima komuniciranja sa javnošću građani GN i šire su obavestavani o detaljima iz PGR, i potrebi da se žitelji 12 MZ tj. 12 KO pripreme za aktivnosti oko eksproprijacije. Posebno je davana informacija da sledi izrada PP i da građani znaju da će radnici firme koja radi projekat PP biti na terenu i da su dužni da srađuju sa njima, a da sve eventualne primedbe i probleme rešavaju sa licem koje je GN odredio za ovaj projekat, sa adresom i radnim vremenom kancelarije i kontakt telefonima (fiksni i mobilni) .

Ovim projektom utvrđeno je : broj i stanje svih objekata koji se izuzimaju za potrebe izgradnje Obilaznice (stambeni, poslovni, pomoćni i infrastrukturni), njihovi vlasnici koji ostvaruju pravo na zamensku vrednost, kao i članovi njihovih porodičnih domaćinstava koji će trpeti uticaje i gubitke, i koji će morati da se presele na nove lokacije. Dopunski dokument na osnovu kojih se ostvaruje pravo na zamensku vrednost objekata je katastarsko-topografski plan delova GN koji obuhvata buduća Obilaznica sačinjen juna 2016.

Zamensku vrednost predstavlja građevinska vrednost objekata koji se izuzimaju a koju je utvrdila nadležna ustanova za veštačenje vrednosti objekata. Utvrđena građevinska vrednost objekta podrazumeva vrednost ugrađenog građevinskog materijala, vrednost rada na izgradnji objekta, sve komunalne i druge takse i naknade neophodne u potsupku dobijanja građevinske dozvole, kao i vrednost naknada koje je potrebno platiti komunalnim preduzećima za priključenje na infrastrukturu (električna energija, voda, kanalizacija i dr).

Ona je značajno veća u odnosu na tržišnu vrednost objekata koji se ruše, a iz razloga ozbiljnog poremećaja tržišta nekretnina u ovom delu Srbije. Zato je građevinska vrednost objekata adekvatnija punoj zamenskoj vrednosti u smislu prakse i zahteva MFI jer omogućava vlasnicima izuizetih objekata da mogu izgraditi iste takve objekte i na drugoj lokaciji, ako je to njihova potreba.

3.KORACI U IZRADI APR

Na snovu podataka iz elaborata o ekspropiraciji kao dela Idejnog projekta Obilaznice, urađen je PP.

Polazeći od ova dva planska dokumenta, utvrđena je ukupna površina zemljišta koje je obuhvaćeno projektom Obilaznice, i ono čini površinu od oko 100 hektara različite vlasničke strukture, sa 1743 parcela od kojih je:

- Zemljište u svojini Države 31 parcela
- Zemljište u svojini Države dato na korišćenje:
 - JP IŽS 50 parcela
 - JP PUtevi Srbije 132 parcela
 - JP Srbija vode 7 parcela
- Zemljište u svojini GN 261 parcela
- Zemljište u svojini ili sa pravom korišćenja građana..... 1262 parcela

LPUP sa pravom korišćenja zemljišta po zakonima Srbije izjednačena su sa LPUP vlasnicima parcela bez plaćanja naknade za vrednost zemljišta čiju konverziju rade.

Projektom preparcelacije 438 parcela je obuhvaćeno u celoj svojoj površini a ostale parcele obuhvaćene PGR-om u PP su podeljene prema potreba projekta Obilaznice i dobile su nove brojeve u SKN kroz provođenje PP.

Nakon sprovođenja PP u SKN urađena su rešenja SKN za svakog vlasnika i korisnika pojedinačno, a prema novom stanju sa novim katastarskim brojem parcela, iz kojih je svaki vlasnik mogao da vidi nove brojeve parcele, površina koja se ekspropriše, promenu namene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko (tamo gde se u SKN parcele vode kao poljoprivredno zemljište), kao i pravni osnov za ovakvu promenu (rešenje Vlade RS o proglašenju javnog interesa)

Sva rešenja su razvrstana po Katastarskim opštinama ,k njih je bilo 13 u obuhvatu PP,nakon čega su održani konsultativni sastanci sa predstavnicima GN,SKN i tri GO GN na čijim se teritorijama nalaze popisane parcele. Dogovoren je način obaveštavanja građana i uručivanja rešenja SKN vlasnicima i korisnicima parcela koje su predmet eksproprijacije. Celu aktivnost su koordinirala ovlašćena lica DP koja su postupala po rešenju MGSI.

Na osnovu ovih podataka utvrđen je zvaničan popis svih parcela koje se izuzimaju u celosti ili delimično. Sastavni deo ovog APR je preled broja parcela po KO.

Utvrđena je sledeća metodologija dalje saradnje sa građanima:

- Napraviti jedinstveno pisano obaveštenje za građane- LPUP za poziv na sastanak u prostorijama mesnih zajednica ili u salama GO GN sa datumom i temom sastanka,
- Pripremiti objašnjenje za građane šta znači eksproprijacija gde je Država proglasila javni interes,kao i nužnost nevoljnog raseljavanja,
- Dati sva objašnjenja i odgovoriti na sva pitanja i dileme građana,
- Utvrditi način uručivanja rešenja SKN,
- Upoznati građane sa postupkom eksproprijacije i načinom zaštite prava u slučaju da nisu zadovoljni stepenom i načinom ostvarenja svojih prava (nužnost otkupa preostalog dela parcele,način utvrđivanja vrednosti objekata koji se ruše zbog izgradnje obilaznice , način utvrđivanja vrednosti zemljišta koje se izuzima , način isplate zamenske vrednosti u novcu,obezbeđenje dokumentacije u slučajevima gde nije sproveden ostavinski postupak ,postupanje organa GN u slučajevima gde je nemoguće utvrditi ili pronaći formalnog vlasnika parcele,način dostave rešenja SKN građanima koji nisu prisutni na sastanku,način i rok prigovora na rešenje SKN u slučaju nezadovoljstva vlasnika i korisnika parcela is l.)

Nakon održane javne rasprave o dokumentu OKVIRI POLITIKE RASELJAVANJA , septembra 2016 u sali Skupštine GN , uz prisustvo većeg broja građana i zainteresovanih lica , predstavnika EIB,IŽS I GN,ovaj dokumenat je potpisan od strane Gradonačelnika Niša i postao obavezujući u izradi ostalih dokumenata koji prate eksproprijaciju, a pre svega obavezujući u postupku izrade APR.

Sastanci sa građanima_LPUP održavani su u 13 mesnih zajednica koje čine 13 katastarskih opština i to: Medoševac, Trupale,Popovac,Crveni Krst,Pantelej, Kamenica, Donji Matejevac,Malča, Donja Vrežina,Gornja Vrežina,Brzi Brod i Prosek.Javne konsultacije sa građanima urađene su u periodu od oktobra 2016. do marta 2017.g. Na sastancima je primetno veliko prisustvo građana- LPUP, kako pod direktnim tako i pod indirektnim uticajem Projekta.Najčešća pitanja su bila kada počinje eksproprijacija i kako se rešavaju slučajevi kada se parcele ne vode na faktičke držaoce već na naslednike ili nove vlasnike koji su kupoprodajom stekli pravo vlasništva na parceli a nisu sprovedli promene kroz SKN, kakve će biti cene kao zamenska vrednost za izuzeto zemljište,kako će se rešavati preostali deo parcele kada se izuzima deo parcele, i kako će se rešavati pristup parcelama koje ostaju

„zaglavljene „ između autoputa i buduće obilaznice. Objašnjenja su sadržala zakonske odredbe koje se odnose na eksproprijaciju, ali i objašnjenja sadržana u OKVIRIMA POLITIKE RASELJAVANJA.

Na sastancima je data informacija o otvaranju kancelarije GN za svaku vrstu informacije i pomoći, adresa kancelarije i telefon zaposlenog lica u upravi GN koje je zaduženo isključivo za probleme eksproprijacije i pomoć LPUP.

Olakšavajuća okolnost u ovoj fazi rada sa LPUP je činjenica da je većina njih već upoznata sa postupkom eksproprijacije jer su učestvovali u istom procesu prilikom izgradnje istočnog kraka koridora 10 obzirom da se u najvećem delu paralelno poklapaju trase autoputa i obilaznice.

