



ОПШТИНА СВЕТИ НИКОЛЕ

СКРАТЕН АКЦИОНЕН ПЛАН ЗА РАСЕЛУВАЊЕ (САПР)

**За имотите кои ќе бидат засегнати од изградбата на ул.Миле Поп
Јорданов со крак од ул.Војдан Чернодрински, крак од ул.Киро
Глигоров, крак од ул.Сирма Војвода и крак од ул.11-ти Октомври**

Свети Николе, Февруари 2021

СОДРЖИНА

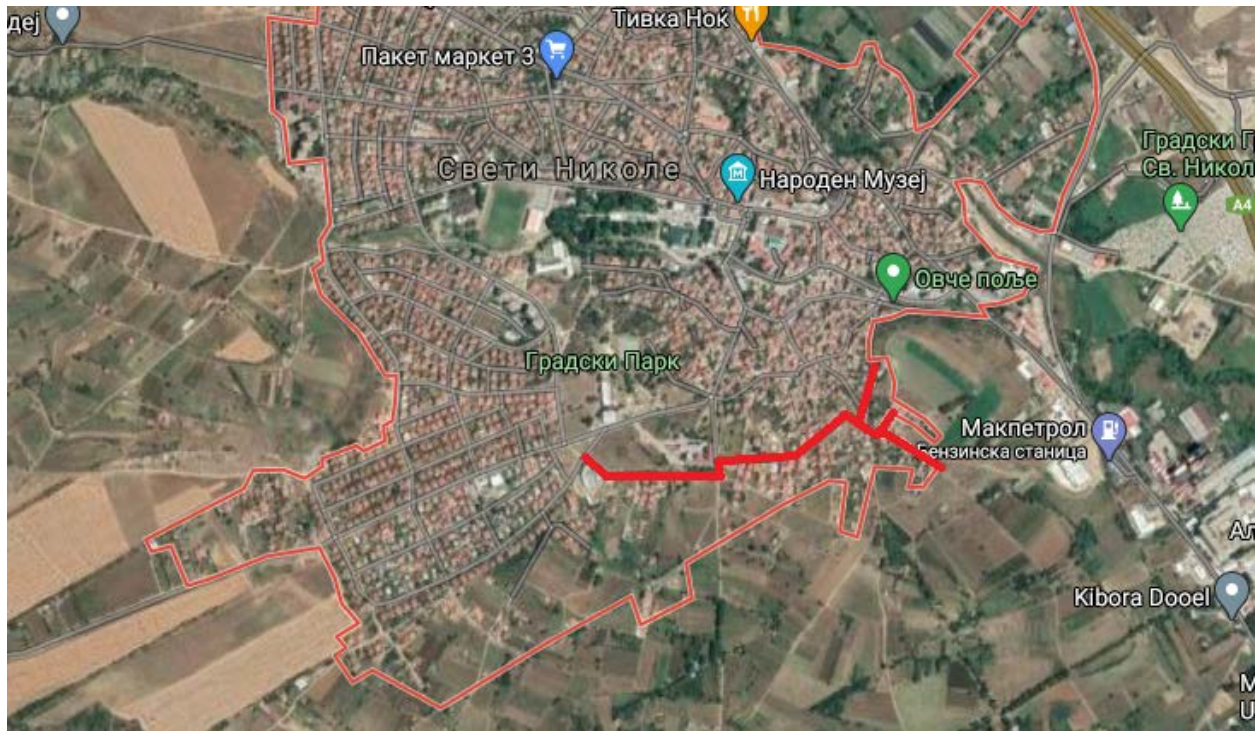
1. Вовед	3
1.1 Цели на САПР	5
1.2 Општи проценки за стекнување на земјиште	5
2. Минимизирање на раселување	6
3. Регистрација	6
3.1 Експропријација на приватна сопственост	7
3.2 Експропријација на земјиште во припадност на Република Македонија користена од корисниците	7
3.3 Експропријација на земјиште во припадност на РМ (користена незаконски)	7
3.4 Категории на влијанија	8
3.5 Процес на консултации врз резултатите од анкетите на регистрацијата	8
4. Политики на раселување и право	9
4.1 Дефинирање на лица засегнати од проектот	12
4.2 Методот на оценување користен за засегнатите структури, земјишта, дрвја и други средства	13
4.3 Матрица на право	15
5. Институционални договори	15
6. Трошоци и буџет	17
7. Учество и консултации	17
8. Корегирање на поплаки	17
9. Мониторинг и евалуација	18

1. Вовед

Владата на Република Македонија доби кредит од Светската банка во однос на трошоците за подобрување на Општинските услуги 2.

Општина Свети Николе имајќи ги во предвид стратешките цели за развој на градскиот транспортен систем во општина, како придонес кон одржливата заштита на животната средина преку намалување на штетните емисии, бучавата, климатските промени и енергетската ефикасност и придонесувајќи кон економскиот развој преку движење и пристап до сите делови на градот, планира да ја изгради ул.Миле Поп Јорданов со крак од ул.Војдан Чернодрински, крак од ул.Киро Глигоров, крак од ул.Сирма Војвода и крак од ул.11-ти Октомври.

Новите улици се дел од Деталниот Урбанистички план за овој дел од градот, но исто така и во Стратегијата за локален економски развој и Годишната програма за сообраќај, патишта и градежно земјиште. Планираните улици ќе биде во вкупна ширина од 10m, со две ленти со ширина од 3m, два тротоара со ширина од 2.0m.



Сл.1 Мапа на проектната зона – Темно црвената линија ги презентира планираните улици

Некои фотографии од проектната зона, реализирани за време на теренските посети за време на подготовката на АПР, се прикажани подолу.



Сл. 2: Фотографии избрани од Проектната зона

1.1. Цели на САПР

Како дел од мерките за ублажување на социјално економско влијание на проектот врз заедницата, АПР се подготвува за имотите кои ќе бидат засегнати. Овој документ е изготвен за да биде во согласност со:

- Законите и прописите кои се во сила во Република Македонија;
- Барањата на Светската банка (за несаканото раселување ОП 4.12), вклучувајќи Анекс 4.3 од МСИП, Оперативниот прирачник на проектот за рамките на политиките за раселување.

Нема да има случаи на раселување, ниту влијание врз живеењето. Целта на АПР е да осигурува дека сите оние кои ќе бидат засегнати од проектот да бидат соодветно компензирани за нивната делумна загуба на имот во согласност со политиката.

Општина Свети Николе, Одделението за урбанизам, заштита на животната средина и отуѓување на градежно земјиште, заедно со Одделението за локален економски развој, ги спроведија потребните студии, подготвиле проценка на имотите и изработија планови за спроведување и мониторинг на проектните активности со цел да се обезбеди усогласеност на проектот со Земјишни регулативи и заштита на социјалната политика на Светската Банка. Во принцип, најважното внимание во планирањето на активностите за рехабилитација е да се минимизираат прекините и да се избегне раселувањето на луѓето. По изградба на ул. Миле Поп Јорданов со крак од ул. Војдан Черндрински, крак од ул. Киро Глигоров, крак од ул. Сирма Војвода и крак од ул. 11-ти Октомври.

1.2. Општи проценки за стекнување на земјиште

Во табелата подолу се прикажани ефектите кои ќе влијаат на класите кои одговараат на правниот статус на сопствениците и корисниците на земјиштето, во согласност со Законите на Македонија. Дополнително се дава краток преглед на ефектите врз секој од овие три секции од планираниот дел на ул. Миле Поп Јорданов со крак од ул. Војдан Черндрински, крак од ул. Киро Глигоров, крак од ул. Сирма Војвода и крак од ул. 11-ти Октомври.

, кои се предмет на изградба.

Опис	ул. Миле Поп Јорданов со крак од ул. Војдан Черндрински, крак од ул. Киро Глигоров, крак од ул. Сирма Војвода и крак од ул. 11-ти Октомври.
Должина на патот	1,108 km
Земјиште во сопственост на државата – Република Македонија (РМ)	11 m ²
Приватно земјиште регистрирано во Катастарот на Република Северна Македонија (законски познано за надоместок)	2397 m ²
Земјиште во сопственост на сопствениците	2397 m ²

Вкупно земјиште кое е предмет на експропријација од страна на Општина Свети Николе, за изградба на улиците	2397 m ²
--	---------------------

Табела 1. Општи проценки за стекнување на земјиште според ефектите

Нема земјиште што е окупирана незаконски.

Земјите се класифицирани како што следува:	ул.Миле Поп Јорданов со крак од ул.Војдан Чернодрински, крак од ул.Киро Глигоров, крак од ул.Сирма Војвода и крак од ул.11-ти Октомври.
a) Изградба на не-градежно земјиште:	1257 m ²
b) Градежно земјиште:	1078 m ²
c) Ниви:	1200 m ²
d) Дворови:	
e) Патишта:	62 m ²
f) Пасишта:	30 m ²
g) Овоштарници:	
h) Железници:	
i) Шума	
j) Лозје	27 m ²
k) Други природни неплодни земјишта	

Табела 2. Категории на земјиште

Нема да има промена или влијание врз деловните активности бидејќи не постојат производствени погони или деловни магацини на патот. Не постојат мали бизниси како киосци или други слични мали деловни активности.

Нема да има дислоцирање на приватни домови. На овој дел нема објекти кои би биле предмет на уривање и преместување на лица и нема да има потреба да се дислоцираат привремени објекти. Некои парцели имаат лесни огради кои Општина Свети Николе како инвеститор во градежништвото ќе ги дислоцира и по завршувањето на работите ќе ги врати во нивната поранешна состојба.

2. Минимизирање на раселување

На овој дел нема објекти кои би биле предмет на уривање и преместување на лица и нема да има потреба за дислоцирање на привремени објекти. Дел од парцелите имаат едноставни метални огради кои Општина Свети Николе како инвеститор во градежништвото ќе ги дислоцира и по завршувањето на работите ќе ги врати во нивната поранешна состојба.

3. Регистрација

Социоекономската студија не беше извршена поради мало влијание, релативно мало земјиште стекнато по засегнато лице и немаше случај на раселување или било какво друго влијание на економските деловни активности.

