

# **Eastern Mining d.o.o.**

## **Rudarski projekat Vareš, Bosna i Hercegovina**

### **Nalazište Rupice i postrojenje za preradu Veovača**

#### **Plan otkupa zemljišta, naknada i obnove sredstava za život**

Pripremio: Frédéric Giovannetti  
3 Avenue de Grande Bretagne  
69006 Lyon - France  
fredgiovannetti@orange.fr

Za: Eastern Mining d.o.o.  
71330 Vareš  
BiH

Datum: Juli 2021

Verzija: 2

## SADRŽAJ

<b>1.</b>	<b>UVOD – POZADINA PROJEKTA.....</b>	<b>5</b>
1.1	SVRHA DOKUMENTA .....	5
1.2	SAŽET OPIS PROJEKTA.....	5
<b>2.</b>	<b>PRAVNA POZADINA .....</b>	<b>10</b>
2.1	OPĆA POLITIČKA I ADMINISTRATIVNA ORGANIZACIJA ZEMLJE.....	10
2.2	USTAVI BiH I FBiH .....	10
2.2.1	Ustav BiH .....	10
2.2.2	Ustav FBiH.....	10
2.3	VAŽEĆE ZAKONODAVSTVO.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
2.3.1	Pregled.....	Error! Bookmark not defined.
2.3.2	Zakon o eksproprijaciji .....	11
2.4	EBRD PROVEDBENI ZAHTJEV 5 .....	13
2.5	ANALIZA PRAZNINA.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
<b>3.</b>	<b>UTJECAJI PREMJEŠTANJA PROJEKTA.....</b>	<b>17</b>
3.1	OVERALL LAND ACQUISITION PHASING .....	17
3.1.1	Veovača.....	17
3.1.2	Rupice.....	17
3.1.3	Putevi.....	Error! Bookmark not defined.
3.2	POČETNI OTKUP ZEMLJIŠTA 2021 .....	19
<b>4.</b>	<b>STRATEGIJA OTKUPA ZEMLJIŠTA I OBNOVE SREDSTAVA ZA ŽIVOT .....</b>	<b>21</b>
4.1	KLJUČNI PRINCIPI .....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
4.2	PRAVA.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
4.2.1	Podobnost/Kvalifikovanost.....	Error! Bookmark not defined.
4.2.2	Procjena.....	22
4.2.3	Pravna matrica .....	23
4.3	PREGOVOR I PROCES KOMPENZACIJE .....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
4.3.1	Identifikacija pogođenih nekretnina .....	23
4.3.2	Ponuda i Kupoprodajni ugovor .....	23
<b>5.</b>	<b>POMOĆ RANJIVIM OSOBAMA .....</b>	<b>25</b>
5.1	PREGLED.....	25
5.2	IDENTIFIKACIJA RANJIVIH OSOBA.....	25
5.3	POMOĆ RANJIVIM OSOBAMA.....	25
<b>6.</b>	<b>UPRAVLJANJE ŽALBAMA I OBEŠTEĆENJE .....</b>	<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>
<b>7.</b>	<b>MONITORING .....</b>	<b>28</b>
7.1	ULAZNI/IZLAZNI POKAZATELJI .....	28
7.2	AKTIVNOSTI MONITORINGA.....	28
7.3	UTJECAJ POKAZATELJA .....	29
7.4	IZVJEŠTAVANJE.....	29
<b>8.</b>	<b>DOGOVORI O IMPLEMENTACIJI.....</b>	<b>30</b>
8.1	ULOGE I ODGOVORNOSTI.....	30

8.1.1	Rudnik Rupice.....	30
8.1.2	Putevi.....	31
8.2	RASPORED IMPLEMENTACIJE .....	31
<b>DODATAK 1 – INFORMATIVNI LETAK (ENGLESKA VERZIJA) .....</b>		<b>32</b>
<b>DODATAK 2 – INFORMATIVNI LETAK (BOSANSKA VERZIJA) .....</b>		<b>36</b>

## TABELE:

<b>TABELA 1. KLJUČNE PRAZNINE U PRAVNIM AKTIMA BiH ILI FBiH U VEZI SA OTKUPOM ZEMLJIŠTA I EKSPROPRIJACIJOM U ODNOSU NA PR 5 EBRDA-A .....</b>	<b>14</b>
<b>TABELA 2. SCENARIJ NAJGOREG SLUČAJA – OTKUP ZEMLJIŠTA NA RUPICAMA .....</b>	<b>17</b>
<b>TABELA 3. POČETNI OTKUP ZEMLJIŠTA NA RUPICAMA 2021 – LISTA PARCELA POGOĐENIH PROJEKTOM.....</b>	<b>20</b>
<b>TABELA 4. UPOREDNA ANALIZA ZEMLJIŠNIH TRANSAKCIJA.....</b>	<b>22</b>
<b>TABELA 5. PRAVNA MATRICA.....</b>	<b>23</b>
<b>TABELA 6. POKAZATELJI AKTIVNOSTI MONITORINGA .....</b>	<b>28</b>
<b>TABELA 7. POKAZATELJI AKTIVNOSTI MONITORINGA .....</b>	<b>29</b>