Savetovano je svim LPUP da ažuriraju tačnost podataka u LN kod SKN jer će to omogućiti brži i precizniji postupak eksproprijacije pred nadležnom službom GN.

U nekim od mesnih zajednica (ili KO) održavano je više sastanaka (Crveni Krst i Pantelej) i to uglavnom u KO gde ima objekata stanovanja za rušenje obzirom na kompleksnost problematike. Vrlo detaljno su pružane sve informacije na zahtev svih vlasnika objekata.

Ostalim građanima-vlasnicima parcela koje se izuzimaju, a koji nisu prisustvovali zakazanim sastancima rešenja su dostavljena na zakonom utvrđen način od strane ovlašćenih lica SKN u Nišu.

Građanima je dato objašnjenje da su korisnici zemljišta koji su to pravo stekli na zakonit način od GN ili Države izjednačeni u pravila sa vlasnicima zemljišta uz predhodno sprovođenje postupka konverzije. Na sastancima je bio prisutan i veći broj građana koji nisu vlasnici zemljišta ali su Lica pod indirektnim uticajem projekta.

Takođe, kada je u pitanju mehanizam utvrđivanja zamenske vrednosti za izuzeto zemljiše ili objekte, stav je DP da se poštuju zakoni Srbije tako što će vrednost zemljišta utvrđivati Republička poreska uprava-Filijala Niš, po zakonom utvrđenom obrascu i ovlašćenju, a u zavisnosti od zone (Katastarske opštine) u kojoj se nalazi izuzeta parcela.

Vrednost objekata (tržišnu i građevinsku) utvrđuju stručna lica-veštaci građevinske struke ovlašćene institucije.

U pogledu ostvarivanja prava vlasnika na zamensku vrednost za objekter izgrađene bez građevinske dozvole, stav je DP da se i njima prizna adekvatna građevinska vrednost utvrđena u postupku veštačenja. Ovo iz razloga što bi svi objekti izgrađeni bez građevinske dozvole na trasi buduće obilaznice bili ozakonjeni po Zakonu o ozakonjenju, ali je to nemoguće isključivo zbog izgradnje obilaznice.

Sprovođenje ovih aktivnosti kod vlasnika individualnih stambenih zgrada, zgrada kolektivnog stanovanja, vlasnika vikendica, pomoćnih objekata, kao i objekata poslovnih subjekata čiji se objekti ili

parcela, cele ili delimično, predmet eksproprijacije, rađeno je u direktnoj komunikaciji na terenu sa vlasnicima objekata

Tom prilikom je urađena anketa sa svakim LPUP po obrazcu koji je sadržan u OPR. Anketu su radila ovlašćena lica DP. Na osnovu anketa sačinjen je zvaničan spisak LPUP, vlasnika objekata na koje se odnosi eksproprijacija, članova domaćinstava i broja uposlenih u poslovnim objektima koji se izuzimaju. Ovaj spisak je sastavni deo APR.

Izuzetan doprinos o sprovođenju APR imaju i predstavnici tri GO GN na čijoj se teritoriji nalaze sve parcele, kao i predstavnici mesnih zajednica.

Bez obzira na otvoren poziv za uključivanje svih koji to žele, drugih zainteresovanih organizovanih grupa ili organizacija, nije bilo.

Tokom ovih aktivnosti nije bilo lica koja bi na bilo koji način osporavala pravo svojine i korišćenja nad zemljištima, ili pak pravo vlasništva ili državine na objektima.

Radi utvrđivanja postupka i ostvarivanja punih prava LPUP, a nakon sprovedene ankete, DP su saglasni da:

- Na potezu zahvata Obilaznice nema spornih imovinsko pravnih pitanja u pogledu vlasništva, korišćenja ili državine zemljišta i objekata,
- Samo u tri slučaja kod objekata u KO Prosek-Manstir pojavljuju se tri zakupca zemljišta čiji je vlasnik JP Železnice Srbije,
- Nema LPUP koja spadaju u ugrožene ili marginalizovane grupe,
- Nema DPUP koje isključivo ili pretežno egzistira od prihoda sa zemljišta koje je predmet eksproprijacije,
- Vrednost oduzete imovine (zemljišta, zasada i objekata) utvrđivati u skladu sa zahtevima MFI i zakonima Srbije,
- U zaštiti prava LPUP ostvariti potpunu saradnju sa nadležnim Državnim i Gradskim organima, i u tom smislu sačiniti potpunu i adekvatnu matricu prava LPUP.

U sprovođenju daljih aktivnosti DP objavljuju konačan nacrt APR dostupan svim građanima na sajtu GN IŽS i GO GN.

U cilju sprovođenja APR, DP-IŽS kao KE, određuje ovlašćenu organizaciju za veštačenje vrednosti objekata (stambenih, poslovnih i pomoćnih) i višegodišnjih zasada na parcelama, kao i vrednost preostalog dela parcele za čijom obradom nema ekonomskih ili funkcionalnih razloga.

Takođe, od RPU-Filijala Niš, tražiti pregled cena za zemljište po KO Niš, a u skladu sa metodologijom i ovlašćenjem koje ima RUP.

Na osnovu svih gore navedenih pravila IŽS pokreće postupak po Zakonu o eksproprijaciji zahtevom kod nadležnog Sekretarijata za imovinu GU GN. IŽ utvrđuje pravila postupanja oko dostavljanja konačnih ponuda za izuzetu imovinu, utvrđuje obrazac ugovora, mehanizam sklapanja ugovora, isplate zamenske vrednosti i pravila daljeg postupanja u ostvarivanju prava LPUP u svom

punom obimu do momenta isplate zamenske vrednosti ali i daljeg praćenja i pružanja svake vrste pomoći u vremenskom okviru nakon raseljavanja. U ovim aktivnosti ,takođe, aktivnu ulogu ima GN.

4.FORMAT APR

Uvod

Ovim planom obuhvaćene su sve aktivnosti,prava i obaveze svih učesnika u procesu eksproprijacije koji podrzumeva nevoljno raseljavanje svih LPUP koja su se našla pod uticajem projekta železničke obilaznice kod Niša (pokretna i nepokretna imovina,ekonomski i socijalni aspekti raseljavanja), kao i aktivnosti Državnih organa, organa GN i IŽS koje treba da pomognu u ostvarivanju prava LPUP i umanje ili eliminišu sve negativne posledice raseljavanja . Planom su pre svega obuhvaćene aktivnosti oko zaštite prava LPUP,postupak i način obveštavanja LPUP o njihovim pravima i obavezama,postupak i način utvrđivanja zamenske vrednosti za izuzetu imovinu,,kao i ostale vidove podrške LPUP kako u toku raseljavanja tako i u periodu nakon raseljavanja ,kako bi se na najbolji mogući način umanjile posledice koje će izazvati realizacija projekta Obilaznice na sva LPUP (direktni i indirektni uticaji).

Obziorn da je APR zasnovan na zakonima RS ,Pravilima i zahtevima MFI (EIB) i da utvrđuje veoma veliki broj obaveza i aktivnosti za DP, APR je razmatraju i usvajaju nadležni organi DP ,UO IŽS i Gradskog Veća i Skupštine GN.

APR je rezultat rada stručnih i ovlašćenih lica i organa IŽS i GN,u konsultaciji sa predstavnicima EIB. Njegovom usvajanju od strane nadležnih organa predhodi mišljenje MGSi, EIB i sugestije sa javne rasprave tokom izlaganja Plana na sajtu IŽS ,GN i GO GN,kao i sugestija dobivenih tokom izrade,sprovedenih anketa i poseta LPUP.

O projektu obilaznice

Donošenju Plana predhodilo je usvajanje planskih dokumenata :

- PGR Obilaznice od Skupštine GN na sednici od 24.juna 2016.g. ,
- IP i njegovo potvrđivanje od straneMGSi oktobra 2016.g. i
- PP železničke obilaznice oko Niša,koji je potvrdio Sekretarijat za planiranje i izgradnju Gradske uprave GN svojim aktom od 23.3.2017.g.