3.1 Експропријација на приватна сопственост

Општински катастар	Бр. на парцела	Приватен имот	Експропријација m ²	Зграда	Вид	Тотална парцела во m ²	Единствен сопственик /косопственик
Свети Николе-вон град	5715/19	xxxxxx	131	Бр.	нива	1155	xxxxxx
Свети Николе-вон град	5742/19	xxxxxx	95	Бр.	нива	230	xxxxxx
Свети Николе-вон град	5742/22	xxxxxx	27	Бр.	нива	398	xxxxxx
Свети Николе-вон град	5742/23	xxxxxx	11	Бр.	нива	398	xxxxxx
Свети Николе-вон град	5742/25	xxxxxx	8	Бр.	нива	301	xxxxxx
Свети Николе-вон град	5744/3	xxxxxx	24	Бр.	лозје	4563	xxxxxx
Свети Николе-вон град	5744/4	xxxxxx	3	Бр.	лозје	4563	xxxxxx
Свети Николе-вон град	5743/8	xxxxxx	71	Бр.	нива	1138	xxxxxx
Свети Николе-вон град	4635/9	xxxxxx	8	Бр.	нива	290	xxxxxx
Свети Николе-вон град	4630	xxxxxx	21	Бр.	гнз	21	xxxxxx
Свети Николе-вон град	4629	xxxxxx	43	Бр.	гнз	43	xxxxxx
Свети Николе-вон град	4627/5	xxxxxx	1	Бр.	нива	48	xxxxxx
Свети Николе-вон град	4627/6	xxxxxx	11	Бр.	Неизградено земјиште	241	xxxxxx
Свети Николе-вон град	4628/2	xxxxxx	96	Бр.	нива	104	xxxxxx

Свети Николе- вон град	4624/6	xxxxxx	62	Бр.	Некат. пат	65	xxxxxx
Свети Николе- вон град	4623/9	xxxxxx	77	Бр.	гиз	464	xxxxxx
Свети Николе- вон град	4620/2	xxxxxx	31	Бр.	нива	2551	xxxxxx
Свети Николе- вон град	4617/2	xxxxxx	10	Бр.	гиз	1625	xxxxxx
Свети Николе- вон град	4614/2	xxxxxx	50	Бр.	нива	1561	xxxxxx
Свети Николе- вон град	4333/2	xxxxxx	326	Бр.	нива	1821	xxxxxx
Свети Николе- вон град	4499/2	xxxxxx	36	Бр.	нива	4264	xxxxxx
Свети Николе- град	11172/6	xxxxxx	249	Бр.	гнз	811	xxxxxx
Свети Николе- град	10684/1	xxxxxx	30	Бр.	пасиште	665	xxxxxx
Свети Николе- град	10686/6	xxxxxx	92	Бр.	гнз	239	xxxxxx
Свети Николе- град	10689/2	xxxxxx	16	Бр.	гнз	229	xxxxxx
Свети Николе- град	10690/2	xxxxxx	4	Бр.	гнз	284	xxxxxx
Свети Николе- град	10692/2	xxxxxx	22	Бр.	гнз	299	xxxxxx
Свети Николе- град	10719/4	xxxxxx	404	Бр.	гнз	925	xxxxxx
Свети Николе- град	10720/2	xxxxxx	33	Бр.	гнз	5292	xxxxxx
Свети Николе- град	10720/3	xxxxxx	7	Бр.	гнз	5292	xxxxxx
Свети Николе- град	10694/2	xxxxxx	9	Бр.	гиз	633	xxxxxx
Свети Николе- град	10698/2	xxxxxx	31	Бр.	гнз	628	xxxxxx
Свети Николе- град	10702/5	xxxxxx	43	Бр.	гнз	902	xxxxxx

Свети Николе-град	10703/2	xxxxxx	6	Бр.	гнз	2378	xxxxxx
Свети Николе-град	11161/1	xxxxxx	309	Бр.	нива	309	xxxxxx

Табела 3. Експропријација на приватна сопственост

3.2 Експропријација на земјиште во припадност на Република Македонија користена од корисниците

Општински катастар	Бр. на парцела	Република Македонија (корисник)	Експропријација m ²	Зграда	Вид	Тотална парцела m ²	Единствен сопственик /косопственик

Табела 4. Експропријација на земјиште во припадност на Република Македонија користена од корисниците

3.3 Експропријација на земјиште во припадност на РМ (користена незаконски)

N/A

3.4 Категории на влијанија

Категориите на влијанија се како што следува:

Категорија	ул.Миле Поп Јорданов со крак од ул.Војдан Чернодрински, крак од ул.Киро Глигоров, крак од ул.Сирма Војвода и крак од ул.11-ти Октомври.	
	m ²	% на тотално земјиште
Физички лица кои загубат дворови	0	0%
Физички лица кои загубат пасишта	30	1,25%
Физички лица кои загубат насади-лозје	27	1,12%
Физички лица кои загубат полиња-ниви	1200	50,06%
Физички лица кои загубат градежно земјиште	1078	44,97%
Физички лица кои загубат градежно земјиште-пат	62	2,58%

Физички лица кои загубат пристапен пат	0	0%
Компании кои загубат пасишта	0	0%
Компании кои загубат градежно земјиште	0	0%
Компании кои загубат дворови	0	0%
Компании кои загубат пристапен пат	0	0%
Компании кои загубат насади	0	0%
Вкупно:	2397	100%

Табела 5. Категории на влијанија

3.5 Процес на консултации врз резултатите од анкетите на регистрацијата

Состаноците за јавни консултации со сите главни претставници на заинтересираните страни во Општина Свети Николе (имено главно оние кои ќе бидат засегнати од изградба на патишта на еден или друг начин) се изведуваат долж погодената зона на патот. Главните заинтересирани страни ги вклучуваат Општинските Градоначалници, работните групи, услугите / институциите на јавните служби, приватниот сектор, невладините организации и другите членови на заедницата. Главната цел на овие состаноци беше да се соберат заедно и да дискутираат за модалитетите за решавање на проблемите кои можат да се појават за време и по рехабилитацијата на главните патни секции. Целите беа двојни:

- а) Да се известат заинтересираните страни во врска со планираните активности за рехабилитација на патиштата, заеднички да ги идентификуваат прашањата за експропријација и да ги земаат своите ставови и инпути во процесот;
- б) Да добијат неколку ставови како овие проблеми можат да бидат спогодбено решени на изводлив и економски начини.

Јавните состаноци се одржаа во Декември 2020 година.

Јавните консултации беа партиципативни состаноци, кои вклучија размена на идеи и дискусии.

Избраните простории за состаноци се прикажани во следната табела:

Бр.	Локација	Датум	Час
1	Сала на Општина Свети Николе	30.12.2020	13:00 – 14:00

На состаноците и консултациите беа вклучени претставници од Општинскиот Сектор за урбанизам, комунални дејности, Секторот за локален економски развој, Консултантот за проектирање на Општина Свети Николе, претставниците на Соседските здруженија и граѓани кои се засегнати од патните работи.

На состанокот учесниците беа информирани за:

- Намерите на Општината, Планот за улиците,
- Засегнатите подрачја кои се предмет на експропријација,
- Одлуката на Општинскиот совет, кој дава согласност за реализација на проектот како капитален проект кој има значење за Општина Свети Николе и

- Официјалната изјава на Градоначалникот на Општина Свети Николе за превземање на обврските за регулирање на имотните и правните односи во рамките на проектот.

Сумирајќи ги загриженостите добиени при процесот на учество на јавноста, главните прашања се:

- Компензација за земјиште, згради и комерцијални активности по тековна пазарна цена кои се во резервите на патиштата;
- Временски рок за проектните работи и време за движење на имотите од патната резерва;
- Транспарентност при евалуација и точност при плаќање на надоместок.

4. Политики на раселување и право

Општина Свети Николе ги има разгледано правните услови на Македонија во споредба со Оперативната политика и банкарските процедури (Прирачник за оператива на проектот 2.3 Анализа врз недостатоци). Беше забележано дека постојат конфликти или празнини помеѓу политиките за заштита на Светската банка и националното законодавство. **Овие разлики се дадени во табелата подолу. Треба да се напомене дека, кога постои разлика меѓу националното право и Политиките за заштита на Светската банка, последниот ќе биде имплементиран во проектот.**

Табела 6. Разликите меѓу законите и регулативите на Македонија и политика на СБ			
Македонско законодавство	Политика на задолжително раселување на СБ	Резиме на недостатоците	Активности за решавање на недостатоците
Подобност			
Македонскиот закон не познава лица кои немаат формален правен наслов	а) оние кои имаат формални законски права на земјиштето (вклучувајќи ги обичајните и традиционалните права	Генерално, одредбите на македонското законодавство и Светската банка ПО 4.12 се исти, со исклучок на одредбите за лица кои	Се препорачува да се следи ВВ РО 4.12 иако (с) категоријата PAP не се очекува. Иницијативата на

	<p>признаени од законите на земјата);</p> <p>b) оние кои немаат формални законски права за земјиштето во времето кога почнува регистрацијата, но имаат побарување на такво земјиште или имот, под услов таквите побарувања да се признаат според законите на земјата или да се признаат од еден процес идентификуван во планот за раселување</p> <p>c) оние кои немаат препознатливо законско право на земјата што ја заземаат</p>	<p>немаат формални законски права врз имотот.</p>	<p>Владата за легализација на објектите без соодветни градежни дозволи започна во 2010 година и заврши во јуни 2014 година. Иницијативата за легализирање на нелегалното земјиште (двор) започна во 2011 година и заврши во октомври 2014 година.</p>
--	--	---	---