## PRIKAZI:

<b>PRIKAZ 1: LOKACIJA PROJEKTA U BOSNI I HERCEGOVINI .....</b>	<b>7</b>
<b>PRIKAZ 2: OKVIRNI PRIKAZ PROJEKTA.....</b>	<b>8</b>
<b>PRIKAZ 3: LOKACIJA OBA PROJEKTA LOKALITETA .....</b>	<b>9</b>
<b>PRIKAZ 4: OTKUP ZEMLJIŠTA ZA 2021 – GLAVNA LOKACIJA.....</b>	<b>18</b>
<b>PRIKAZ 5: PROCES ŽALBENOG MEHANIZMA .....</b>	<b>26</b>

## AKRONIMI:

AIDS/SIDA	Sindrom stečene imunodeficijencije
BAM/KM	Bosanska konvertibilna marka
BiH	Bosna i Hercegovina
DFS	Studija izvodljivosti
doo	Društvo sa ograničenom odgovornošću
EBRD	Europska banka za obnovu i razvoj
ESMS	Sistem okolišnog i socijalnog upravljanja
ESP	Okolišna i socijalna politika
EUR	Euro
FBiH	Federacija Bosna i Hercegovina
HIV	Virus humane imunodeficijencije
ISO	Međunarodna organizacija za standardizaciju
KPI	Ključni pokazatelj performansi
kV	kiloVolt
LACLRP	Plan otkupa zemljišta, naknada i obnove sredstava za život

---

MW	MegaWat
PFS	Studija Pred-izvodljivosti
plc	Javno dioničko društvo
POA	Punomoć
PR	Provedbeni zahtjev
RS	Republika Srpska
SPA	Ugovor o kupoprodaji