Izradi planske dokumentacijer predhodile su studije koje su opravdale izbor projektovane varijante. Izradu studije opravdaanosti i IP finansirala je EU.

Izgradnja Oblaznice podrazumeva pribavljenje zemljišta za novu trasu u površini od oko 100 hektara sa 1743 parcel,U odnosu na površinu zauzeća oko 65% je u svojini Države i GN a 35% u

privatnom vlasništvu ili pravu korišćenja. Takođe, izgradnja obilaznice podrazumeva rušenje 52 objekata (stambenih, pomoćnih i poslovnih). Izuzimanje zemljišta i objekata za izgradnju Obilaznice podrazumevalo je nevoljno raseljavanje vlasnika i korisnika zemljišta i objekata, uz predhodno donošenje odluke Vlade RS o proglašenju javnog interesa i Nalog Državnog pravobranioca za sprovođenje eksproprijacije od strane Gradske uprave GN kao nadležne po Zakonu o eksproprijaciji.

Da bi se realizovao projekat izgradnje Obilaznice u ovoj fazi, neophodno je predhodno donošenje APR kako bi se u najvećoj mogućoj meri zaštitila prava vlasnika zemljišta i objekata, i umanjili negativni uticaji raseljavanja.

Očekivani uticaji

Utvrđena trasa Obilaznice je rezultata ozbiljne studije koja je podrazumevala razmatranje nekoliko varijanti u kojima se tražilo najekonomičnije rešenje, sa najmanjim procentom zauzimanja novih površina, najmanjim brojem objekata koje treba ukloniti, najmanjim brojem porodica koje treba raseljavati i poslovnih objekata koje treba delimično ili potpuno dislocirati, ali i sa najmanjim negativnim uticajem na životnu sredinu i građane koji stanuju u blizini nove Obilaznice. Ova studija je sastavni deo usvojenog Idejnog projekta Obilaznice.

Usvojena varijanta izgradnje Obilaznice podrazumeva trajno zauzimanje zemljišta različite svojinske strukture, kao i potpuno ili delimično rušenje određenog broja poslovnih, stambenih, pomoćnih i infrastrukturnih objekata. Nakon usvajanja studije opravdanosti urađen je IP Obilaznice, čijem su usvajanju predhodile saglasnosti IŽS, JP Putevi Srbije, JP Srbijavode i GN. Odabrana varijanta izgradnje Obilaznice podrazumevala je usvajanje trase Obilaznice koja je opravdavala funkcionalnost sa aspekta rada IŽS, najmanji procenat rušenja objekata, stambenih i poslovnih, najmanju gustinu naseljenosti GN u područjima gde prolazi Obilaznica kao i sve aspekte zaštite i bezbednosti građana koji stanuju u bližoj i daljoj okolini Obilaznice.

Nakon usvajanja PGR i ID Obilaznice donet je PP koji je proveden u SKN čime su se stvorili zakonski uslovi za početak poslova eksproprijacije.

Pravni okviri APR

Za izradu ovog APR korišćena su pravila MFI sadržana u OPR kao i domaće zakonodavstvo:

1. Ustav RS („Sl. glasnik RS“ br. 98/2006),
2. Zakon o eksproprijaciji („Sl. glasnik RS“ br. 53/95, "Sl. list SRJ", br. 16/2001 - odluka SUS i "Sl. glasnik RS", br. 20/2009, 55/2013 - odluka US i 106/2016 - autentično tumačenje),
3. Zakon o državnom premeru i katastru ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - odluka US, 96/2015, 47/2017 - autentično tumačenje, 113/2017 - dr. zakon, 27/2018 - dr. zakon i 41/2018 - dr. zakon),

4. Zakon o osnovama svojinskih odnosa ("Sl. list SFRJ", br. 6/80 i 36/90, "Sl. list SRJ", br. 29/96 i "Sl. glasnik RS", br. 115/2005 - dr. zakon),
5. Zakon o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014 i 83/2018),
6. Zakon o ozakonjenju objekata ("Sl. glasnik RS", br. 96/2015 i 83/2018),
7. Zakon o poreskom postupku i poreskoj administraciji ("Sl. glasnik RS", br. 80/2002, 84/2002 - ispr., 23/2003 - ispr., 70/2003, 55/2004, 61/2005, 85/2005 - dr. zakon, 62/2006 - dr. zakon, 63/2006 - ispr. dr. zakona, 61/2007, 20/2009, 72/2009 - dr. zakon, 53/2010, 101/2011, 2/2012 - ispr., 93/2012, 47/2013, 108/2013, 68/2014, 105/2014, 91/2015 - autentično tumačenje, 112/2015, 15/2016, 108/2016 i 30/2018),
8. Zakon o opštem upravnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 18/2016),
9. Zakon o vanparničnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 25/82 i 48/88 i "Sl. glasnik RS", br. 46/95 - dr. zakon, 18/2005 - dr. zakon, 85/2012, 45/2013 - dr. zakon, 55/2014, 6/2015 i 106/2015 - dr. zakon),
10. Zakon o stanovanju i održavanju zgrada ("Sl. glasnik", br. 104/2016).

Pojedine situacije koje različito regulišu pravila MFI i domaće zakonodavstvo, Donosioci Projekta rešavali su po pravilima MFI.

Usvojen je stav da svi vlasnici objekata koji se nalaze na trasi buduće Obilaznice imaju isti tretman u pogledu prava na zamensku vrednost (objekti izgrađeni sa dozvolom i objekti izgrađeni bez dozvole-formalni i neformalni vlasnici)..Ovo iz razloga što su svi vlasnici objekata koji su izgrađeni na trasi buduće Obilaznice bez građevinske dozvole, podneli zahtev za ozakonjenje koji bi bio pozitivno rešen kada se na tom potezu nebi gradila Obilaznica.

Takođe, da se svim vlasnicima objekata koji se ruše zamenska vrednost isplati u visini građevinske vrednosti koju utvrdi nadležna i ovlašćena ustanova za veštačenje.Ovim stavom se garantuje svim LPUP da mogu iste takve objekte izgraditi in a drugoj lokaciji,ukoliko je to njihovo opredelenje

Prihvatajući princip da se svi vlasnici izgrađenih objekata imaju isti tretman u pogledu prava na zamensku vrednost, i da im se zamenska vrednost isplati do visine građevinske vrednosti objekata,DP su prihvatili pravila i zahteve MFI iako domaće zakonodavstvo, posebno u delu legalnih i nelegalnih objekata ima drugačiji odnos.

Obuhvat domaćinstava i imovine

Na osnovu stanja iz PGR , ID , PP i izlaskom na licu mesta sačinjen je popis objekata,parcela i vlasnika objekata.Osnov za popis objekata i sticanje prava na zamensku vrednost je stanje na dan 24.juna 2016.g. kada je usvojen PGR Obilaznice,ali i katastarsko-topografskog plana tog dela GN koji je korišćen zadonošenje PGR i IP.) .

Svi objekti koji se eventualno sagrađeni posle ovog datuma i ne nalaze se na katastarsko-topografskom planu ne mogu biti predmet eksproprijacije niti njihovi vlasnici mogu ostvariti pravo na zamensku vrednost, i isti će tokom gradnje Obilaznice biti uklonjeni bez prava vlasnika na naknadu.

Po uputstvu i obrascu iz OPR urađena je anketa na terenu sa svim LPUP-vlasnicima objekata koji se izuzimaju i utvrđeno je sledeće:

1. Objekti za rušenje: 53 objekta

Stambeni objekti sa vikend kućama	Poslovni objekti	Pomoćni objekti	Infrastrukturni objekti
19	16	15	3

1.1. Struktura stambenih objekata

Kolektivno stanovanje	Individualno stanovanje	Vikend kuće	Objekti gde niko ne stanuje
1 zgrada-16 stanova 11 porodica 40 članova porodica	9 objekata,9 porodica 32 članova porodica,	7 Niko ne stanuje	1objekat kolektivno stanovanje 1 objekat -kuća

Za sve objekte IŽS naložila je da se uradi nalaz veštaka građevinske struke sa procenom tržišne i građevinske vrednosti objekata koji se ruše za potrebe izgradnje Obilaznice.