Права

<p>Македонските закони не вклучуваат социо-економска проценка за да се утврди вистинската големина на влијанието врз ПАП.</p>	<p>Апликација на регистрација и социо-економска проценка во засегната област за да се идентификуваат лицата што треба да се раселуваат и да се утврди кој ќе биде прифатлив за надоместок и поддршка. Исто така и одредување на големината на влијанијата.</p>	<p>Разликата меѓу практиката на РО 4.12 и националното законодавство е дека од РО 4.12, освен инвентарот на загубите, се врши социо-економска проценка за да се утврди како и дали загубите влијаат на животот на едно лице засегнато од проектот.</p>	<p>Законот не забранува добивање на повеќе информации од сите засегнати лица со или без назив. Така, не само што ќе се наблудува загубениот имот, туку и други карактеристики кои ќе помогнат за профилирање на засегнатите луѓе. ВВ РО 4.12 кој ќе се следи.</p>
<p>Надоместокот според Законот за експропријација се утврдува во согласност со преовладувачката пазарна цена по земање на предвид на вредноста на земјиштето, цената на</p>	<p>Нивоата на компензација треба да бидат доволни за да го заменат земјиштето и изгубените средства со целосните трошоци за замена на локалните пазари.</p>	<p>Разликата помеѓу практиката РО 4.12 и националното законодавство е дека од РО 4.12 му дава на корисникот на ПАП начини за подобрување на квалитетот на животот или враќање</p>	<p>Компензацијата ќе биде во заменска вредност.</p>

<p>структурите (станбени и деловни) и инсталации, житарици, шумско земјиште и дрвја, исто така го покрива надоместокот за трансакциските трошоци.</p>		<p>на претходната состојба.</p>	
<p>Рок за исплата на компензација</p>			
<p>Според членот 48 од законот, надоместокот мора да се плати во рок од 30 дена од денот на склучувањето на договорот за компензација иили одлуката на судот за надоместок станала конечна. Градежната дозвола не може да се добие без решени имотни прашања, но во некои случаи има дозвола за градба.</p>	<p>Добивање на земјиште и слични средства може да се направи само откако ќе се исплати надоместот и каде применливите и раселените места им се обезбедени на преселените лица.</p>	<p>Постои празнина од 15 дена кога земјиштето може да се стекне пред да се плати. Во некои случаи дури и повеќе.</p>	<p>Локалните власти мора да депонираат средства еднакви на понудениот износ на обезбеден начин на зачувана или друга депозитна камата прифатлива за Банката во случај кога засегнатото лице не го прифаќа предложениот надоместок и ако надоместот е еквивалентен на минималната вредност за замена.</p> <p>Компензација на земјиште и средства треба целосно да се платат пред откупот на земјиштето.</p>
<p>Информации и консултации</p>			
<p>Оние со формални законски права се информирани во текот на целиот процес на експропријација (имено дека е поднесено барање за експропријација) пред да се одобри одлуката за експропријација, општинската канцеларија одговорна за експропријација треба да го повика лицето засегнато со формални законски</p>	<p>Информациите поврзани со квантификација и пресметување на трошоците за земјиште, структури и други средства, права и износи на надомест и финансиска помош треба да бидат целосно откриени за засегнатите лица.</p> <p>На раселените лица и нивните заедници им се обезбедуваат навремени и</p>	<p>Не постои законска обврска за Локалните власти да спроведат рано информирање и консултирање со ПАП пред процесот на експропријација. ПАП не се консултираат или не нудат можност за учество во планирањето, спроведувањето и следењето на преселувањето.</p>	<p>Плановите за консултации со сите луѓе погодени од проектот, вклучувајќи ги и домаќинските заедници, треба да бидат вклучени во АПР. Исто така, нацртот АПР мора да биде предмет на јавни консултации. Законот за експропријација не ја регулира јавната консултација. Така, практиките на Светската банка ќе го водат</p>

права на состанок за да и претставува секој факт кој може да биде важен за експропријација.	релевантни информации, консултирани за можностите за раселување и нудење на можности за учество во планирање, спроведување и мониторирање на преселувањето.		процесот
---	---	--	----------

Табела 6. Разликите меѓу законите и регулативите на Македонија и политиката на СБ

Каде и да постои несовпаѓање меѓу македонското законодавство за експропријација и Политиката за заштита на Светската Банка (Оперативен прирачник за проектот 2.3 Анализа на недостатоци), ќе надвлее Политиката за заштита на Светската банка. Меѓутоа, во под-проектот не постојат случаи на раселување на домаќинства ниту бизниси. Структури кои треба да се урнат се оградите кои без оглед на законите повторно ќе бидат изградени при усогласувањето на патот.

4.1 Дефинирање на лица засегнати од проектот

Статусот на лицата засегнати од проектот во рамките на проектната област е како што следува:

- Законски сопственици - Сопственици на земјиште, без разлика дали се правни или физички лица. Оние кои имаат законско право и имотни сертификати. Има 56 законски сопственици кои имаат права на нивниот имот.
- Не постои правен сопственик кој бара сопственост. Тоа се лица кои немаат формални законски права, но имаат побарувања на земјиште и се во процес на креирање на имотни права. Во нашиот случај не постои таков сопственик.
- Лица кои поседуваат земјиште, но имаат нелегални структури. Тие се лица кои имаат бизнис или престој или дел од станот или која било друга структура поврзана со нивното земјиште, но немаат дозвола за градба, а со тоа и сопственички сертификати. Не постои таква личност во нашиот случај.
- Сопственици - Правни или физички лица кои имаат долготраен закуп на државно земјиште. Тие можат или не можат да ја користат оваа средство. Во нашиот случај не постои таков сопственик.

Нема раселени или засегнати луѓе од проектот и затоа никој не е дефиниран во описот на засегнатите лица.

4.2 Методот за оценување користен за засегнатите структури, земјишта, дрвја и други средства

Согласно член 18 од македонскиот Закон за експропријација, се бара надоместокот за експроприраниот имот да не е понизок од "пазарната вредност" на недвижниот имот.

Како дел од постапката за експропријација (изготвување на Предлог за експропријација) Општина Свети Николе користи стандардна *"Методологија за утврдување на пазарната вредност на*

недвижниот имот¹". Евалуацијата на земјиштето, изградбата и утврдувањето на пазарната вредност за секој процес на експропријација, Општина Свети Николе го потпиша договорот за консултантски услуги на независен оценувач (за целите на утврдување на понудата за надомест на штета во Предлогот за експропријација).

Постапката за евалуација ја спроведува проектниот тим, за секоја поединечна парцела. Таа се состои од неколку конкретни чекори со внесување параметри на трошоци утврдени со гореспоменатите документи:

1. Евалуација на земјиштето - за одредено градежно земјиште, проценката се утврдува по квадратен метар, врз основа на цените што преовладуваат на пазарот. Пазарната вредност на градежното земјиште се определува според просечната цена на продажбата една година пред годината на која се врши евалуација на земјиштето. Ако на територијата на општината во претходната година не е извршено продажба или нема податоци, пазарната вредност се утврдува според споредбени податоци за градежното земјиште што се наоѓа во соседните општини кои се во непосредна близина на општината на територијата каде што се наоѓа градежното земјиште. Подрачјето за евалуација за секое конкретно градежно земјиште е според геодетскиот елаборат изготвен за потребите на основните проекти за изградба на нова секција на ул. Миле Поп Јорданов со крак од ул. Војдан Чернотрински, крак од ул. Киро Глигоров, крак од ул. Сирма Војвода и крак од ул. 11-ти Октомври. Вредноста на земјиштето се определува во согласност со Одлуката за утврдување на зони при примена на методологијата за процена на пазарната вредност на недвижен имот во Општина Свети Николе бр. 0801-132/15 од 31.01.2014.

2. Попуст за јавни комунални претпријатија - утврдената пазарна цена на земјиштето, која се зема како основа за пресметување на данокот е предмет на значителен попуст, бидејќи Општина Свети Николе е обврзана да ги наплаќа граѓаните за подобрување во инфраструктурните врски (кои вообичаено се користат за поврзување со јавната комунална инфраструктура, вклучувајќи ја и реконструкцијата на патиштата и дренажата на врнежите).

3. Евалуација на објектите - по утврдување на понудениот износ за надомест на земјиштето, се пресметува висината на надоместот за експроприраните објекти и конструкции. Како што претходно споменавме, само законски изградени и регистрирани објекти и градби имаат право на надомест. Зградите и другите градби се евалуираат во согласност со Методологијата за пресметување на трошоците за материјали и работи, врз основа на систем на поени, предложен во општата Методологија за утврдување на пазарната вредност на недвижниот имот. Системот на поени доделува збир на поени (утврдени во Методологијата) за секој поединечен објект или градежен елемент (бетонски и дрвени рамки, кровови, електрични инсталации итн.). Во одреден случај, обрнувајќи внимание на квалитетот на материјалот т.н. ексклузивност). Потоа, збирот на поени се множи со областа или бројот на единици со цел да се достигне цена базирана во евра (со тоа без оглед на инфлацијата на македонската валута). Во нашиот случај не постои илегална градба.

¹ Издадено од Министерството за транспорт и врски (објавено во Службен весник на РМ, 54/2012 и 17/2013)

4. Намалување на амортизацијата - добиениот износ (во евра) е предмет на амортизационен попуст од 0,5% за секоја измината година од денот на изградбата (до 60 години). Износот добиен како резултат е "вкупната градежна вредност" која е вредност на градежните материјали заменети со текот на времето поради амортизацијата и цената на трудот . Амортизацијата - девалвацијата не е во согласност со Политиката за заштита на Светската банка (Оперативен прирачник за проектот 2.3 Анализа на недостатоци), но не постојат структури кои треба да се урнат, а со тоа и да се надоместат.

5. Прилагодување на микро-локацијата - добиената "вкупна градежна вредност" потоа се прилагодува на локацијата и неговата близина до основните јавни услуги и погодности како што се училишта, болници и јавен превоз, со користење на збир на поени, слични на гореопишаните, кои потоа се множат со бројот на квадратни метри во основата на зградата. Збирот на поени за секој показател за микро-локација е даден во Методологија. Овој резултат се додава на вкупната градежна вредност.

6. Прилагодување на макро-локација - прилагодената вкупна градежна вредност на микро-локацијата дополнително се зголемува од компонентата на макро-локација која се состои од збир на поени од општинската поделба во зони (која исто така се користи за даночни цели) и општинските зони ги утврдува Општина Свети Николе. Збирот на поени за макро-локацијата се множи со конструираната основа во квадратни метри, слично на прилагодувањата за микро-локација, а потоа се додава на на деноминираната градежна вредност, изразена во евра.

7. Прилагодување според атрактивноста - Во ова време може да се направи уште едно прилагодување врз основа на документирираниот интерес за набавка на објекти, утврдени со Методологијата, но оваа одредба не се користи за станбени објекти.