## 1. UVOD – POZADINA PROJEKTA

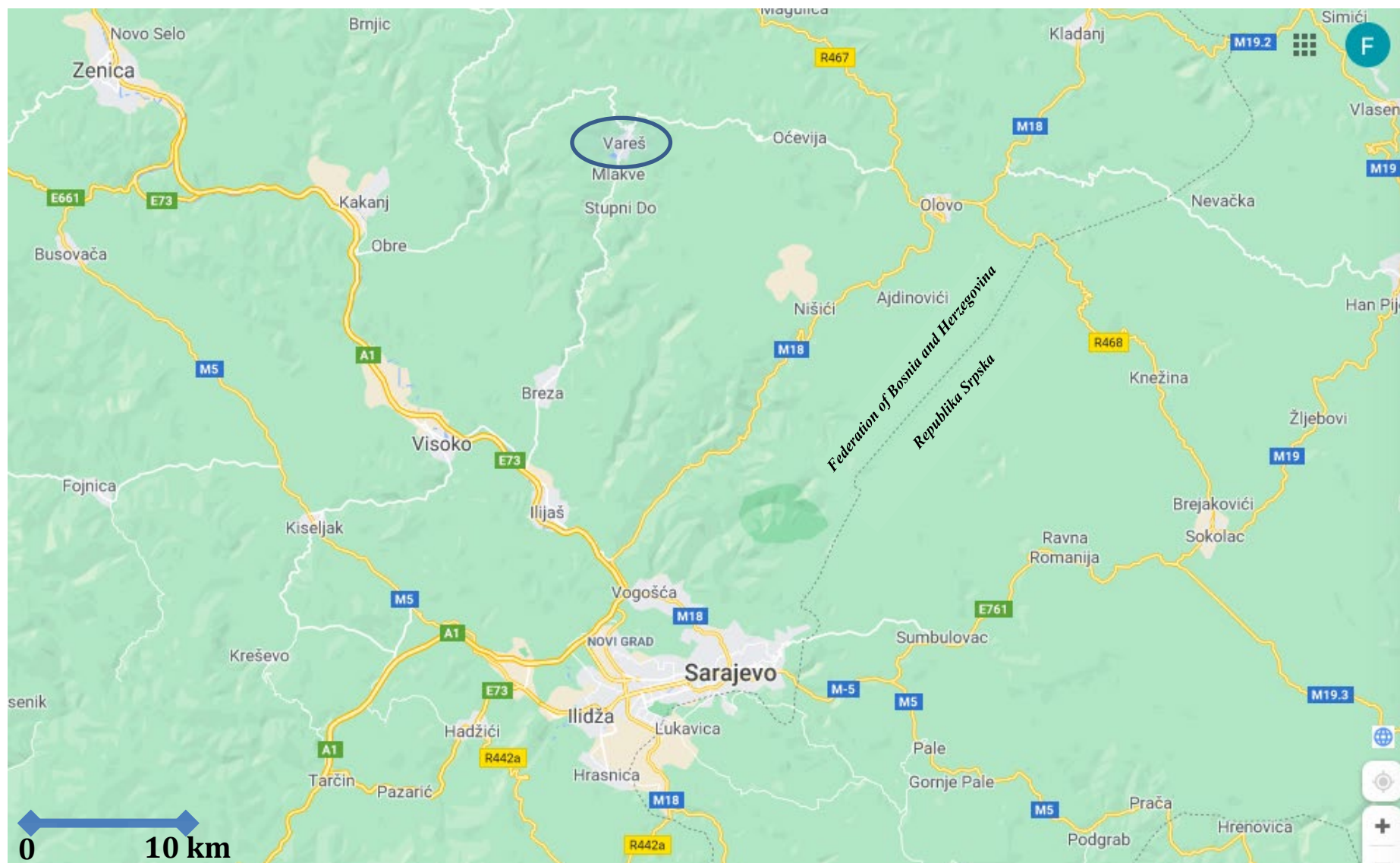
### 1.1 SVRHA DOKUMENTA

1. Ovaj dokument je Plan otkupa zemljišta, naknada i obnove sredstava za život za Rudarski projekat Vareš (“Projekat”) u Bosni i Hercegovini (BiH). Projekat je razvijen od strane Adriatic Metals, kompanije registrovane u Velikoj Britaniji koja je listirana na londonskoj berzi i oia puno vlasništvo nad svojom podružnicom u BiH, Eastern Mining d.o.o.
2. Europska banka za obnovu i razvoj (EBRD) je u oktobru 2020. godine stekla 2,62% udjela u Adriatic Metalsu, čime je postala jedan od dioničara. Adriatic Metals stoga razvija Projekat u skladu s primjenjivim politikama EBRD -a, uključujući Politiku zaštite okoliša i socijalnu politiku (ESP) za 2019. i povezane Provedbene zahtjeve (PR).
3. Projekat podrazumijeva ograničenu kupovinu privatnog zemljišta i rezultirajuće ekonomsko raseljavanje, čime se pokreće PR5 „Otkup zemljišta, ograničenja u korištenju zemljišta i prisilno preseljenje“. PR5 nalaže (paragraf 11) da *„Gdje.... projekt može uključivati materijalne rizike i utjecaje povezane s fizičkim i ekonomskim raseljavanjem ljudi i/ili zajednica, klijent će angažirati stručnjake za preseljenje koji će im pomoći u pripremi dokumenta za planiranje preseljenja, s ciljem razvoja i provedbe mjera za rješavanje utjecaja na raseljene osobe u skladu s hijerarhijom ublažavanja. Prirodu dokumenta za planiranje preseljenja koji će pripremiti EBRD će odrediti kao dio procesa procjene okoliša i socijalne procjene.“*
4. Ovaj dokument je Planski dokument preseljenja koji se zahtijeva prema stavu 11 PR5. Kako projekat ne uključuje fizičko raseljavanje, nazvan je „Planom otkupa zemljišta, naknade i obnove sredstava za život“ (LACLRP) kako bi se izbjegla zabuna. Pripremio ga je Frederic Giovannetti, nezavisni konsultant za preseljenje i otkup zemljišta, u razdoblju od januara do aprila 2021. godine, prema ugovoru o savjetovanju s Eastern Mining d.o.o., i nije uključivao posjetu lokaciji ili direktnu interakciju sa zainteresovanim stranama zbog ograničenja putovanja uzrokovanim COVID-19.

### 1.2 SAŽET OPIS PROJEKTA

5. Koncesije koje ima Eastern Mining pokrivaju dva polimetalna nalazišta (olovo, cink, srebro, zlato, bakar, antimon i barit) koja se nalaze u blizini grada Vareša, nalazišta Veovača i Rupice. Vareš je otprilike 50 km sjeverno asfaltiranim putem od Sarajeva, glavnog grada Bosne i Hercegovine. I ležišta Veovača i Rupice imala su različite stepene historijskog istraživanja i eksploatacije. Istraživanje kompanije Adriatic Metals usredotočilo se na aktivnosti na područjima Rupice i Veovača u okviru svoje šire koncesije (nedavno proširena za oko 32,12 km<sup>2</sup>), iako postoje i ohrabrujuće naznake potencijalnih izgleda u drugim područjima koncesije.
6. Veovača je zona prethodnih aktivnosti koja je prethodno minirana otvorenim metodama. Tu se takođe prerađivala ruda. Historijski gledano, Rupice su bile manje ekstenzivno minirane, s nekoliko istražnih udubljenja korištenih za vađenje rude, koja se takođe prerađivala na Veovači. Operacije su prestale krajem 1980 -ih zbog političke nestabilnosti i od tada su ostale zatvorene.
7. U ovom trenutku Projekat Vareš je osmišljen tako da se sastoji od podzemnog rudnika na Rupicama. Ruda iz rudnika će biti dopremljena u novo centralno postrojenje za preradu na Veovači, nastalog nakon rušenja napuštenog pogona za preradu. Ruda će se drobiti, mljeti i zatim obrađivati pomoću flotacijskih krugova za proizvodnju koncentrata srebra, olova, cinka i barita. Nakon zgušnjavanja i ispiranja, koncentri bi se kamionima odvozili do željezničke pruge u Varešu, a zatim bi se tračnicama prevozili uz postojeće elektrificirane željezničke pruge do luke Ploče u Hrvatskoj za izvoz u inostranstvo brodovima. Osušena jalovinska pasta će se voziti iz prerađivačkog pogona na Rupice gdje će se zatrpavati u podzemne šupljine, što će značajno smanjiti potrebu za zemljištem jer će se u početku izgraditi samo malo skladište za jalovinu (6.100 m<sup>3</sup>) kako bi se omogućilo privremeno skladištenje isušene jalovine ako transport od pogona za preradu do Rupica nije moguć. Nakon što se rupe na Rupicama zatrpaju, odvojena jalovina će se premjestiti na novu površinu za odlaganje.