Nakon dobijenog nalaza nedvosmisleno je evidentno da je zbog poremećenih tržišnih cena nekretnina u ovom delu Srbije značajno viša građevinska od tržišne vrednosti svih objekata. Kako bi se postigao maksimalni stepen pravičnosti i adekvatne zamenske vrednosti, DP su saglasni da se zamenska vrednost isplati do nivoa procenjene građevinske vrednosti. Ovo iz razloga što jedino ovakav način kompenzacije za izteču imovinu garantuje LPUP čiji se objekat ruši da mogu isti takav objekat izgraditi na novoj lokaciji. Tržišnavrednost ni približno ne garantuje ovakvu mogućnost-

Od ukupno 27 stambenih jedinica koje se ruše samo jedan je objekta kolektivnog stanovanja u kome stanuju LPUP i ima izgrađenih 16 stambenih jedinica, a koji je vlasništvo MIN Holdinga u stečaju. U 11 stanova žive porodice uglavnom bivših radnika MIN Holdinga sa različitim stanarskim statusom, a ostalih 5 stambenih jedinica nisu useljene. Status 6 porodica u 6 stanova formalno pravno je regulisan(vlasnici stanova). Međutim 5 porodica koje stanuju sa stanarskim pravom nisu regulisale svoje donose sa MIN Holding jer nisu vlasnici već lica sa stanaarskim pravom. Rešavanje njihovog statusa za IŽS I GN je od prioritnog značaja. Njihov status će se rešavati u dogovoru sa Agencijom za stečajeve, Odborom poverilaca i stečajnim sudijom uz podršku IŽS i GN.Cilj je da se stvore uslovi da i tih 5 porodica uđu u otkup stanova čime se otklanjaju formalnopravne smetnje da

se i njihov status izjednači sa ostalim stanarima. APR se predviđa da se ovih 5 LPUP reši na sledeći način:

1. Utvrditi stanje dugova svih 5 porodica prema MIN Holding u stečaju, na ime neplaćenih naknada za stanarine prema MIN HOLDING u stečaju,

2. Sa Agencijom za stečajevе kao stečajnim upravnikom postići sporazum o otpisu dela duga svih 5 porodica najmanje do 50% uz saglasnost Odbora poverilaca,

3. Ostatak obaveza svih pet stanara da izmiri GN iz fondova za raseljavanje pošto se radi o bivšim radnicima MIN-a koji su lošeg materijalnog stanja,

4. Nakon izmirenja obaveza i dovođenja stanja duga svih 5 porodica na stanje "0", svaki stanar sklapa ugovor o otkupu stana sa MIN Holding u stečaju, i isti se overava kod notara. Rok otplate stanova ne može biti kraći od 5 godina niti duži od 15 godina, što će ugovorom o otkupu stanova biti uređeno između Stanara i MIN Holdinga u stečaju. GN i IŽS će nadgledati i kontrolisati ceo postupak i pružati svaku vrstu pomoći stanarima preko CIŽ-a.

5. Po sklapanja ugovora stanari-vlasnici stiču pravo da uđu u postupak eksproprijacije i isplate zamenske vrednosti za izuzete stanove, a prema nalazu veštaka.

Postupak će biti uređen posebnim ugovorom između MIN Holding u stečaju, sa jedne strane, i stanara, GN i IŽS sa druge strane.

Ovakav postupak je uslovljen od strane MIN Holding u stečaju, stavom Odbora poverilaca i predstavlja najefikasnije i najbolje rešenje da se reši pitanje stanarskog prava ovih 5 porodica. Postoji predhodna saglasnost za ovako postupanje, pa će predstavnici GN i IŽS inicirati aktivnosti da se ovo završi u roku od dva meseca od usvajanja plana.

Na osnovu sprovednih anketi i ličnih kontakata utvrđeno je da u popisanim DPUP nema pripadnika ugroženih grupa i lica sa posebnim potrebama. Postupajući po instrukcijama iz dokumenta OKVIRI POLITIKE RASELJAVANJA sačinjene su Ankete sa svim domaćinstvima i LPUP, kako u PPUP tako i kod pravnih lica-preduzeća koja se raseljavaju.

Ankete su urađene sa svim potrebnim dokumentima i upitima od strane ovlašćenih lica GN koja su pre toga edukovana, upoznata sa odredbama dokumenta OKVIRI POLITIKE RASELJAVANJA, i kojima su data jasna uputstva kako se potupa prilikom anketiranja. Kod domaćinstva posebno. Posebno se vodilo računa da se kroz ankete sazna socijalna situacija svake porodice na osnovu neposredne izjave člana porodičnog domaćinstva, starost članova porodičnog domaćinstva, zdravstveno stanje i eventualno postojanje lica sa posebnim potrebama. U nekoliko navrata, posebno kod porodica koje stanuju u zgradi MIN Holding u stečaju, lično je odlazilo odgovorno lice GN za izradu APR učestvujući u razjašnjenju svih okolnosti raseljavanja, posebno kod 5 porodica koje nemaju pravo svojine na stanu već su stanari sa stanarskim pravom. Te porodice su posebno obrađene u APR sa predlogom rešenja.

Nijedno od anketiranih LPUP u domaćinstvima nije u stanju socijalne potrebe niti korisnik bilo kog vida socijalne zaštite po srpskim propisima.

Iz tog razloga je u APR konstatovano da na trasi buduće obilaznice nema objekata ili druge imovine koja pripada kategoriji stanopovništva iz ugroženih grupa ili lica sa posebnim potrebama

U dva privatna stambena objekta postoje dva poslovna prostora u kojima se odvija porodični biznis manjeg obima. Na osnovu izjava vlasnika prilikom anketiranja, njihov interes biće zadovoljen isplatom građevinske vrednosti stambenih objekata u čijem sastavu se poslovanje odvija.

Sva anketirana domaćinstva su se izjasnila da im se zamenska vrednost isplati u novcu, prema nalazu veštaka građevinske struke, a prema utvrđenoj građevinskoj vrednosti objekta koji se ruši.

Jedan objekat za kolektivno stanovanje je napušten i ruiniran. U njemu niko ne staniuje a vlasništvo je firme Galofaks iz Vranja koja je su stečajju.

Stambeni objekat u selu Prosek koji je vlasništvo IŽS je privremeno dodeljen za stanovanje radniku IŽS. S obzirom da je objekat izgrađen na parceli IŽS, korisnik projekta, IŽS preuzima obavezu da reši pitanje raseljavanja svoje radnice u okvirima nadležnosti i sopstvenog budžeta. Bez obzira na ovako specifičnu istuaciju, i ovaj objekat je obuhvaćen APR i sprovedena anketa sa LPUP.

1.2. Struktura poslovnih objekata

Naziv firme	vlasništvo	Obim rušenja	Broj radnika
Građevinar u stečaju	Društveno Ne radi	potpuno	nema
Nišprojekt visokogradnja AD	Privatno izdato u zakup	potpuno	nema
Mehanizacija Exol	Privatno izdato u zakup	potpuno	nema
Euro Dil 1 lokacija	Privatno, radi	delimično	3
Euro Dil 2 lokacija	Privatno, radi	delimično	4
Put Inženjering	Privatno, radi	delimično	17
Ugostiteljski objekat STOP PROSEK	Privatno, radi	potpuno	11
Ugostiteljski objekat IVAN Prosek	Privatno, radi	Potpuno	10
TRgovinska radnja Prosek	Privatno, radi	potpuno	3i

Radni status poslovnih objekata prilikom izrade Ankete po obrascu iz OPR

- Put Inženjering-proizvodnja betonskih konstrukcija- izmešta se kranska staza za podizanje i utovar betonskih elemenata
- Euro Dil na 2 različite lokacije izrađuje metalne proizvode.