8. Конверзија на валути и додадена вредност на земјиштето и зградите - кумулативната вредност на земјиштето, зградите и конструкциите се додава на вредноста прилагодена за амортизацијата и локацијата на објектите, а потоа се конвертира во износ од Евра во Денари. Покрај тоа, 3% да се компензира за данок се плаќа на конечниот износ.

9. Во исклучителни случаи, кога постапката за експропријација ќе влезе во судска постапка, врз основа на експертска анализа наредена од Судот, подготвена од овластен судски експерт, и ако утврдат цена која е поголема од онаа што ја нуди Општина Свети Николе, тогаш општината ќе биде обврзана да постапи по Судска одлука.

10. Како дополнителен чекор, постојните земјоделски култури или овошје на експроприраните парцели ќе бидат оценувани од квалификуван експерт за земјоделство, со цел да се утврди вредноста на загубите настанати како резултат на уништувањето на земјоделските култури, во согласност со Законот за експропријација.

4.3 Матрица на право

Категорија на РАР	Имот	Типот на проектот кој има засегнато правото, имотот или загубата	E drejta
Сопственик физичко или		Загубење на дел	Паричен надоместок за засегнато земјиште со трошок за замена (еквивалент на пазарната

Категорија на РАР	Имот	Типот на проектот кој има засегнато правото, имотот или загубата	E drejta
правно лице (бизнис)	Градежно земјиште	од земјиштето и остатокот од парцелата е можен	вредност на имотот, доволен за замена на изгубените средства и зпокривање на трансакционите трошоци). Предложена компензација за изгубеното земјиште од најмалку 1200 денари за метар квадрат.
Сопственик физичко или правно лице (бизнис)		Со загубење на дел од земјата, остатокот од парцелата останува неупотреблив	Паричен надоместок за сите засегнати земји со трошок за замена. Сепак, не постои таков случај. Предложен надоместок за изгубениот дел од земјиштето од најмалку 1200 денари за метар квадрат.
Барање за сопственост на физичко лице	Градежно земјиште	Загубење на дел од земјата	Помош за регистрација на земјиштето и добивање на имотен лист. Паричен надоместок за засегнато земјиште со трошок за замена.
Нема препознатливо законско право или барање	Градежно земјиште и други својства кои не се живеалишта	Губење на земјиште и имот (огради, киосци, колиби)	Нема паричен надоместок за засегнато земјиште со трошоци за замена. Паричен надоместок за средствата за трошоци за замена или за обнова на ново средство за истата функција во нова позиција на истата парцела / двор
Сопственик - Долготраен закуп на земјиштето	Градежно земјиште	Загуба на закуп на дел од земјиште кое не е употреблива	Паричен надоместок од најмалку 1200 денари за метар квадрат

Табела 7. Матрица на право

5. Институционални договори

Процесот на експропријација е регулиран со македонскиот Закон за експропријација. Со Законот за експропријација, правото на државата да изврши експропријација на приватни сопственици, ако се потврдува дека тоа е во интерес на јавноста, е утврдено во член 4.

Законот за експропријација ги одредува условите и постапките забележани од страна на државните и локалните власти при спроведување на прерогативи од многу важен домен (конфискација на земјиштето за надомест). Во членот 7 од овој закон се уредува изградбата, развојот на инфраструктура и други проекти кои се сметаат за "јавен интерес" во согласност со член 30 од Уставот на Република Македонија, во кој е вклучен и "Изградба на патишта, плоштади и паркинг места". Членот 4 од Законот конкретно ја овластува Општина Свети Николе да ја преземе експропријацијата.

Целокупната постапка за експропријација, како што е дефинирана во македонскиот Закон за експропријација, ги вклучува следните чекори:

Подготвување на Предлог за експропријација од страна на корисникот на експропријацијата или некој законски овластен субјект од страна на корисникот (во овој случај Општина Свети Николе) - предлогот мора да содржи идентификација на експроприраниот имот, соодветната сопственост и носителите на правата, како и опис на проектот што треба да се спроведе. Како анекс на предлогот

за експропријација, корисникот мора да содржи и формален геодетски извештај со нумерички и просторни податоци за експроприраниот имот, како и проценета евалуација на имотот заради докажување на средствата потребни за експропријација, врз основа на оваа проценка.

Предлогот за експропријација се доставува до државниот орган за експропријација, односно Управата за имотно-правни работи во рамките на Министерството за финансии (Канцеларија). Канцеларијата треба да го испрати предлогот заедно со сите анекси до сите сопственици на имотот и носителите на правата на постапката (во рок од 5 дена од денот на приемот на предлогот), како и до Агенцијата за катастар што е одговорна за водење на регистарот на недвижен имот.

Канцеларијата потоа одржува средба со корисникот на експропријацијата во деловните простории на Канцеларијата. Датумот на состанокот не треба да биде закажан во рок од помалку од 15 дена по приемот на Предлогот за експропријација и документацијата од сопственикот на имотот или носителот на правата. Целта на состанокот е да се проверат основите за јавниот интерес од една страна, како и сопственоста и правата на побарувањата, а потоа средствата и износите на надоместоците. Овој првичен состанок би можел да заврши со договор за надомест на штета, кој договор има ефект на решение за експропријација и формално ја заокружува постапката за експропријација, што му овозможува на корисникот да бара сопственост на имотот 15 дена по потпишувањето на договорот.

Во случај кога не може да се постигне договор на првиот состанок, органот за експропријација (Канцеларија) треба да издаде решение за предлогот за експропријација во согласност со фактите утврдени во случајот. Одлуката на Канцеларијата може да биде или позитивна или негативна, што значи дека може да ја потврди експропријацијата врз основа на јавен интерес или да го одбие барањето за експропријација. Афирмативната одлука може да биде оспорена од сопственикот на имотот или носителот на правата во Управниот суд. Во случај на потврдена одлука, Заводот потоа свикува втор состанок помеѓу корисникот на експропријацијата и сопственикот или носителот на правата, заради договарање за висината на надоместокот. Доколку на овој состанок не може да се постигне договор за надомест, Канцеларијата го доведува предметот пред надлежниот суд.

Со процесот на откуп на земјиштето ќе раководи Одделението за експропријација, дел од Одделението за урбанизам и просторно планирање во Општина Свети Николе. Општината во рамките на своите надлежности, а со цел решавање на имотно правните работи на делниците каде според деталниот урбанистички план е предвидена изградба на наведените улици пред надлежната служба за имотно-правни работи иницираше постапка за експропријација на имот кој ќе биде зафатен со улиците. За таа цел поднесени се 35 барања за експропријација со кои се опфатени 67 сопственици на имот. Досега позитивно решени се и постигната е спогодба за надомест со 58 сопственици, додека постапката сеуште се води и не е завршена со 9 сопственици на имот. Причина за незавршените постапки е фактот што овие луѓе се во странство. но со истите е стапено во контакт преку членовите на нивните семејства кои се наоѓаат во Македонија и се работи на обебедување полномошна на име на членовите на семејството кои се наоѓаат во Македонија како би можеле тие во име на сопствениците да склучат спогодба со органот за експропријација. Очекуваме и овие постапки да се завршат во рок не подолг од два до три месеци.

6. Трошоци и буџет

Презентираните финансиски трошоци се однесуваат само на процесот на експропријација и се обезбедуваат во Буџетот на Општина Свети Николе во вкупен износ од 1.078.650.000 денари и овој износ ќе се исплаќа согласно постапката за експропријација кон крајот на 2021 година. Потребниот персонал, средствата и покривањето на административните трошоци за реализација на планираните активности на проектот ќе ги обезбеди Општина Свети Николе.

7. Учество и консултации

Општина Свети Николе ќе треба ефективно да комуницира со заинтересираните страни во проектот, со цел да имаат точни информации за патиштите и реконструкцијата. Програмите на општинско ниво се суштествени елементи во комуникациската стратегија за обезбедување на важни информации за јавноста, невладините организации и владините агенции. Врската со заедницата ќе им даде можност на членовите на заедницата кои моментално ја окупираат реконструкцијата да ја идентификуваат нивната поддршка и загриженост, исто така ќе обезбедат форум за комуникација со подносителите на проектот и регулаторните тела и ќе го олесни прогнозирањето и управувањето на прашањата за проектот, како што е почитувањето на реконструкцијата и заштитата на сообраќајните знаци.

Главните чинители на групата се:

- Општина Свети Николе
- Изведувачи и добавувачи
- Жителите кои живеат во проектната област и секојдневните патници на булеварот
- Медиумите

Имајќи ја предвид позитивната страна на вклучување на граѓаните во реализацијата на проектите, Општина Тетово преку телефонската линија на граѓаните ќе овозможува стабилни информации за проектот "Изградба на нова ул. Миле Поп Јорданов со крак од ул. Војдан Чернодрински, крак од ул. Киро Глигоров, крак од ул. Сирма Војвода и крак од ул. 11-ти Октомври.", а исто така и информации врз спроведувањето ќе бидат објавени и на веб страницата на општината.

Општина Свети Николе ги објавува Деталните урбанистички планови на веб страната на општината, а граѓаните имаат пристап и можат да утврдат кои се засегнатите области од плановите. Исто така, граѓаните можат да ја контактираат општината преку службената е-маил адреса и редовно да добиваат одговори за нивните грижи.

8. Корегигање на поплаки

Покрај формалните механизми за жалби, ќе се формира Комисија за жалби. Комисијата ќе го сочинуваат претставници од Одделението за урбанизам и Правното одделение од Општина Свети Николе и претставник на граѓаните засегнати од експропријацијата. Комисијата заедно со секој засегнато лице, ќе се обиде да го реши секое прашање, вклучувајќи експропријацијата. Оваа комисија ќе се користи како последен обид за решавање на какво било прашање пред да се обрати до Суд.