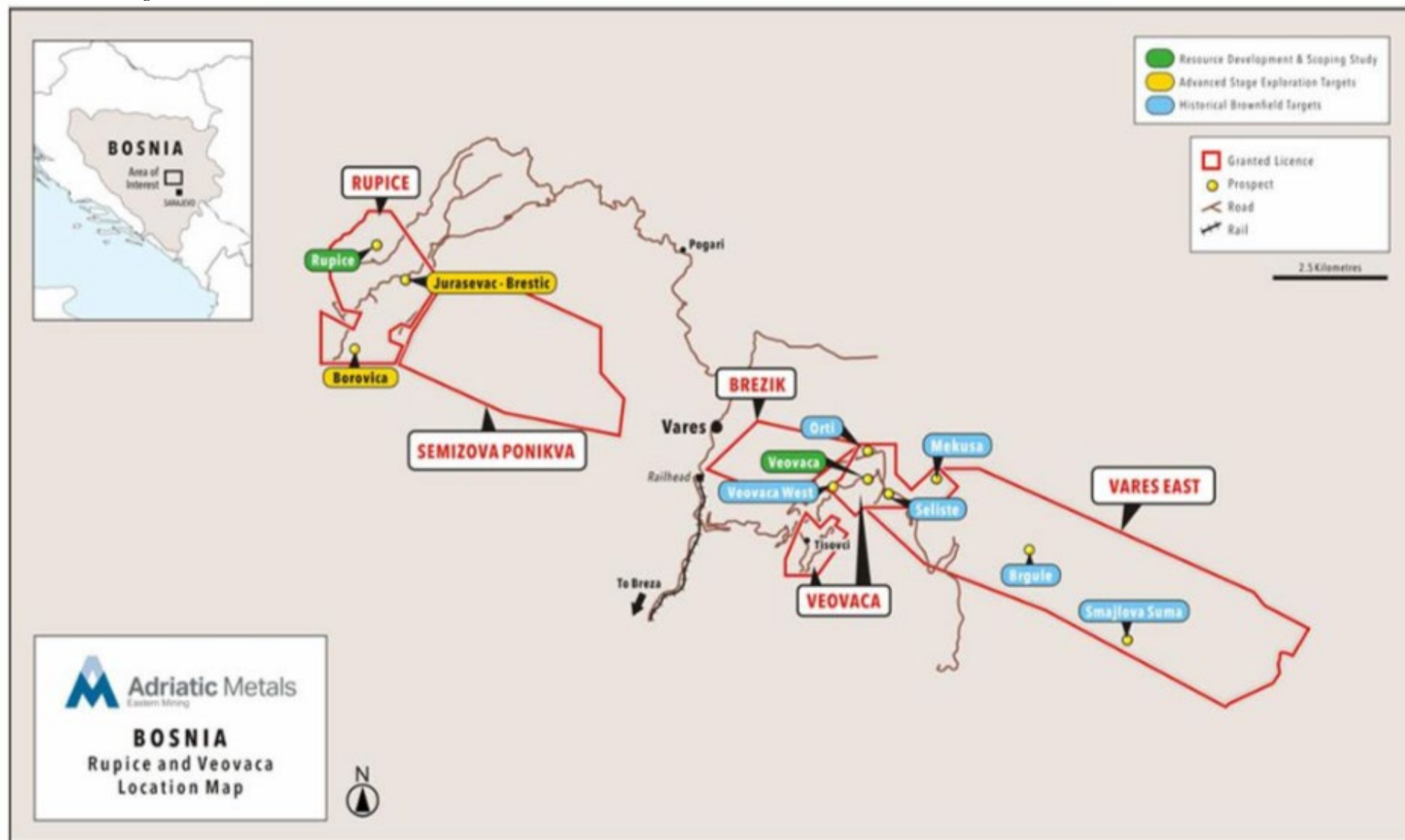
8. Podržavajuća infrastruktura uključivat će sljedeće:
  - Novi dalekovodi iz državnih elektroenergetskih dalekovoda za isporuku električne energije Rupicama povezivanjem na postojeći obližnji dalekovod (2,5 km 35 kV dalekovoda za povezivanje na postojeći 132 kV). Ovo će izgraditi komunalno preduzeće kako bi isporučilo očekivano opterećenje od 8,9 MW unutar područja lokacije Rupice.
  - Postojeća željeznička veza od Vareša do luke Ploče u Hrvatskoj bit će popravljena i korištena za izvoz proizvodnje iz Vareša međunarodnim kupcima.
  - Pitka voda opskrbljuje se pogonom Veovača i svim okolnim selima mrežom koju održava JKP Vareš d.o.o., javno preduzeće u vlasništvu općine Vareš. Studije vodosnabdijevanja za Rupice su u toku, ali će se opskrba vjerovatno osigurati iz izvora površinskih voda blizu rudnika, a podzemne vode iz odvodnjavanja.
9. Predložena ruta transporta za potrebe transporta materijala od rudnika Rupice do postrojenja za preradu i naknadnog transporta isušene jalovine nazad u podzemni rudnik koristi se predloženom rutom od 28,1 km, koja se sastoji od tri glavna područja:
  - 7 km nove ceste koja zahtijeva izgradnju i odobrenje i koja će ograničiti promet samo na rudarska vozila;
  - 12 km postojećih javnih pravaca koji mogu zahtijevati nadogradnju i kontrolu prometa i državno odobrenje za upotrebu javnih vozila i vozila za potrebe rudnika; i
  - 9 km postojećih javnih ruta nižeg standarda koje će zahtijevati nadogradnju i kontrolu prometa i državno odobrenje za upotrebu javnih vozila i vozila za potrebe rudnika.
10. Okolišna dozvola za Rupice izdana je 2021. godine. Urbanistička dozvola za Veovaču podnesena je 15. aprila 2020., a dozvola za eksploataciju izdana je u novembru 2020. Zahtjev za izdavanje dozvole za eksploataciju Rupice je u toku i očekuje se da će biti izdata u junu 2021. godine. Prostornim planom općine Vareš, a na temelju Potvrde službe prostornog uređenja Općine i Ugovora o koncesiji broj 04-18-21389-1 / 13 i pripadajućih priloga utvrđeno je koje parcele ulaze u istraživanje - eksploataciono polje. Nalaze se u mjesnoj zajednici Borovica, lokalitet Rupice.
11. Prema sadašnjim prijedlozima, historijsko postrojenje za preradu na Veovači bit će srušeno i preuređeno za novi pogon za preradu, koji će se koristiti za preradu rude sa Rupica, a zatim i Veovače. Ne postoje trenutni planovi za korištenje historijskog objekta za upravljanje jalovinama na lokaciji Veovača. Razvijen je plan zatvaranja za kraj vijeka trajanja planiranih operacija u Rupicama i Veovači.
12. Studija pred-izvodljivosti projekta (PFS) je završena. PFS je pozitivno ocijenio Projekat, dokazujući njegovu ekonomsku održivost. Definitivna studija izvodljivosti (DFS) je započela, a završetak je planiran početkom ljeta 2021. U skladu s izvorima financiranja i dobivanjem potrebnih dozvola, početak izgradnje podzemnog rudnika očekuje se krajem ljeta 2021. godine, i početak rada rudnika krajem 2022.
13. S administrativnog i političkog stanovišta, Projekat se nalazi u općini Vareš, koja se nalazi u Zeničko-dobojskom kantonu Federacije Bosne i Hercegovine, jednom od dva glavna entiteta koji čine Bosnu i Hercegovinu (zajedno sa Republikom Srpskom).
14. Sljedeće slike prikazuju ukupnu lokaciju projekta u BiH, kao i okvirni izgled projekta.