Ostala preduzeća:

- Nišprojekt Visokogradnja izdaje poslovni prostor u zakup kao magacin.
- EXOL (bivša Mehanizacija) izdaje poslovni prostor u zakup kao magacin.
- GP Građevinar je u stečaju. Objekti su napušteni.
- Ugostiteljska radnja STOP, i
- Ugostiteljska radnja IVAN, i
- Trgovinska radnja

Nakon obavljanje ankete sa svim LPUP koja izdaju svoj poslovni proctor u zakupu,njihov stav je da DP nemaju potrebe da komuniciraju sa zakupcima ,te da će oni regulisati svoje odnose sa zakupcima, posebno ispoštovati otkazni rok u kom su dužni da obaveste zakupca o raskidu ugovora o zakupu.

IŽS će dati nalog da se veštačenjeM od strane stručnih veštaka utvrdi vrednosna zamena za prava koja proističu iz matrice prava za LPUP bez obzira što nisu vlasnici niti korisnici zemljišta na kome su izgrađeni njihovi objekti, već zemljište koriste po osnovu ugovora o zakupu zemljišta sa Železnicom Srbije.

Strukturu pomoćnih objekata čine garaže,ostave i sl. i u funkciji su domaćinstva čiji su vlasnici.

U dva slučaja ,vlasnici pomoćnih objekata su isti pretvorili u poslovni prostor u kojima obavljaju određenu privrednu delatnosti ili prostor izdaju u zakup.

Kod ostalih vlasnika radi se o manjim građevinskim objektima,garažama, šupama i pomoćnim prostoriama koje pripadaju vlasnicima stambenih objekata koji se nalaze uz njih.

Svi vlasnici pomoćnih objekata su se izjasnili da se zamenska vrednost za izuzetu imovinu isplati u novcu.

Na trasi buduće obilaznice se nalaze tri infsatrukturna objekta od kojih su dva u državnoj a jedan u privatnoj svojini , i to:

1. Nadvožnjak na autoputu u KO Donja Vrežina koji nije u funkciji i pripada JP Putevima Srbije. Izgrađen je u vreme izgradnje puta Niš-Dimitrovgrad,bez pristupnih puteva i van planova GN. Stoji van upotrebe godinama. To je državna imovina –korisnik JP Putevi Srbije i mora biti uklonjen zbog izgradnje Obilaznice,
2. Antenski stub za obavljanje etelekomunikacione delatnosti u privatnom vlasništvu,i
3. Trafostanica u KO Prrosek –Manastir koja po evidenciji SKN pripada JP Železnice Srbije-Državna imovina ,a stvarni držalac je EPS ED Niš.Preporučeno je da ova državna JP međusobno reše status trafostanice,urade projekat prepaarcelacijke kako bi se EPS upisao u SKN kao vlasnik objekta i dela parcele.Trafo stanica neće biti uklonjena jer ne ometa izgradnju i funkcionisanje obilaznice.

Procena vrednosti nadvožnjaka i trafostanice nije rađena jer se radi o Državnoj imovini,dok je procena vrednosti antenskog stuba urađena.

Principi kompenzacije i pomoći

Na celoj trasi Obilaznice nema spornih svojinskih odnosa,kada je u pitanju zemljište. Pojedini vlasnici parcela,fizička lica,koja imaju pravo korišćenja na parcelama, bilo da su ih stekli od Grada ili Države,izjednačeni su u pravima sa vlasnicima parcela,

U pogledu utvrđivanja prava na zamensku vrednost za objekte koji će se izuzimati, neformalni vlasnici (vlasnici objekata izgrađenih bez dozvole) izjednačeni su u pravima sa formalnim vlasnicima i niima će biti isplaćivana građevinska vrednost objekta ,a na osnovu nalaza i procene veštaka.

Prava svih LPUP su utvrđena na osnovu neposrednih saznanja, uvida na licu mesta i izvršenih anketa, a na osnovu stanja na dan 24.juna 2016.g. kada je SG Niša usvojila PGR Obilaznice kao i na osnovu Katsatrsko-topografskog plana korišćenog za izradu PGR i IP.

Uz stanje na terenu, uslov za kvalifikaciju prava kao LPUP je podnošenje valjanih dokaza (Lista nepokretnosti, sudskih odluka ili ugovora). U slučajevima gde nije moguće pronaći vlasnika ili zakonskog naslednika, ili je odsutan u dužem vremenskom periodu i nije moguće utvrditi njegovu adresu stanovanja ili boravka, u skladu sa zakonom, nad takvom imovinom postavlja se privremeni zastupnik od strane nadležne uprave GN. **Za celokupnu imovnu koja je predmet ekspropijacije (objekti i zemljište) jedinstven je zahtev svih vlasnika i korisnika imovine da im se zamenska vrednost za izuzetu imovinu isplati u novcu.**

MATRICA PRAVA

VRSTA GUBITKA	LICE SA PRAVIMA	POLITIKA NADOKNADE
1. EKONOMSKO DISLOCIRANJE		
Zemljište		
Građevinsko zemljište bez obzira na ozbiljnost gubitka (bilo delimičan ili kompletan gubitak)	Vlasnik sa zvaničnim pravom vlasništva, ili korisnici građevinskog zemljišta u javnom / državnom vlasništvu i vlasnici pre nacionalizacije.	Novčana naknada po vrednosti zamene, ili Na zahtev vlasnika imovine, ukoliko su ispunjeni zakonski uslovi, zamensko zemljište jednake ili veće vrednosti i slične vrednosti u direktnoj blizini ili u okolini ekspropisanog zemljišta zajedno sa svim troškovima raseljavanja i administrativnim naknadama neophodnim za prenos prava vlasništva, ukoliko postoje.
	Zakupac sa validnom dokumentacijom o pravu zakupa	Naknada za sve investicije realizovane na zemljištu. Naknada će biti isplaćena po vrednosti zamene + Troškovi relokacije i postavljanja opreme + Zamensko zemljište za najam, ukoliko je zemljište iznajmljeno od države + Nadoknada za celokupni zakup plaćen unapred za period koji nije istekao
	LPUP bez zvaničnog prava vlasništva	LPUP bez zvaničnog prava vlasništva koja su bila u posedu zemljišta na datum preseka neće dobiti naknadu za zemljište, veće će dobiti naknadu za sve investicije realizovane na zemljištu. Lica koja bespravno prisvoje datu oblast nakon datuma preseka nemaju pravo na naknadu niti bilo koji drugi oblik pomoći u raseljavanju.
Neodrživo zemljište, poljoprivredno ili građevinsko	Vlasnici imovine ili korisnici građevinskog zemljišta u javnom/državnom vlasništvu	Ukoliko se utvrdi da preostalo zemljište nije održivo ono može biti ekspropisano na zahtev LPUP i nadoknađeno u skladu sa vrstom imovine
Biljke i objekti na poljoprivrednom zemljištu (ali ne kuće)		
Gubitak godišnjeg useva koji nije mogao da bude ubran pre preuzimanja zemljišta	Vlasnici useva (nije važno da li je vlasnik useva vlasnik zemljišta, ili zakupac, ili nezvanični vlasnik/korisnik zemljišta pod uslovom da je snosio troškove sadnje useva)	Novčana naknada koja je jednaka vrednosti ekspropisanih useva uključujući vrednost vremena neophodnog za uzgoj datih useva kao i troškovi eventualne investicije (rad i radna snaga)