Во случај кога не може да се постигне договор на првиот состанок, органот за експропријација (Канцеларија) треба да издаде решение за предлогот за експропријација во согласност со фактите утврдени во случајот. Одлуката на Канцеларијата може да биде или позитивна или негативна, што значи дека може да ја потврди експропријацијата врз основа на јавен интерес или да го одбие барањето за експропријација. Афирмативната одлука може да биде оспорена од сопственикот на имотот или носителот на правата во Управниот Суд. Во случај на афирмативна одлука, Канцеларијата потоа закажува втор состанок помеѓу корисникот на експропријацијата и сопственикот или носителот на правата, заради договарање за висината на надоместокот. Доколку на овој состанок не може да се постигне договор за надомест, Канцеларијата го доведува предметот пред надлежниот суд.

Во исклучителни случаи, кога постапката за експропријација ќе влезе во судска постапка, врз основа на експертска анализа наредена од Судот, подготвена од овластен судски експерт и одлучуваат цена која е поголема од онаа што ја нуди Општина Свети Николе, Општината ќе биде обврзана со одлука на Судот.

Одлуката за формирање на комисија за жалби може да се најде на Анекс 2.

9. Мониторинг и евалуација

Одделението за урбанизам во тесна соработка со Кабинетот на Градоначалникот на Општина Свети Николе ќе врши мониторинг и ажурирање на основните податоци на извршената експропријација, додека Одделението за финансии ќе ги обезбеди податоците за извршените плаќања поврзани со експропријацијата, ќе врши мониторингот и ќе води евиденција за постапката.

Мониторинг и евалуацијата на спроведување на Акциониот план за раселување ќе се спроведе во согласност со индикаторите дадени во табелата подолу.

Индикатор	Извор на информации	Период на известување
<i>Input индикатор</i>		
Средства потрошени за експропријација	Финансиска картичка	Месечно
<i>Output индикатор</i>		
Број на решени случаи на експропријација	Извештај од мониторингот во делот на спроведување на експропријацијата	Месечно
ИЗВЕШТАЈ		
Извештај за мониторинг	Мониторинг извештај кој треба да се достави до MSIP	6 месеци
ПРЕЗЕНТАЦИЈА		
Веб страница	Веб страница на Општина Тетово	Месечно

Табела 8. Мониторинг и евалуација

Имплементацијата на активностите поврзани со индикаторите дадени во табелата погоре, заедно со активностите кои ќе се имплементираат во делот за експропријација, ќе бидат вклучени два пати годишно во Извештајот за мониторинг кој ќе биде доставен до MSIP. Дел од овие извештаи ќе бидат објавени на веб страницата на Општина Свети Николе.



ОПШТИНА СВЕТИ НИКОЛЕ

СКРАТЕН АКЦИОНЕН ПЛАН ЗА РАСЕЛУВАЊЕ (САПР)

**За имотите кои ќе бидат засегнати од изградбата на ул.Рајко
Жинзифов со крак од ул.Јуриј Гагарин**

Свети Николе, Февруари 2021

СОДРЖИНА

1. Вовед	3
1.1 Цели на САПР	5
1.2 Општи проценки за стекнување на земјиште	5
2. Минимизирање на раселување	6
3. Регистрација	6
3.1 Експропријација на приватна сопственост	7
3.2 Експропријација на земјиште во припадност на Република Македонија користена од корисниците	7
3.3 Експропријација на земјиште во припадност на РМ (користена незаконски)	7
3.4 Категории на влијанија	8
3.5 Процес на консултации врз резултатите од анкетите на регистрацијата	8
4. Политики на раселување и право	9
4.1 Дефинирање на лица засегнати од проектот	12
4.2 Методот на оценување користен за засегнатите структури, земјишта, дрвја и други средства	13
4.3 Матрица на право	15
5. Институционални договори	15

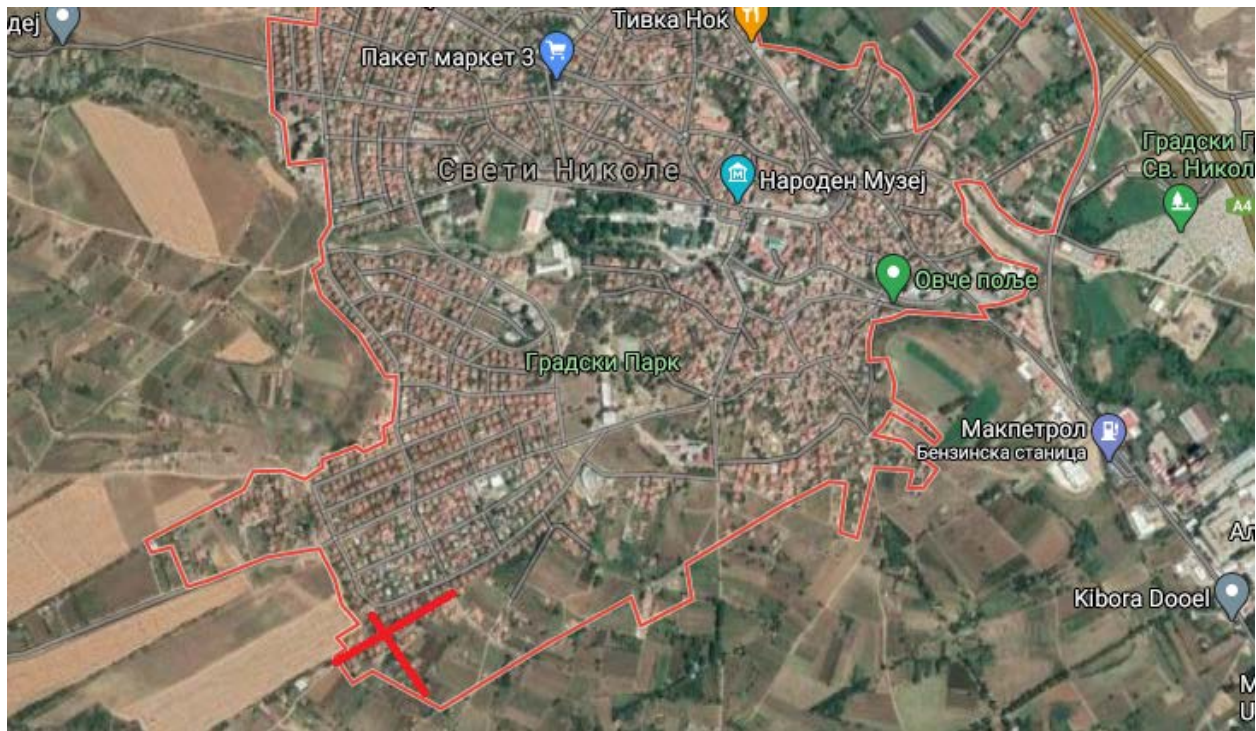
6. Трошоци и буџет	17
7. Учество и консултации	17
8. Корегирање на поплаки	17
9. Мониторинг и евалуација	18

1. Вовед

Владата на Република Македонија доби кредит од Светската банка во однос на трошоците за подобрување на Општинските услуги 2.

Општина Свети Николе имајќи ги во предвид стратешките цели за развој на градскиот транспортен систем во општина, како придонес кон одржливата заштита на животната средина преку намалување на штетните емисии, бучавата, климатските промени и енергетската ефикасност и придонесувајќи кон економскиот развој преку движење и пристап до сите делови на градот, планира да ја изгради ул.Рајко Жинзифов и крак од ул.Јуриј Гагарин.

Новите улици се дел од Деталниот Урбанистички план за овој дел од градот, но исто така и во Стратегијата за локален економски развој и Годишната програма за сообраќај, патишта и градежно земјиште. Планираните улици ќе биде во вкупна ширина од 10m, со две ленти со ширина од 3m, два тротоара со ширина од 2.0m.



Сл.1 Мапа на проектната зона – Темно црвената линија ги презентира планираните улици

Некои фотографии од проектната зона, реализирани за време на теренските посети за време на подготовката на АПР, се прикажани подолу.



Сл. 2: Фотографии избрани од Проектната зона

1.1. Цели на САПР

Како дел од мерките за ублажување на социјално економско влијание на проектот врз заедницата, АПР се подготвува за имотите кои ќе бидат засегнати. Овој документ е изготвен за да биде во согласност со:

- Законите и прописите кои се во сила во Република Македонија;
- Барањата на Светската банка (за несаканото раселување ОП 4.12), вклучувајќи Анекс 4.3 од МСИП, Оперативниот прирачник на проектот за рамките на политиките за раселување.

Нема да има случаи на раселување, ниту влијание врз живеењето. Целта на АПР е да осигурува дека сите оние кои ќе бидат засегнати од проектот да бидат соодветно компензирани за нивната делумна загуба на имот во согласност со политиката.

Општина Свети Николе, Одделението за урбанизам, заштита на животната средина и отуѓување на градежно земјиште, заедно со Одделението за локален економски развој, ги спроведија потребните студии, подготвиле проценка на имотите и изработија планови за спроведување и мониторинг на проектните активности со цел да се обезбеди усогласеност на проектот со Земјишни регулативи и заштита на социјалната политика на Светската Банка. Во принцип, најважното внимание во планирањето на активностите за рехабилитација е да се минимизираат прекините и да се избегне раселувањето на луѓето. По изградба на ул. Рајко Жинзифов и крак од ул. Јуриј Гагарин нема да има раселување на луѓето.

1.2. Општи проценки за стекнување на земјиште

Во табелата подолу се прикажани ефектите кои ќе влијаат на класите кои одговараат на правниот статус на сопствениците и корисниците на земјиштето, во согласност со Законите на Македонија. Дополнително се дава краток преглед на ефектите врз секој од овие три секции од планираниот дел на улива Рајко Жинзифов и крак од улица Јуриј Гагарин, кои се предмет на изградба.

Опис	ул.Рајко Жинзифов и крак од ул.Јуриј Гагарин
Должина на патот	0, 449 km
Земјиште во сопственост на државата – Република Македонија (РМ)	2966m ²
Приватно земјиште регистрирано во Катастарот на Република Северна Македонија (законски познано за надоместок)	158m ²
Земјиште во сопственост на сопствениците	158m ²
Вкупно земјиште кое е предмет на експропријација од страна на Општина Свети Николе, за изградба на улиците	158 m ²

Табела 1. Општи проценки за стекнување на земјиште според ефектите

Нема земјиште што е окупирана незаконски.