**Prikaz 1: Lokacija Projekta u Bosni***Izvor: Google Maps*



## Prikaz 2: Okvirni prikaz projekta

Izvor: Eastern Mining i ERM





### Prikaz 3: Lokacija oba projektna lokaliteta

Izvor: Google Earth



## 2. PRAVNA POZADINA

### 2.1. OPĆA POLITIČKA I ADMINISTRATIVNA ORGANIZACIJA ZEMLJE

15. Trenutna politička i administrativna organizacija Bosne i Hercegovine proizilazi iz Dejtonskog mirovnog sporazuma iz 1995. godine i uključuje nekoliko nivoa upravljanja. Uopšteno govoreći, zemlja (BiH) je podijeljena na dva glavna „konstitutivna entiteta“ uspostavljena Dejtonskim sporazumom, Federaciju Bosne i Hercegovine (FBiH) i Republiku Srpsku (RS). Vlada i parlament postoje na nivou države BiH u cjelini, kao i druge vlade i parlamenti na nivou svakog od dva entiteta. Tehnička ministarstva takođe postoje na oba nivoa.
16. Federacija je podijeljena na kantone, od kojih svaki ima vladu i vijeće koje funkcioniра kao parlament. U Federaciji su kantoni podijeljeni na općine, dok Republika Srpska ima samo jedan nivo decentralizacije, općine.
17. Osim toga, treći entitet je stvoren 2000. godine od područja koje pripada i FBiH i RS, Brčko distrikt na sjeveru zemlje. Iako pripada navedenim entitetima, Brčko distrikt samoupravlja, sa svojom decentraliziranom vladom i vijećem.

### 2.2 USTAVI BiH I FBiH

#### 2.2.1 Ustav BiH

18. Trenutni Ustav Bosne i Hercegovine<sup>1</sup> dogovoren je između strana u Općem okvirnom sporazumu za mir u Bosni i Hercegovini, poznatom i kao Dejtonski mirovni sporazum ili Dejtonski mirovni sporazum, iz 1995. godine, i čini njegov Aneks 4. Iako mu je glavna namjera uspostaviti odgovarajuće povlastice za institucije BiH i entiteta, Ustav također ima snažnu komponentu ljudskih prava, sankcionisanu u članu 2, koji, između ostalog, kaže:
  - Bosna i Hercegovina i oba entiteta osigurat će najviši nivo međunarodno priznatih ljudskih prava i osnovnih sloboda,
  - Prava i slobode utvrđeni Evropskom konvencijom o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda i njenim protokolima primjenjivat će se direktno u Bosni i Hercegovini. Oni će imati prioritet nad svim ostalim zakonima.
  - Pravo na imovinu navedeno je kao jedno od trinaest osnovnih ljudskih prava zaštićenih Ustavom.

#### 2.2.2 Ustav FBiH

19. FBiH Ustav<sup>2</sup> općenito slijedi Ustav BiH. Njegov član 2 također garantuje građanima FBiH „najviši nivo zaštite ljudskih prava“, a njegov član 4 bavi se povratkom imovine koje su građani FBiH lišeni tokom godina neprijateljstva.