Akcioni plan raseljavanja za potrebe izgradnje železničke obilaznice oko Niša

Gubitak višegodišnjih biljaka i drveća (vočke koje rađaju, vinogradi i biljke koje rađaju voće)	Vlasnici biljaka (nije važno da li je vlasnik biljaka vlasnik zemljišta, ili zakupac, ili nezvanični vlasnik/korisnik zemljišta pod uslovom da je snosio troškove sadnje)	Pravo na prikupljanje plodova + Novčana naknada po vrednosti zamene na osnovu vrste, godine i proizvodne vrednosti, uključujući vrednost vremena neophodnog za uzgoj datog useva, kao i troškovi eventualne investicije (rad i radna snaga) za sadnju novog vinograda, voćnjaka ili slično, do trenutka kada postigne pun potencijal rađanja.
Vinogradi i voćnjaci pod uticajem projekta koji još uvek ne rađaju		Novčana naknada za investiranje u sadnju novog vinograda ili voćnjaka (radna snaga, sadnice) uključujući vrednost vremena neophodnog za uzgoj zamenskog vinograda ili voćnjaka.
Poslovni objekti (radnje, kancelarije, objekti) i sl.	Vlasnici sa zvaničnim pravom vlasništva	Novčana naknada po vrednosti zamene, uključujući poreze + Troškovi relokacije i ponovnog postavljanja opreme i inventara + Jednokratna novčana naknada (naknada u prelaznom periodu) koja će biti utvrđena po principu od slučaja do slučaja u toku socijalnog istraživanja pribavljanjem relevantnih podataka o prihodu i mogućnosti zarađivanja. Naknada u prelaznom periodu će biti utvrđena u skladu sa gubitkom; ili Na zahtev vlasnika imovine, ukoliko su zakonski uslovi ispunjeni, zamenska imovina jednake ili veće vrednosti i sličnih karakteristika u direktnoj blizini ili u blizini eksproprisanog objekta zajedno sa svim troškovima raseljavanja i administrativnim naknadama, neophodnim za prenos vlasničkih prava, ukoliko ih ima
	LPUP, vlasnici bez zvaničnog prava vlasništva (objekat izgrađen bez građevinske dozvole na sopstvenoj parceli, ili na zemljištu nekog drugog – obično u državnom vlasništvu)	Novčana naknada za objekat po vrednosti zamene objekta, uključujući poreze +troškovi relokacije i ponovnog postavljanja opreme/inventara + Jednokratna novčana naknada (naknada u prelaznom periodu) koja će biti utvrđena po principu od slučaja do slučaja u toku socijalnog istraživanja pribavljanjem relevantnih podataka o prihodu i mogućnosti zarađivanja. Naknada u prelaznom periodu će biti utvrđena u skladu sa gubitkom;
Gubitak radnje/preduzeća koji nije poljoprivrednog karaktera	Vlasnik radnje/preduzeća	Novčana naknada za relokaciju radnje/preduzeća uključujući naknadu za nepokretan inventar i zamenske troškove investicije + Jednokratna novčana naknada (naknada u prelaznom periodu) + Svi porezi u pogledu registracije + Odgovarajući nivo podrške za unapređivanje veština ukoliko je neophodno da se izvrši ponovno uspostavljanje izvora prihoda

Akcioni plan raseljavanja za potrebe izgradnje železničke obilaznice oko Niša

		(mogućnosti zarađivanja).
2. 2. FIZIČKO RASELJAVANJE		
Objekti (stambeni, kuće, stanovi i sl.)	Vlasnik sa zvaničnim pravom vlasništva	Novčana naknada po vrednosti zamene + Plaćanje za troškove relokacije (naknada za troškove selidbe) i naknada za ostale troškove u toku relokacije i jednokratna novčana naknada (naknada u prelaznom periodu). ili Na zahtev vlasnika imovine, ukoliko su zakonski uslovi ispunjeni, zamenska imovina jednake ili veće vrednosti, u direktnoj blizini ili okolini eksproprisane imovine zajedno sa svim troškovima raseljavanja i administrativnim naknadama neophodnim za prenos prava vlasništva, ukoliko postoje
	Nezvanični vlasnik –objekat koji je izgrađen bez građevinske dozvole na sopstvenoj parceli zemljišta ukoliko je predmet legalizacije	Isto kao vlasnik sa zvaničnim pravom vlasništva
	Nezvanični vlasnik –objekat koji je izgrađen bez građevinske dozvole na sopstvenoj parceli ili izgrađen bez građevinske dozvole na tuđj parceli ili državnoj parceli - ne ispunjava uslove za legalizaciju	Novčana naknada za objekat po vrednosti zamene objekta + Plaćanje troškova relokacije (naknada za troškove selidbe) i naknada za ostale troškove u toku relokacije i jednokratna novčana naknada (naknada u prelaznom periodu)
	Zakupac imovine pod uticajem projekta	Plaćanje troškova za raseljavanje i naknada za ostale troškove nastale usled relokacije i jednokratna novčana naknada (naknada u prelaznom periodu)
	Zakupac ili lice sa pravom stanovanja na stan u državnom vlasništvu	Obezbedite pravo zakupa ili stanovanja iste vrste ili ekvivalentna, socijalna ili imovina u državnom vlasništvu u blizini. Ukoliko ekvivalentni stan u državnom ili socijalnom vlasništvu nije na raspolaganju u blizini, LPUP će biti ponuđen stan u državnom ili socijalnom vlasništvu u udaljenijem delu od dela u kome se nalazi eksproprisani stan. + Plaćanje troškova relokacije (naknada za troškove selidbe) i naknada za ostale troškove u toku relokacije i jednokratna novčana naknada (naknada u prelaznom periodu) ocenjeni na osnovu potencijalnih dodatnih troškova nastalih usled uvećanih troškova putovanja od kuće do posla i nazad
Neodrživi objekti	Vlasnik objekta	U slučaju da preostali objekat nije održiv ili postoji fizička prepreka za fizičko korišćenje, može biti eksproprisana na zahtev LPUP. Naknada se pruža na način koji je opisan za dati tip objekta u skaldu sa ovom matricom.
Ostale situacije u pogledu raseljavanja		
Gubitak pristupa uobičajenim resursima i objektima	Zajednice ili domaćinstva	Zamena javnog vlasništva ili pogodnosti (putevi i sl.) Pristup jednakim pogodnostima ili uslugama

Akcioni plan raseljavanja za potrebe izgradnje železničke obilaznice oko Niša

Uticaj uzrokovan privremenim zauzimanjem zemljišta i štetom na imovini	Vlasnik imovine	Tržišna cena najma u trajanju zauzetosti. Zemljište mora biti vraćeno u prvobitno stanje. Unapređen kvalitet zemljišta usled radova na površini zemljišta ne sme biti uklonjen, osim ukoliko se ne dogovori drugačije sa LPUP. + Vrednost zamene u skladu sa ovom matricom za useve, voćnjake, rasadnike i sl. + Naknada za štetu na imovini procenjena po vrednosti zamene.
*Uticaj na osetljive grupe	Osetljiva LPUP: lica ispod granice siromaštva u skladu sa nacionalnim zakonima, domaćinstva koja vode žene, samohrani roditelji, starija lica, lica sa invaliditetom ili lica sa dugoročnim zdravstvenim problemima	Pored svih prava definisanih ovom matricom osetljivim LPUP će biti pružena dodatna pomoć, uključujući pravnu pomoć i pomoć u toku fizičke relokacije. Sva dodatna podrška koja je potrebna za sva osetljiva domaćinstva po uticajem projekta će biti utvrđena po principu od slučaja do slučaja u toku socio-ekonomskog istraživanja. Ovim LPUP se daje prioritet u zapošljavanju na projektu ukoliko je to moguće.
Neutvrđeni uticaj	Vlasnik ili formalni korisnik	Svaki neutvrđeni uticaj će biti ublažen u skladu sa principima i ciljevima ovog Okvira politike raseljavanja.

*Matrica prava za osetljive grupe je zadržana u APR, iz razloga mogućnosti nakanadne identifikacije LPUP iz ove kategorije tokom provođenja APR, obzirom da do sada nisu identifikovane osetljive grupe.

** Sve ostale kategorije vrsta gubitaka opisane u OPR nisu obuhvaćene ovim APR jer nisu relevantne, a prema rezultatima istraživanja koje su sprovedeli Donosioci Plana.

Korisnici građevinskog zemljišta, fizička lica, su u pravima izjednačena sa vlasnicima parcela, a po osnovu čl.102, stav 1 i 2, Zakona o planiranju i izgradnji.

Kod pravnih lica nema korisnika građevinskog zemljišta

Pravo na naknadu ima i GN na svim parcelama gde je ustanovljena javna svojina GN, a prema zakonima RS.

Zamenska vrednost za gubitak prihoda poslovnih subjekata utvrdiće se na osnovu zvaničnih podataka LPUP-poslovnih subjekata o prihodu koji su ostvarili u poslednjih tri godine poslovanja na lokaciji sa koje se raseljavaju, a u skladu sa vremenom potrebnim za preseljenja i ponovno uspostavljanje procesa rada na novoj lokaciji.