Земјите се класифицирани како што следува:	ул.Рајко Жинзифов со крак ул.Јуриј Гагарин
а) Изградба на не-градежно земјиште:	2732 m ²
б) Градежно земјиште:	392 m ²
в) Ниви:	895 m ²
г) Дворови:	
д) Патишта:	158 m ²
е) Пасишта:	
ж) Овоштарници:	
з) Железници:	
и) Шума	141 m ²
ј) Лозје	
к) Други природни неплодни земјишта	1696 m ²

Табела 2. Категории на земјиште

Нема да има промена или влијание врз деловните активности бидејќи не постојат производствени погони или деловни магацини на патот. Не постојат мали бизниси како киосци или други слични мали деловни активности.

Нема да има дислоцирање на приватни домови. На овој дел нема објекти кои би биле предмет на уривање и преместување на лица и нема да има потреба да се дислоцираат привремени објекти. Некои парцели имаат лесни огради кои Општина Свети Николе како инвеститор во градежништвото ќе ги дислоцира и по завршувањето на работите ќе ги врати во нивната поранешна состојба.

2. Минимизирање на раселување

На овој дел нема објекти кои би биле предмет на уривање и преместување на лица и нема да има потреба за дислоцирање на привремени објекти. Дел од парцелите имаат едноставни метални огради кои Општина Свети Николе како инвеститор во градежништвото ќе ги дислоцира и по завршувањето на работите ќе ги врати во нивната поранешна состојба.

3. Регистрација

Социоекономската студија не беше извршена поради мало влијание, релативно мало земјиште стекнато по засегнато лице и немаше случај на раселување или било какво друго влијание на економските деловни активности.

3.1 Експропријација на приватна сопственост

Општински катастар	Бр. на парцела	Приватен имот	Експропријација m ²	Зграда	Вид	Тотална парцела во m ²	Единствен сопственик /косопственик
Свети Николевон град	5882/15	Петрушева Андонова Даниела	148	Бр.	гнз-пат	535	Единствен сопственик
Свети Николевон град	5885/5	Сенев Иљо, Стојанка Николова Стефанова	10	Бр.	гнз-пат	884	Сенев Иљо 344/884, Стојанка Николова Стефанова 540/884

Табела 3. Експропријација на приватна сопственост

3.2 Експропријација на земјиште во припадност на Република Македонија користена од корисниците

Општински катастар	Бр. на парцела	Република Македонија (корисник)	Експропријација m ²	Зграда	Вид	Тотална парцела m ²	Единствен сопственик /косопственик

Табела 4. Експропријација на земјиште во припадност на Република Македонија користена од корисниците

3.3 Експропријација на земјиште во припадност на РМ (користена незаконски)

N/A

3.4 Категории на влијанија

Категориите на влијанија се како што следува:

Категорија	ул.Рајко Жинзифов со крак од ул.Јуриј Гагарин

	m ²	% на тотално земјиште
Физички лица кои загубат дворови	0	0%
Физички лица кои загубат пасишта	0	0%
Физички лица кои загубат насади-лозје	0	0%
Физички лица кои загубат полиња	0	0%
Физички лица кои загубат градежно земјиште-пат	158	100%
Физички лица кои загубат пристапен пат	0	0%
Компании кои загубат пасишта	0	0%
Компании кои загубат градежно земјиште	0	0%
Компании кои загубат дворови	0	0%
Компании кои загубат пристапен пат	0	0%
Компании кои загубат насади	0	0%
Вкупно:	158	100%

Табела 5. Категории на влијанија

3.5 Процес на консултации врз резултатите од анкетите на регистрацијата

Состаноците за јавни консултации со сите главни претставници на заинтересираните страни во Општина Свети Николе (имено главно оние кои ќе бидат засегнати од изградба на патишта на еден или друг начин) се изведуваат долж погодената зона на патот. Главните заинтересирани страни ги вклучуваат Општинските Градоначалници, работните групи, услугите / инситуциите на јавните служби, приватниот сектор, невладините организации и другите членови на заедницата. Главната цел на овие состаноци беше да се соберат заедно и да дискутираат за модалитетите за решавање на проблемите кои можат да се појават за време и по рехабилитацијата на главните патни секции. Целите беа двојни:

- а) Да се известат заинтересираните страни во врска со планираните активности за рехабилитација на патиштата, заеднички да ги идентификуваат прашањата за експропријација и да ги земаат своите ставови и инпути во процесот;
- б) Да добијат неколку ставови како овие проблеми можат да бидат спогодбено решени на изводлив и економски начини.

Јавните состаноци се одржаа во Декември 2020 година.

Јавните консултации беа партиципативни состаноци, кои вклучија размена на идеи и дискусии.

Избраните простории за состаноци се прикажани во следната табела:

Бр.	Локација	Датум	Час
1	Сала на Општина Свети Николе	30.12.2020	13:00 – 14:00

На состаноците и консултациите беа вклучени претставници од Општинскиот Сектор за урбанизам, комунални дејности, Секторот за локален економски развој, Консултантот за проектирање на Општина Свети Николе, претставниците на Соседските здруженија и граѓани кои се засегнати од патните работи.

На состанокот учесниците беа информирани за:

- Намерите на Општината, Планот за улиците,
- Засегнатите подрачја кои се предмет на експропријација,
- Одлуката на Општинскиот совет, кој дава согласност за реализација на проектот како капитален проект кој има значење за Општина Свети Николе и
- Официјалната изјава на Градоначалникот на Општина Свети Николе за превземање на обврските за регулирање на имотните и правните односи во рамките на проектот.

Сумирајќи ги загриженостите добиени при процесот на учество на јавноста, главните прашања се:

- Компензација за земјиште, згради и комерцијални активности по тековна пазарна цена кои се во резервите на патиштата;
- Временски рок за проектните работи и време за движење на имотите од патната резерва;
- Транспарентност при евалуација и точност при плаќање на надоместок.

4. Политики на раселување и право

Општина Свети Николе ги има разгледано правните услови на Македонија во споредба со Оперативната политика и банкарските процедури (Прирачник за оператива на проектот 2.3 Анализа врз недостатоци). Беше забележано дека постојат конфликти или празнини помеѓу политиките за заштита на Светската банка и националното законодавство. **Овие разлики се дадени во табелата подолу. Треба да се напомене дека, кога постои разлика меѓу националното право и Политиките за заштита на Светската банка, последниот ќе биде имплементиран во проектот.**

Табела 6. Разликите меѓу законите и регулативите на Македонија и политика на СБ			
Македонско законодавство	Политика на задолжително раселување на СБ	Резиме на недостатоците	Активности за решавање на недостатоците
Подобност			

<p>Македонскиот закон не познава лица кои немаат формален правен наслов</p>	<p>а) оние кои имаат формални законски права на земјиштето (вклучувајќи ги обичајните и традиционалните права признаени од законите на земјата);</p> <p>б) оние кои немаат формални законски права за земјиштето во времето кога почнува регистрацијата, но имаат побарување на такво земјиште или имот, под услов таквите побарувања да се признаат според законите на земјата или да се признаат од еден процес идентификуван во планот за раселување</p> <p>с) оние кои немаат препознатливо законско право на земјата што ја заземаат</p>	<p>Генерално, одредбите на македонското законодавство и Светската банка ПО 4.12 се исти, со исклучок на одредбите за лица кои немаат формални законски права врз имотот.</p>	<p>Се препорачува да се следи ВВ РО 4.12 иако (с) категоријата PAP не се очекува.</p> <p>Иницијативата на Владата за легализација на објектите без соодветни градежни дозволи започна во 2010 година и заврши во јуни 2014 година. Иницијативата за легализирање на нелегалното земјиште (двор) започна во 2011 година и заврши во октомври 2014 година.</p>
<p>Права</p>			
<p>Македонските закони не вклучуваат социо-економска проценка за да се утврди вистинската големина на влијанието врз ПАП.</p>	<p>Апликација на регистрација и социо-економска проценка во засегнатата област за да се идентификуваат лицата што треба да се раселуваат и да се утврди кој ќе биде прифатлив за надоместок и поддршка. Исто така и одредување на големината на влијанијата.</p>	<p>Разликата меѓу практиката на РО 4.12 и националното законодавство е дека од РО 4.12, освен инвентарот на загубите, се врши социо-економска проценка за да се утврди како и дали загубите влијаат на животот на едно лице засегнато од проектот.</p>	<p>Законот не забранува добивање на повеќе информации од сите засегнати лица со или без назив. Така, не само што ќе се наблудува загубениот имот, туку и други карактеристики кои ќе помогнат за профилирање на засегнатите луѓе. ВВ РО 4.12 кој ќе се следи.</p>
<p>Надоместокот според Законот за</p>	<p>Нивоата на компензација треба да</p>	<p>Разликата помеѓу практиката РО 4.12 и</p>	<p>Компензацијата ќе биде во заменска вредност.</p>

<p>експропријација се утврдува во согласност со преовладувачката пазарна цена по земање на предвид на вредноста на земјиштето, цената на структурите (станбени и деловни) и инсталации, житарици, шумско земјиште и дрвја, исто така го покрива надоместокот за трансакциските трошоци.</p>	<p>бидат доволни за да го заменат земјиштето и изгубените средства со целосните трошоци за замена на локалните пазари.</p>	<p>националното законодавство е дека од ПО 4.12 му дава на корисникот на ПАП начини за подобрување на квалитетот на животот или враќање на претходната состојба.</p>	
<p>Рок за исплата на компензација</p>			
<p>Според членот 48 од законот, надоместокот мора да се плати во рок од 30 дена од денот на склучувањето на договорот за компензација и или одлуката на судот за надоместок станала конечна. Градежната дозвола не може да се добие без решени имотни прашања, но во некои случаи има дозвола за градба.</p>	<p>Добивање на земјиште и слични средства може да се направи само откако ќе се исплати надоместот и каде применливите и раселените места им се обезбедени на преселените лица.</p>	<p>Постои празнина од 15 дена кога земјиштето може да се стекне пред да се плати. Во некои случаи дури и повеќе.</p>	<p>Локалните власти мора да депонираат средства еднакви на понудениот износ на обезбеден начин на зачувана или друга депозитна камата прифатлива за Банката во случај кога засегнатото лице не го прифаќа предложениот надоместок и ако надоместот е еквивалентен на минималната вредност за замена.</p> <p>Компензација на земјиште и средства треба целосно да се платат пред откупот на земјиштето.</p>
<p>Информации и консултации</p>			
<p>Оние со формални законски права се информирани во текот на целиот процес на експропријација (имено дека е поднесено барање за експропријација) пред да се одобри одлуката</p>	<p>Информациите поврзани со квантификација и пресметување на трошоците за земјиште, структури и други средства, права и износи на надомест и финансиска помош</p>	<p>Не постои законска обврска за Локалните власти да спроведат рано информирање и консултирање со ПАП пред процесот на експропријација. ПАП не се консултираат или не нудат можност за</p>	<p>Плановите за консултации со сите луѓе погодени од проектот, вклучувајќи ги и домаќинските заедници, треба да бидат вклучени во АПР. Исто така, нацртот АПР мора да биде предмет</p>