### 2.3 VAŽEĆE ZAKONODAVSTVO

#### 2.3.1 Pregled

20. Većina zakona relevantnih za transakcije zemljišta, kompenzaciju ili eksproprijaciju su na nivou Federacije Bosne i Hercegovine (FBiH), a ne na nivou BiH ili na nivou kantona. Pravni okvir koji uređuje procese otkupa zemljišta, kategorizacije, transakcija i registracije u FBiH uključuje sljedeće ključne pravne akte:

---

<sup>1</sup> The full text of the Constitution of BiH is available at the following link: [http://www.ccbh.ba/public/down/USTAV\\_BOSNE\\_I\\_HERCEGOVINE\\_engl.pdf](http://www.ccbh.ba/public/down/USTAV_BOSNE_I_HERCEGOVINE_engl.pdf)

<sup>2</sup> The full text of the Constitution of FBiH is available at the following link.: <http://www.ohr.int/ohr-dept/legal/oth-legist/doc/fbih-constitution.doc>

- Zakon o eksproprijaciji FBiH<sup>3</sup> - pogledati odjeljak 2.2.2.
- Zakon o vlasničkim (ili "posjedničkim") pravima FBiH<sup>4</sup>, koji uređuje opća pitanja sticanja, korištenja, raspolaganja, zaštite i prestanka vlasničkih prava i drugih vlasničkih prava i prava posjeda. Važna odredba ovog zakona je da "savjesni stanari" mogu steći puno vlasništvo nakon 10 ili 20 godina okupacije, ovisno o slučaju.
- Zakon o šumarstvu (usvojen 2002. godine) propisuje da se moraju poštivati prava osoba koje neprekidno koriste šumu ili pripadajuće zemljište 30 ili više godina, a ako se ta prava žele prenijeti, novčana naknada mora biti obezbijeđena (član 50).
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu FBiH (usvojen 2006. godine) sadrži osnovne definicije i uređuje planiranje, zaštitu, razvoj, korištenje, upravljanje i evidenciju svih zemljišnih čestica klasificiranih kao poljoprivredno zemljište.
- Zakon o građevinskom zemljištu FBiH (usvojen 2003.) propisuje uslove i proces sticanja prava na korištenje zemljišta i dozvoljava legalizaciju neformalno izgrađenih objekata na državnom građevinskom zemljištu na kojem je izgrađena građevina.
- Zakon o zemljišnim knjigama FBiH (usvojen 2002.) uređuje vođenje, održavanje i uspostavljanje zemljišnih knjiga, kao i upis nekretnina i vlasničkih prava u zemljišne knjige. Vlasnička i druga prava stupaju na snagu tek nakon upisa u zemljišne knjige.
- Zakon o premjeru zemljišta i katastru nekretnina u FBiH (usvojen 1986. godine) reguliše odredbe koje se odnose na izmjeru zemljišta i javni katastar nekretnina u pogledu zgrada, drugih objekata, uspostave i održavanja zemljišnih knjiga, prikupljanja podataka, pravila kartiranja i registracije imovine.
- Zakon o upravnom postupku FBiH (usvojen 2002. godine) regulira postupke organa uprave pri odlučivanju o pravima i obavezama građana u okviru upravnih postupaka.
- Zakon o ravnopravnosti spolova u BiH (usvojen 2003. Godine- ) promovira i garantira jednak tretman spolova i jednake mogućnosti za sve u javnom i privatnom domenu, te zabranjuje direktnu i indirektnu diskriminaciju na osnovu spola.

### 2.3.2 Zakon o eksproprijaciji

21. Zakon o eksproprijaciji FBiH je na snazi od 2007.godine, sa dva uzastopna amandmana. On reguliše uslove i procedure za eksproprijaciju imovine za izgradnju objekata od javnog interesa, podobnost i iznose naknada, rješavanje pritužbi i sporova i druga pitanja koja se odnose na proces eksproprijacije. Pravo na imovinu navedeno je kao jedno od trinaest temeljnih ljudskih prava zaštićenih Ustavom BiH i FBiH.
22. Iako je njegova ključna svrha naravno zaštita interesa javnih agencija koje moraju pribjeći eksproprijaciji, Zakon o eksproprijaciji FBiH je općenito prilično napredan i predviđa odgovarajuću zaštitu eksproprijisanih osoba, u poređenju sa sličnim zakonodavstvom u drugim evropskim zemljama.

#### 2.3.2.1 Javni interes

23. Imovina se može eksproprijisati samo za projekte od javnog interesa za Federaciju, njene kantone ili općine, odnosno tamo gdje je utvrđen javni interes tj. u skladu sa planovima prostornog planiranja koji se primjenjuju na područje na kojem se razmatra eksproprijacija (član 5).
24. Javni interes je Zakonom o eksproprijaciji definisan kao situacije u kojima se "procjenjuje da će upotreba nekretnine za koju se predlaže eksproprijacija donijeti veću korist nego što bi bila da se nekretnina nastavi koristiti na prethodni način" (član 3 ). Javni interes se obično, ali ne isključivo, objavljuje u korist javnih subjekata Federacije, kantona, općina ili drugih javnih agencija (član 6).

<sup>3</sup> Official Gazette of FBiH, No. 70/07, 36/10 and 25/12

<sup>4</sup> Official Gazette of FBiH, No. 66/13, 100/13



25. Uobičajene aktivnosti od javnog interesa koje mogu uključivati eksproprijaciju su izgradnja puteva, izgradnja komercijalnih, općinskih ili zdravstvenih usluga, obrazovnih, kulturnih, administrativnih, odbrambenih ili drugih objekata od javnog interesa (član 3).
26. Javni interes je uspostavljen ili zakonom, ili putem procesa definiranog Zakonom o eksproprijaciji, pri čemu se korisnička agencija obraća Vladi na federalnom, kantonalnom ili općinskom nivou i predstavlja studiju eksproprijacije koja mora uključivati "geodetski i zemljišni premjer teritorija eksproprijacije, podatke o nekretninama za koje se predlaže utvrđivanje javnog interesa, procjenu vrijednosti nekretnine, svrhu eksproprijacije i druge podatke za utvrđivanje javnog interesa".