Utvrđivanje vrednosti imovine

Vrednost zemljišta je utvrđena od strane Poreske uprave -RS Filijala u Nišu, a u skladu sa ovlašćenjima koja pripadaju ovoj službi po Zakonom o poreskom postupku i poreskoj administraciji I

Zakonu o eksproprijaciji. Cena zemljišta zavisi od lokacije parcele tj. zone –katastarske opštine, u kojoj se nalazi parcela. To je zakonom uređena forma i tu nema nikakvih dilema.

Vrednost objekata koji se izuzimaju utvrđuje ustanova nadležna za veštačenje koju je izabrala IŽS kao KP. U saradnji sa ovlašćenim predstavnicima DP stručnim licima za veštačenje vrednosti objekata dostavljen spisak objekata i Liste nepokretnosti iz SKN. Potom se odlazilo na teren gde se uz prisustvo svakog vlasnika vršio uvid u stanje objekta, isti fotografisani a potom prikupljani ostali podaci relevantni za zakonito i stručno postupanje veštaka. Veštacima je dat zadatak da rade i tržišnu i građevinsku vrednost svih objekata iz razloga što se predpostavljalo da je razlika i tim vrednostima velika zbog tržišnih uslova koji važe u ovom delu Srbije.

Nakon izvesnog vremena IŽS se dostavljaju nalazi veštaka za sve objekte sa procenjenom tržišnom i građevinskom vrednosti objekata. Isti nalaz je prosleđen i predstavniku GN

Jedinstven stav IŽS i GN je da se visina zamenske vrednosti određuje na osnovu utvrđene građevinske vrednosti objekata, jer je ona adekvatnija naknada za izuzetu imovinu-objekte i predstavlja finansijsku sigurnost za svako PLUP da ukoliko želi da sagradi ponovo na drugoj lokaciji takav objekat to može uraditi samo ako mu su kao zamenska vrednost prihvatili građevinska vrednost objekta. Utvrđena građevinska vrednost objekta podrazumeva vrednost ugrađenog građevinskog materijala, vrednost rada na izgradnji objekta, sve komunalne i druge takse i naknade neophodne u postupku dobijanja građevinske dozvole, kao i vrednost naknada koje je potrebno platiti komunalnim preduzećima za priključenje na infrastrukturu (električna energija, voda, kanalizacija i dr).

U slučaju isplate tržišne vrednosti, ni jedno LPUP nebi moglo sagraditi isti takav objekat i bilo bi značajno oštećeno, što bi izazvalo sudske sporove, značajne troškove, a sud bi, na osnovu dosadašnjih iskustava, LPUP priznao utvrđenu građevinsku vrednost.

Ceo postupak eksproprijacije je regulisan zakonom o eksproprijaciji. Postupak sprovodi nadležna služba za imovinska pitanja GN i saradnji sa IŽS. IŽS upućuje predlog Gradskim službi za imovinska pitanja za pokretanje postupka eksproprijacije na parceli, ili objektu. Uz zahtev se prilaže Lista nepokretnosti preko koje se utvrđuje stvarni vlasnik zemljišta ili objekta kao i površina istog.

Na osnovu nalaza iz veštačenja vrednosti objekata, ili obaveštenje PU RS Filijala Niš o ceni zemljišta, Uprava GN sačinjava intervju i zapisnik sa LPUP. Nakon toga LPUP dobija rešenje Uprave GN o kome su označeni kat.broj parcele, objekat koji se izuzima, parcela na kojoj se nalazi objekat i takvo rešenje nakon pravosnažnosti dostavlja korisniku projekta IŽS. IŽS sačinjava predlog sporazuma

i dostavlja ga LPUP preko Uprave GN. Uprava poziva LPUP, obaveštava ga o ponuđenom sporazumu nakon čega LPUP potpisuje sporazum o višini zamenske vrednosti, čime stiče pravo na predloženu visinu zamenske vrednosti. LPUP koja nisu zadovoljna ponudom imaju pravo na zaštitu svojih prava preko CIŽ-a, a u slučaju daljeg neslaganja imaju pravo sudske zaštite u vanparničnom postupku.

Naknada za zamensku vrednost isplaćuje se gotovinski na tekući račun LPUP od korisnika projekta-IŽS

Ostali vidovi pomoći LPUP u postupku raseljavanja biće dodeljivane na osnovu pismenih zahteva upućenih IŽS ili GN. O pravu da podnesu zahtev za dodatnu pomoć, LPUP su već informisane od strane CIŽ, a sve to će im biti još jednom predstavljeno prilikom dostavljanja ponuđenog sporazuma. CIŽ će LPUP pružati pomoć u sastavljanju pismenih zahteva koji će biti upućeni IŽS ili GN.

Takođe, GN je otvorio posebnu kancelariju sa osmočasovnim radnim vremenom stručnog i ovlašćenog lica i sa celodnevnim pristupom mobilnom telefonu ovlašćenog lica.

Planirano je da se sve aktivnosti na donošenju plana i njegovom sprovođenju završe do kraja 2019.g. a da se nakon toga u razumnim period sprovodi monitoring kod svih LPUP koja su raseljena i kojima je potrebno dalje praćenje nakon raseljavanja sve do uspostavljanja stanja koje je isto ili približno bilo pre raseljavanja.

Indirektni uticaji Projekta

Kada je u pitanju indirektni uticaj projekta Obilaznice na održeni broj LPUP i DPUP ovde su evidentne dve situacije:

- A. Što se tiče uticaja projekta na lica čije zemljište postaje teško dostupno ili nedostupno, ili neekonomično za dalju obradu, posledice se već delimično otklanjaju tokom postupka eksproprijacije, tako što se izuzima i ostatak parcele koji je preostao nakon eksproprijacije. Ovome predhodi izlazak veštaka poljoprivredne i saobraćajne struke na licu mesta a na zahtev vlasnika parcela ili Uprave GN. Ostalim licima koja će otežano dolaziti do svojih parcela ili su onemogućena da uopšte pristupe daljoj obradi parcela, problem će se rešavati kroz donošenje tzv. Izvođačkog projekta tako što će se od strane Korisnika projekta IŽS izgraditi nove pristupne saobraćajnice-atarski putevi. Tamo gde to nije moguće IŽS kao korisnik projekta moraće da izuzme svo takvo zemljište. Takav zahtev ovih lica moguće je istaći i tokom gradnje Obilaznice.

- B. Kada je u pitanju otklanjanje posledica uticaja projekta na narušavanje pravila zaštite životne sredine zbog buke i ekoloških zagađenja, iste će biti otklanjane ili uticaj umanjen na najmanju moguću meru tako što će se projektovati i ugraditi najsavremenije mere i sredstva zaštite životne sredine od buke i zagađenja.

Uloge i odgovornost za sprovođenje APR i informisanje

U isitemu odgovornosti za sprovođenje APR nalaze se nadležni Državni organi, Organi GN i organi IŽS.

MGSI Vlade RS ima značajnu odgovornost u provođenju APR pre svega u planu dinamike procesa eksproprijacije i kroz planiranje i obezbeđivanje sredstava koja se isplaćuju LPUP čija se imovina oduzima U saradnji sa IŽS i GN radiće se na ažuriranju pojedinačne isplate u skladu zakonom određenim okvirima. U tom smislu MGSI svakog meseca dobija izveštaje o stanju projekta u svim aspektima.

Organi socijalnog staranja, pre svega Centar za socijalni rad u Nišu, kao Državni organ, ima zadatak stalnog monitoringa nad raseljenim porodicama, njihovim socijalnim potrebama, ako za to ima razloga, kao i savetodavnim aktivnostima u periodu adaptacije porodica na novonastalu situaciju nakon raseljavanja.

U okviru obaveza i odgovornosti IŽS kao KP odgovornost za sprovođenje APR imaju Direktor i nadležni organ upravljanja u AD IŽS, kao i tehnički i pravni timovi zaduženi za realizaciju celokupnog projekta. Direktor IŽS imenuje posebno lice koje će biti kordinator svih aktivnosti u realizaciji APR, kako tokom eksproprijacije tako i za vreme monitoringa.