<p>за експропријација, општинската канцеларија одговорна за експропријација треба да го повика лицето засегнато со формални законски права на состанок за да и претставува секој факт кој може да биде важен за експропријација.</p>	<p>треба да бидат целосно откриени за засегнатите лица.</p> <p>На раселените лица и нивните заедници им се обезбедуваат навремени и релевантни информации, консултирани за можностите за раселување и нудење на можности за учество во планирање, спроведување и мониторирање на преселувањето.</p>	<p>учество во планирањето, спроведувањето и следењето на преселувањето.</p>	<p>на јавни консултации. Законот за експропријација не ја регулира јавната консултација. Така, практиките на Светската банка ќе го водат процесот</p>
--	---	---	---

Табела 6. Разликите меѓу законите и регулативите на Македонија и политиката на СБ

Каде и да постои несовпаѓање меѓу македонското законодавство за експропријација и Политиката за заштита на Светската Банка (Оперативен прирачник за проектот 2.3 Анализа на недостатоци), ќе надвлее Политиката за заштита на Светската банка. Меѓутоа, во под-проектот не постојат случаи на раселување на домаќинства ниту бизниси. Структури кои треба да се урнат се оградите кои без оглед на законите повторно ќе бидат изградени при усогласувањето на патот.

4.1 Дефинирање на лица засегнати од проектот

Статусот на лицата засегнати од проектот во рамките на проектната област е како што следува:

- Законски сопственици - Сопственици на земјиште, без разлика дали се правни или физички лица. Оние кои имаат законско право и имотни сертификати. Има 2 законски сопственици кои имаат права на нивниот имот.
- Не постои правен сопственик кој бара сопственост. Тоа се лица кои немаат формални законски права, но имаат побарувања на земјиште и се во процес на креирање на имотни права. Во нашиот случај не постои таков сопственик.
- Лица кои поседуваат земјиште, но имаат нелегални структури. Тие се лица кои имаат бизнис или престој или дел од станот или која било друга структура поврзана со нивното земјиште, но немаат дозвола за градба, а со тоа и сопственички сертификати. Не постои таква личност во нашиот случај.
- Сопственици - Правни или физички лица кои имаат долготраен закуп на државно земјиште. Тие можат или не можат да ја користат оваа средство. Во нашиот случај не постои таков сопственик.

Нема раселени или засегнати луѓе од проектот и затоа никој не е дефиниран во описот на засегнатите лица.

4.2 Методот за оценување користен за засегнатите структури, земјишта, дрвја и други средства

Согласно член 18 од македонскиот Закон за експропријација, се бара надоместокот за експроприраниот имот да не е понизок од "пазарната вредност" на недвижниот имот.

Како дел од постапката за експропријација (изготвување на Предлог за експропријација) Општина Свети Николе користи стандардна *"Методологија за утврдување на пазарната вредност на недвижниот имот"*². Евалуацијата на земјиштето, изградбата и утврдувањето на пазарната вредност за секој процес на експропријација, Општина Свети Николе го потпиша договорот за консултантски услуги на независен оценувач (за целите на утврдување на понудата за надомест на штета во Предлогот за експропријација).

Постапката за евалуација ја спроведува проектниот тим, за секоја поединечна парцела. Таа се состои од неколку конкретни чекори со внесување параметри на трошоци утврдени со гореспоменатите документи:

1. Евалуација на земјиштето - за одредено градежно земјиште, проценката се утврдува по квадратен метар, врз основа на цените што преовладуваат на пазарот. Пазарната вредност на градежното земјиште се определува според просечната цена на продажбата една година пред годината на која се врши евалуација на земјиштето. Ако на територијата на општината во претходната година не е извршено продажба или нема податоци, пазарната вредност се утврдува според споредбени податоци за градежното земјиште што се наоѓа во соседните општини кои се во непосредна близина на општината на територијата каде што се наоѓа градежното земјиште. Подрачјето за евалуација за секое конкретно градежно земјиште е според геодетскиот елаборат изготвен за потребите на основните проекти за изградба на нова секција на ул.Рајко Жинзифов и крак од ул.Јуриј Гагарин. Вредноста на земјиштето се определува во согласност со Одлуката за утврдување на зони при примена на методологијата за процена на пазарната вредност на недвижен имот во Општина Свети Николе бр. 0801-132/15 од 31.01.2014.

2. Попуст за јавни комунални претпријатија - утврдената пазарна цена на земјиштето, која се зема како основа за пресметување на данокот е предмет на значителен попуст, бидејќи Општина Свети Николе е обврзана да ги наплаќа граѓаните за подобрување во инфраструктурните врски (кои вообичаено се користат за поврзување со јавната комунална инфраструктура, вклучувајќи ја и реконструкцијата на патиштата и дренажата на врнежите).

3. Евалуација на објектите - по утврдување на понудениот износ за надомест на земјиштето, се пресметува висината на надоместокот за експроприраните објекти и конструкции. Како што претходно споменавме, само законски изградени и регистрирани објекти и градби имаат право на надомест. Зградите и другите градби се евалуираат во согласност со Методологијата за пресметување на трошоците за материјали и работи, врз основа на систем на поени, предложен во општата Методологија за утврдување на пазарната вредност на недвижниот имот. Системот на поени доделува збир на поени (утврдени во Методологијата) за секој поединечен објект или градежен елемент (бетонски и дрвени рамки, кровови, електрични инсталации итн.). Во одреден случај, обрнувајќи внимание на квалитетот на материјалот т.н. ексклузивност). Потоа, збирот на

² Издадено од Министерството за транспорт и врски (објавено во Службен весник на РМ, 54/2012 и 17/2013)

поени се множи со областа или бројот на единици со цел да се достигне цена базирана во евра (со тоа без оглед на инфлацијата на македонската валута). Во нашиот случај не постои илегална градба.

4. Намалување на амортизацијата - добиениот износ (во евра) е предмет на амортизационен попуст од 0,5% за секоја измината година од денот на изградбата (до 60 години). Износот добиен како резултат е "вкупната градежна вредност" која е вредност на градежните материјали заменети со текот на времето поради амортизацијата и цената на трудот. Амортизацијата - девалвацијата не е во согласност со Политиката за заштита на Светската банка (Оперативен прирачник за проектот 2.3 Анализа на недостатоци), но не постојат структури кои треба да се урнат, а со тоа и да се надоместат.

5. Прилагодување на микро-локацијата - добиената "вкупна градежна вредност" потоа се прилагодува на локацијата и неговата близина до основните јавни услуги и погодности како што се училишта, болници и јавен превоз, со користење на збир на поени, слични на гореопишаните, кои потоа се множат со бројот на квадратни метри во основата на зградата. Збирот на поени за секој показател за микро-локација е даден во Методологија. Овој резултат се додава на вкупната градежна вредност.

6. Прилагодување на макро-локација - прилагодената вкупна градежна вредност на микро-локацијата дополнително се зголемува од компонентата на макро-локација која се состои од збир на поени од општинската поделба во зони (која исто така се користи за даночни цели) и општинските зони ги утврдува Општина Свети Николе. Збирот на поени за макро-локацијата се множи со конструираната основа во квадратни метри, слично на прилагодувањата за микро-локација, а потоа се додава на на деноминираната градежна вредност, изразена во евра.

7. Прилагодување според атрактивноста - Во ова време може да се направи уште едно прилагодување врз основа на документирано интерес за набавка на објекти, утврдени со Методологијата, но оваа одредба не се користи за станбени објекти.

8. Конверзија на валути и додадена вредност на земјиштето и зградите - кумулативната вредност на земјиштето, зградите и конструкциите се додава на вредноста прилагодена за амортизацијата и локацијата на објектите, а потоа се конвертира во износ од Евра во Денари. Покрај тоа, 3% да се компензира за данок се плаќа на конечниот износ.

9. Во исклучителни случаи, кога постапката за експроприација ќе влезе во судска постапка, врз основа на експертска анализа наредена од Судот, подготвена од овластен судски експерт, и ако утврдат цена која е поголема од онаа што ја нуди Општина Свети Николе, тогаш општината ќе биде обврзана да постапи по Судска одлука.

10. Како дополнителен чекор, постојните земјоделски култури или овошје на експроприраните парцели ќе бидат оценувани од квалификуван експерт за земјоделство, со цел да се утврди вредноста на загубите настанати како резултат на уништувањето на земјоделските култури, во согласност со Законот за експроприација.

4.3 Матрица на право

Категорија на РАР	Имот	Типот на проектот кој има засегнато правото, имотот или загубата	E drejta
Сопственик физичко или правно лице (бизнис)	Градежно земјиште	Загубење на дел од земјиштето и остатокот од парцелата е можен	Паричен надоместок за засегнато земјиште со трошок за замена (еквивалент на пазарната вредност на имотот, доволен за замена на изгубените средства и зпокривање на трансакционите трошоци). Предложена компензација за изгубеното земјиште од најмалку 1200 денари за метар квадрат.
Сопственик физичко или правно лице (бизнис)		Со загубење на дел од земјата, остатокот од парцелата останува неупотреблив	Паричен надоместок за сите засегнати земји со трошок за замена. Сепак, не постои таков случај. Предложен надоместок за изгубениот дел од земјиштето од најмалку 1200 денари за метар квадрат.
Барање за сопственост на физичко лице	Градежно земјиште	Загубење на дел од земјата	Помош за регистрација на земјиштето и добивање на имотен лист. Паричен надоместок за засегнато земјиште со трошок за замена.
Нема препознатливо законско право или барање	Градежно земјиште и други својства кои не се живеалишта	Губење на земјиште и имот (огради, киосци, колиби)	Нема паричен надоместок за засегнато земјиште со трошоци за замена. Паричен надоместок за средствата за трошоци за замена или за обнова на ново средство за истата функција во нова позиција на истата парцела / двор
Сопственик - Долготраен закуп на земјиштето	Градежно земјиште	Загуба на закуп на дел од земјиште кое не е употреблива	Паричен надоместок од најмалку 1200 денари за метар квадрат

Табела 7. Матрица на право

5. Институционални договори

Процесот на експропријација е регулиран со македонскиот Закон за експропријација. Со Законот за експропријација, правото на државата да изврши експропријација на приватни сопственици, ако се потврдува дека тоа е во интерес на јавноста, е утврдено во член 4.