#### 2.3.2.2 Proces eksproprijacije i povezani postupci

27. Postupak eksproprijacije sastoji se od sljedećih koraka:

- Uspostavljanje i izjašnjavanje o javnom interesu. To čini općinsko vijeće na osnovu prethodne studije eksproprijacije, a zatim prijedloga o eksproprijaciji od strane potencijalnog korisnika eksproprijacije (član 16.), ili, ako je zahvaćeno više od jedne općine, Vlada Kantona na osnovu prethodnog formalnog mišljenja općinskog vijeća. U posebnim slučajevima, javni interes može se utvrditi posebnim zakonom ili uredbom.
- U roku od dvije godine od proglašenja javnog interesa, potencijalni korisnik eksproprijacije može podnijeti prijedlog eksproprijacije nadležnom općinskom odjelu, ali prije ovog prijedloga eksproprijacije, potencijalni korisnik eksproprijacije je dužan pokušati postići sporazumni dogovor o prodaji-kupovini sa vlasnikom (član 23).
- Sve sporove između dvije strane u ovoj fazi rješava nadležni općinski sud (član 35).
- Ako strane ne mogu postići sporazumni dogovor, općina preuzima odgovornost preko svog nadležnog odjela i obavještava o prijedlogu eksproprijacije, intervjuiše vlasnika i donosi odluku o eksproprijaciji (član 27).
- Žalba protiv odluke o eksproprijaciji kao takva može se podnijeti neodređenoj "saveznoj upravi". U slučaju da zemljišnoknjižni unos ne odgovara stvarnoj vlasničkoj situaciji (često je to slučaj), općinsko odjeljenje treba riješiti pitanja vlasništva prije nego što nastavi sa daljim koracima (član 27).
- Nakon što općina donese odluku o eksproprijaciji, nadležni općinski odjel mora učiniti još jedan pokušaj postizanja sporazuma o naknadi. Ako sporazum nije moguć, općinski odjel prosljeđuje slučaj sudu koji je nadležan za zainteresovanu teritoriju. Međutim, iako u ovoj fazi sud može odlučiti o visini naknade, ne može donijeti odluku o podobnosti za naknadu o kojoj je odlučeno ranije u postupku (član 64).
- Zvanični prenos pravnog vlasništva na imovinu zahvaćenu ovim procesom moguć je samo nakon zvanične odluke o eksproprijaciji i nakon što se naknada isplati (član 68).

28. Korisnička agencija može koristiti eksproporisano zemljište samo u svrhu u kojoj je eksproporisano (član 10).

#### 2.3.2.3 Privremena i djelimična eksproprijacija

29. Eksproprijacija može biti privremena, s tim da se prava korisništva daju korisničkoj agenciji u obliku zakupa. Na kraju zakupa, prava uživanja tuđe svojine vraćaju se prethodnom vlasniku. Privremena eksproprijacija podliježe mogućnosti da se zemljište može u potpunosti obnoviti (član 8), a zakup ne može biti duži od pet godina.
30. Potpuna eksproprijacija omogućava korisničkoj agenciji da stekne pravo svojine na eksproporisanoj imovini, dok djelimična ili nepotpuna eksproprijacija daje korisniku prava službenosti, poput prava prvenstva. Međutim, vlasnici koji su pogođeni djelimičnim gubitkom svoje nekretnine imaju pravo zahtijevati potpunu eksproprijaciju i odgovarajuću naknadu, u slučaju da bi djelimična eksproprijacija pogoršala ekonomsku situaciju vlasnika nekretnine ili učinila preostali dio nekretnine beskorisnim ili teškim za koristiti (član 11).

#### 2.3.2.4 Naknade

31. Troškove kompenzacije snosi korisnik eksproprijacije. Opći princip Zakona o eksproprijaciji je da naknada treba biti po tržišnoj vrijednosti (član 12). Međutim, zakon ne daje jasnu definiciju na kojoj se tržišnoj vrijednosti treba zasnivati. Ova vrijednost se utvrđuje na osnovu otkupnih i prodajnih cijena, odnosno ponude i potražnje (član 46).
32. Naknada za zemljište zasniva se na vrsti zemljišta (poljoprivredno zemljište, voćnjaci, šume itd.) i srodnim pogodnostima koje bi vlasnik ostvario da nije bilo eksproprijacije.
33. Izuzetna karakteristika Zakona o eksproprijaciji je ta što, za razliku od većine sličnih zakona u Evropi, predviđa da je zamjena pogođene imovine drugom, ekvivalentnom imovinom način izbora kompenzacije (član 12), a ne naknada u gotovini. Ovo otvara put „zemljištu za zemljište“ i kompenzaciji u obliku preseljenja, što je u potpunosti u skladu s međunarodnim zahtjevima koje primjenjuje EBRD. Praksa sugerira da ovo ostaje uglavnom teoretsko i da se u većini slučajeva naknada isplaćuje u gotovini, a ne u obliku zamjenske imovine.
34. U slučajevima eksproprijacije koja zahtijeva veliko raseljavanje stanovnika<sup>5</sup>, detalji o naknadi mogu se utvrditi posebnim zakonom<sup>6</sup> (član 59).
35. Član 31 predviđa da se aranžmani kompenzacije moraju riješiti prije formalnog prenosa vlasništva eksproprijisane imovine.
36. Član 38 precizira da obrada eksproprijacije koja se odnosi na izgradnju puteva ima prioritet u odnosu na druge postupke eksproprijacije.