Organi GN odgovorni za realizaciju APR su Gradonačelnik i Gradsko veće GN kao i lica koje Gradonačelnik odredi svojim rešenjem.

Osim zakonom utvrđenih nadležnosti za Upravu GN, IŽS kao korisnika projekta, SKN, RPU, Filijala Niš, svoju odgovornost za sprovođenje i potpunu realizaciju APR ima MGSI, GN, GO GN i druga ovlašćena lica kojima ovlaste DP. U tom cilju MGSI je donelo odluku o formiranju kordinacionog tela koje čine pripadnici MGSI, IŽS i GN koji imaju zadatak kordiniranja svih aktivnosti koje su neopohodne za zakonito i efikasno sprovođenje postupka eksproprijacije za potrebe izgradnje železničke Obilaznice kod Niša.

Takođe, polazeći od značaja ovog projekta za GN, Gradonačelnik je svojim rešenjem formirao kordinaciono telo od 17 radnika Gradske uprave GN iz različitih stručnih službi i Javnih preduzeća, čiji je zadatak ažurnost u sprovođenju poslova oko eksproprijacije i pomoć LPUP. GN je u tu svrhu otvorio posebnu kancelariju u kojoj sva LPUP mogu dobiti potrebne informacije.

Po prihvatanju Plana od strane nadležnih organa IŽS i GN, a nakon mišljenja EIB-a, kao i sugestija iz javnog izlaganja ovog plana na sajtu IŽS i GN, slede ponovni intervjui i donošenja akata sa svim vlasnicima objekata od strane GU GN, razgovori sa PPUP sa ovlašćenim licima i organima

DP, iznalaženje modaliteta za rešavanje obima prava koja nemaju pravo svojine na stanovima u kojima stanuju (nosioci stanarskih prava), formiranje fondova kod IŽS i GN za pomoć LPUP koja se raseljavaju, kao i svih aktivnosti, kako bi se Plan sproveo sa minimalnim posledicama po LPUP.

Mehanizmi za zaštitu prava LPUP i podnošenje žalbi

U prvoj fazi kada LPUP dobije rešenje SKN Niš o promeni namene parcele ili njenog dela, LPUP ima pravo žalbe drugostepenom organu kod Republičkog geodetskog zavoda u Beogradu. Ukoliko LPUP nije zadovoljno drugostepenim rešenjem, ima pravo da pokrene upravni spor kod Upravnog suda.

Nakon dobijanja drugostepenog rešenja SKN koje je postalo pravosnažno, ili je postalo pravosnažno nakon rešavanja žalbe, organ GU GN može da pokrene postupak eksproprijacije

U postupku eksproprijacije na prvostepeno rešenje GU GN LPUP ima pravo žalbe. Žalba se podnosi Ministarstvu finansija Vlade RS, a preko GU GN. Ukoliko LPUP nije zadovoljno rešenjem Ministarstva finansija Vlade RS, stranka može da pokrene spor pred Upravnim sudom.

Ukoliko je LPUP zadovoljno rešenjem GU GN o eksproprijaciji, postupak se nastavlja tako što se pravosnažno rešenje GU GN dostavlja nadležnim organima IŽS koja LPUP dostavljaju ponudu sa predlogom zamenske vrednosti za eksproprijisanu imovinu. Ukoliko je LPUP zadovoljno ponudom, ono zaključuje sporazum sa IŽS koja u određenom roku vrši isplatu na tekući račun LPUP.

Ukoliko LPUP nije zadovoljno ponuđenom zamenskom vrednošću za zemljište ili objekte, LPUP ima pravo da pokrene Vanparnični postupak kod redovnog suda u Nišu.

Pravosnažno prvostepeno rešenje GU GN ili drugostepeno rešenje u slučaju žalbe LPUP, su pravni osnov za promenu podataka kod SKN Niš u smislu upisa Države kao vlasnika, odnosno upisa prava korišćenja Korisnika Projekta.

Za svo vreme postupka, od prvostepenog rešenja SKN Niš, pa do konačnosti i pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji, kao i dalje u postupku ostvarivanja prava na zamensku vrednost, svako LPUP ima pravo da se za svaki vid pomoći i zaštite svojih prava obrati CIŽ koji je svojim rešenjem br 1/2018-1340 od 11.05.2018.g. formirao Direktor IŽS, u prostorijama IŽS, na adresi Trg Kralja Aleksandra 11/2, kancelarije 71 i 71.

Takođe, GN je otvorio svoju kancelariju u poslovnom Centru Kalča u Nišu, sa osmočasovnim radnim vremenom kordinatora za realizaciju projekta Obilaznice i svom potrebnom logistikom koja je neophodna, a koja je u funkciji realizacije projekta, pre svega u funkciji svakodnevnih kontakata i informacije LPUP, i pružanja pravne i svake druge pomoći LPUP.

Informacija o formiranju CIŽ- i njegovoj nadležnosti uručivana je svakom LPUP u postupku eksproprijacije u pismenoj formi. Ista informacija je objavljivana na sajtu GN ali i na svim javnim nastupima odgovornih lica GN.

Sva ova prava i mehanizmi zaštite se odnose i na LPUP koja su pod indirektnim uticajem projekta ili se na bilo koji način odnose na eventualna ograničenja prava lica čija se imovina nalazi u neposrednoj blizini buduće obilaznice.

U svakoj fazi postupka LPUP može zatražiti pomoć i zaštitu svojih prava kod CIŽ-a u Nišu.

Svakom LPUP je prilikom intervjua uručivano od strane GU pismeno obaveštenje da svoja prava mogu zaštititi i kod CIŽ pre nego se opredele za sudsku zaštitu. Svim LPUP je omogućeno da na adrese IŽS i GN dostave bilo kakav podnesak ili predstavku koja se odnosi na ostvarivanje njihovih prava.

To se takođe odnosi i na druga lica koja trpe indirektni uticaj Projekta. Adrese CIŽ-a i kancelarije GN zadužene za sprovođenje APR nalazi se na sajtu IŽS i GN a plasirane su i putem medija.

Praćenje sprovođenja APR i izveštavanje-vremenski okvir

Shodno dosadašnjoj praksi, izveštaji o sprovođenju Plana biće mesečno dostavljani MGSI, EIB, IŽS i GN. U slučaju potrebe biće angažovani i spoljni saradnici u zavisnosti od vrste problema.

Monitoring nad sprovođenjem APR vršiće nadležni i imenovani organi IŽS i GN u periodu od dana njegovog usvajanja od strane oba DP, tokom njegove implementacije, kao i dve godine nakon raseljenja svakog LPUP.

Indikatori za sprovođenje APR:

- Dinamika sprovođenja plana,
- Komunikacija sa LPUP i olakšavanje i pomoć DP u postupku preseljenja na novu lokaciju,
- Pomoć i sugestije u prilagođavanju LPUP novoj lokaciji, bržoj organizaciji života u PPUP i organizaciji procesa rada kod LPUP-privrednih subjekata,
- Pružanje pravne i svake druge stručne pomoći preko CIŽ i drugih organa GN i IŽS u punom ostvarivanju prava LPUP,
- Neposredna komunikacija i anketiranje raseljenih LPUP po svim pitanjima koja mogu biti od pomoći raseljenim LPUP,
- Obraćanje organa DP Državnim organima radi pružanja pomoći i podrške LPUP, ukoliko DP ne mogu sami da reše eventualne probleme, i
- Svaku vrstu pomoći, podrške i saradnje sa svim LPUP kojima je potrebna, i koju zatražer raseljena LPUP.

Budžet za raseljavanje

Za realizaciju ovog Plana potrebno je obezbediti ukupno budžet od 17.020.000,00 eura.

Izvori finansiranja	zemljište	objekti	Vanredni troškovi raseljavanja
---------------------	-----------	---------	--------------------------------

Akcioni plan raseljavanja za potrebe izgradnje železničke obilaznice oko Niša

Budžet RS	14.500.000,00	2.500.000,00	/
Budžet GN i IŽS	/	/	20.000,00

Plan usvajaju organi DP, Skupština IŽS i Gradsko Veće GN.

Za Skupštinu IŽS

Predsednik