Законот за експропријација ги одредува условите и постапките забележани од страна на државните и локалните власти при спроведување на прерогативи од многу важен домен (конфискација на земјиштето за надомест). Во членот 7 од овој закон се уредува изградбата, развојот на инфраструктура и други проекти кои се сметаат за "јавен интерес" во согласност со член 30 од Уставот на Република Македонија, во кој е вклучен и "Изградба на патишта, плоштади и паркинг места". Членот 4 од Законот конкретно ја овластува Општина Свети Николе да ја преземе експропријацијата.

Целокупната постапка за експропријација, како што е дефинирана во македонскиот Закон за експропријација, ги вклучува следните чекори:

Подготвување на Предлог за експропријација од страна на корисникот на експропријацијата или некој законски овластен субјект од страна на корисникот (во овој случај Општина Свети Николе) -

предлогот мора да содржи идентификација на експроприраниот имот, соодветната сопственост и носителите на правата, како и опис на проектот што треба да се спроведе. Како анекс на предлогот за експропријација, корисникот мора да содржи и формален геодетски извештај со нумерички и просторни податоци за експроприраниот имот, како и проценета евалуација на имотот заради докажување на средствата потребни за експропријација, врз основа на оваа проценка.

Предлогот за експропријација се доставува до државниот орган за експропријација, односно Управата за имотно-правни работи во рамките на Министерството за финансии (Канцеларија). Канцеларијата треба да го испрати предлогот заедно со сите анекси до сите сопственици на имотот и носителите на правата на постапката (во рок од 5 дена од денот на приемот на предлогот), како и до Агенцијата за катастар што е одговорна за водење на регистарот на недвижен имот.

Канцеларијата потоа одржува средба со корисникот на експропријацијата во деловните простории на Канцеларијата. Датумот на состанокот не треба да биде закажан во рок од помалку од 15 дена по приемот на Предлогот за експропријација и документацијата од сопственикот на имотот или носителот на правата. Целта на состанокот е да се проверат основите за јавниот интерес од една страна, како и сопственоста и правата на побарувањата, а потоа средствата и износите на надоместоците. Овој првичен состанок би можел да заврши со договор за надомест на штета, кој договор има ефект на решение за експропријација и формално ја заокружува постапката за експропријација, што му овозможува на корисникот да бара сопственост на имотот 15 дена по потпишувањето на договорот.

Во случај кога не може да се постигне договор на првиот состанок, органот за експропријација (Канцеларија) треба да издаде решение за предлогот за експропријација во согласност со фактите утврдени во случајот. Одлуката на Канцеларијата може да биде или позитивна или негативна, што значи дека може да ја потврди експропријацијата врз основа на јавен интерес или да го одбие барањето за експропријација. Афирмативната одлука може да биде оспорена од сопственикот на имотот или носителот на правата во Управниот суд. Во случај на потврдна одлука, Заводот потоа свикува втор состанок помеѓу корисникот на експропријацијата и сопственикот или носителот на правата, заради договарање за висината на надоместокот. Доколку на овој состанок не може да се постигне договор за надомест, Канцеларијата го доведува предметот пред надлежниот суд.

Со процесот на откуп на земјиштето ќе раководи Одделението за експропријација, дел од Одделението за урбанизам и просторно планирање во Општина Свети Николе. Општината во рамките на своите надлежности, а со цел решавање на имотно правните работи на делниците каде според деталниот урбанистички план е предвидена изградба на наведените улици пред надлежната служба за имотно-правни работи иницираше постапка за експропријација на имот кој ќе биде зафатен со улиците. За таа цел поднесени се 35 барања за експропријација со кои се опфатени 67 сопственици на имот. Досега позитивно решени се и постигната е спогодба за надомест со 58 сопственици, додека постапката сеуште се води и не е завршена со 9 сопственици на имот. Причина за незавршените постапки е фактот што овие луѓе се во странство. но со истите е стапено во контакт преку членовите на нивните семејства кои се наоѓаат во Македонија и се работи на обезбедување полномошна на име на членовите на семејството кои се наоѓаат во Македонија како би можеле тие во име на сопствениците да склучат спогодба со органот за

експропријација. Очекуваме и овие постапки да се завршат во рок не подолг од два до три месеци.

6. Трошоци и буџет

Презентираните финансиски трошоци се однесуваат само на процесот на експропријација и се обезбедуваат во Буџетот на Општина Свети Николе во вкупен износ од 71.100.000 денари и овој износ ќе се исплаќа согласно постапката за експропријација кон крајот на 2021 година.

Потребниот персонал, средствата и покривањето на административните трошоци за реализација на планираните активности на проектот ќе ги обезбеди Општина Свети Николе.

7. Учество и консултации

Општина Свети Николе ќе треба ефективно да комуницира со заинтересираните страни во проектот, со цел да имаат точни информации за патиштите и реконструкцијата. Програмите на општинско ниво се суштествени елементи во комуникациската стратегија за обезбедување на важни информации за јавноста, невладините организации и владините агенции. Врската со заедницата ќе им даде можност на членовите на заедницата кои моментално ја окупираат реконструкцијата да ја идентификуваат нивната поддршка и загриженост, исто така ќе обезбедат форум за комуникација со подносителите на проектот и регулаторните тела и ќе го олесни прогнозирањето и управувањето на прашањата за проектот, како што е почитувањето на реконструкцијата и заштитата на сообраќајните знаци.

Главните чинители на групата се:

- Општина Свети Николе
- Изведувачи и добавувачи
- Жителите кои живеат во проектната област и секојдневните патници на булеварот
- Медиумите

Имајќи ја предвид позитивната страна на вклучување на граѓаните во реализацијата на проектите, Општина Тетово преку телефонската линија на граѓаните ќе овозможува стабилни информации за проектот "Изградба на нова ул. Рајко Жинзифов и крак од ул. Јуриј Гагарин", а исто така и информации врз спроведувањето ќе бидат објавени и на веб страницата на општината.

Општина Свети Николе ги објавува Деталните урбанистички планови на веб страната на општината, а граѓаните имаат пристап и можат да утврдат кои се засегнатите области од плановите. Исто така, граѓаните можат да ја контактираат општината преку службената е-маил адреса и редовно да добиваат одговори за нивните грижи.

8. Корегирање на поплаки

Покрај формалните механизми за жалби, ќе се формира Комисија за жалби. Комисијата ќе го сочинуваат претставници од Одделението за урбанизам и Правното одделение од Општина Свети Николе и претставник на граѓаните засегнати од експропријацијата. Комисијата заедно со секој засегнато лице, ќе се обиде да го реши секое прашање, вклучувајќи експропријацијата. Оваа

комисија ќе се користи како последен обид за решавање на какво било прашање пред да се обрати до Суд.

Во случај кога не може да се постигне договор на првиот состанок, органот за експропријација (Канцеларија) треба да издаде решение за предлогот за експропријација во согласност со фактите утврдени во случајот. Одлуката на Канцеларијата може да биде или позитивна или негативна, што значи дека може да ја потврди експропријацијата врз основа на јавен интерес или да го одбие барањето за експропријација. Афирмативната одлука може да биде оспорена од сопственикот на имотот или носителот на правата во Управниот Суд. Во случај на афирмативна одлука, Канцеларијата потоа закажува втор состанок помеѓу корисникот на експропријацијата и сопственикот или носителот на правата, заради договарање за висината на надоместокот. Доколку на овој состанок не може да се постигне договор за надомест, Канцеларијата го доведува предметот пред надлежниот суд.

Во исклучителни случаи, кога постапката за експропријација ќе влезе во судска постапка, врз основа на експертска анализа наредена од Судот, подготвена од овластен судски експерт и одлучуваат цена која е поголема од онаа што ја нуди Општина Свети Николе, Општината ќе биде обврзана со одлука на Судот.

Одлуката за формирање на комисија за жалби може да се најде на Анекс 2.

9. Мониторинг и евалуација

Одделението за урбанизам во тесна соработка со Кабинетот на Градоначалникот на Општина Свети Николе ќе врши мониторинг и ажурирање на основните податоци на извршената експропријација, додека Одделението за финансии ќе ги обезбеди податоците за извршените плаќања поврзани со експропријацијата, ќе врши мониторингот и ќе води евиденција за постапката.

Мониторинг и евалуацијата на спроведување на Акциониот план за раселување ќе се спроведе во согласност со индикаторите дадени во табелата подолу.

Индикатор	Извор на информации	Период на известување
<i>Input индикатор</i>		
Средства потрошени за експропријација	Финансиска картичка	Месечно
<i>Output индикатор</i>		
Број на решени случаи на експропријација	Извештај од мониторингот во делот на спроведување на експропријацијата	Месечно
ИЗВЕШТАЈ		
Извештај за мониторинг	Мониторинг извештај кој треба да се достави до MSIP	6 месеци
ПРЕЗЕНТАЦИЈА		
Веб страница	Веб страница на Општина Тетово	Месечно

Табела 8. Мониторинг и евалуација

Имплементацијата на активностите поврзани со индикаторите дадени во табелата погоре, заедно со активностите кои ќе се имплементираат во делот за експропријација, ќе бидат вклучени два пати годишно во Извештајот за мониторинг кој ќе биде доставен до MSIP. Дел од овие извештаи ќе бидат објавени на веб страницата на Општина Свети Николе.