#### 2.3.2.5 Neformalne strukture

37. Zakon o eksproprijaciji (član 45) precizira da eksproprijacija bespravno podignutih objekata ne podrazumijeva nikakvu naknadu, te da će onaj ko je izgradio takve građevine možda morati da ih ukloni u roku dogovorenom sa nadležnim općinskim odjelom, u protivnom to može organizirati općina, s tim da će se izvorni erektor naplatiti za nastale troškove.

#### 2.3.2.6 Ranjivost i obnova sredstava za život

38. Prilikom određivanja visine naknade treba uzeti u obzir lične i porodične prilike vlasnika čija je nekretnina u fazi eksproprijacije, kao i okolnosti koje mogu imati štetne ekonomske efekte (član 47), što otvara put za razmatranje ugroženosti kao prema međunarodnim standardima. Ovaj članak se bavi obnavljanjem sredstava za život („materijalno postojanje“-vidi fusnotu 6 u nastavku) izvan čiste nadoknade izgubljene imovine pružajući fleksibilnost na osnovu procjene ličnih okolnosti od slučaja do slučaja. Preduzeća su također izričito obrađena članom 47<sup>7</sup> Zakona o eksproprijaciji i njihovim posebnim zahtjevima za obnovu sredstava za život.

#### 2.3.2.7 Pritužbe i žalbe

39. Zakon predviđa prava pogođenih građana na žalbu u nekoliko faza postupka eksproprijacije, počevši od upravnih i sudskih žalbi (tj. Protiv odluke o javnom interesu (čl. 16), odluke o eksproprijaciji (čl. 30) i u pogledu naknade (čl. 60).

### 2.4 EBRD PROVEDBENI ZAHTJEV 5

40. Dioničar u Projektu je Evropska banka za obnovu i razvoj (EBRD). Adriatic Metals i Eastern Mining stoga se obvezuju primjenjivati ekološke i socijalne zahtjeve EBRD -a sadržane u

---

<sup>5</sup> „Raseljavanje velikih razmjera“ nije definirano u Zakonu o eksproprijaciji.

<sup>6</sup> „Ako je eksproprijacija nekretnine takve razmjere da se veliki broj stanovništva mora iseliti sa područja na kojem se nalazi eksproprijisana nekretnina“.

<sup>7</sup> Član 47: „Lični i drugi porodični uslovi prethodnog vlasnika eksproprijisane nekretnine uzeti će se u obzir kao korekcija za svako povećanje iznosa utvrđene naknade ako su ti uvjeti od velikog značaja za materijalno stanje prethodnog vlasnika, a posebno ako je njegovo/njeno materijalno stanje ugroženo zbog eksproprijacije većeg dijela ili cijelog zemljišta ili poslovnog prostora u kojem je prethodni vlasnik legalno obavljao poslovnu aktivnost, kao i u slučaju da se zbog eksproprijacije članovi poljoprivrednog domaćinstva moraju preseliti s teritorije na kojoj su živjeli.“

Ekološkoj i socijalnoj politici (april 2019.)<sup>8</sup> i njenih deset pratećih provedbenih zahtjeva. O otkupu zemljišta, kompenzaciji i ponovnom preseljenju govori se u Provedbenom zahtjevu (PR) 5 „Otkup zemljišta, prisilno preseljenje i ekonomsko raseljavanje“. Ostali PR -ovi su takođe relevantni za otkup zemljišta i nadoknadu, posebno PR10 „Otkrivanje informacija i angažovanje zainteresovanih strana“, koji je obrađen u Planu angažovanja zainteresovanih strana<sup>9</sup> iz aprila 2021. godine.

41. Ključni ciljevi PR5 su:

- Izbjegavati ili, barem minimizirati, prisilno preseljenje kad god je to moguće istraživanjem izvodljivih alternativnih projekata i lokacija;
- Izbjegavati prisilno iseljenje;
- Ublažiti neizbježne štetne društvene i ekonomske utjecaje uslijed otkupa zemljišta ili prisilnog preseljenja na korištenje i pristup zemljišta pogođenim osobama: (i) pružanjem pravovremene naknade za gubitak imovine po zamjenskoj cijeni; i (ii) osiguravanje da se aktivnosti otkupa zemljišta i prisilnog preseljenja provode uz odgovarajuće smislene konsultacije, informisano učešće i otkrivanje informacija, u skladu sa zahtjevima PR10;
- o Poboľšati ili, u najmanju ruku, vratiti egzistenciju i životni standard pogođenih osoba u odnosu na nivoe prije raseljavanja, i
- Poboľšati životne uslove fizički raseljenih lica putem pružanja adekvatnog stanovanja (uključujući osnovne usluge i komunalije) uz sigurnost posjeda na mjestima preseljenja.

42. PR5 (stav 6) primjenjiv je na svaki projekat koji može podrazumijevati eksproprijaciju, čak i ako se eksproprijacija koristi samo kao posljednje sredstvo (i na kraju se uopće ne može koristiti). Jedina mogućnost da se koristi eksproprijacija čini PR5 primjenjivim. U slučaju Projekta, eksproprijacija se može koristiti za određene komponente i stoga je PR5 primjenjiv.

## 2.5. ANALIZA PRAZNINA

43. Sljedeća tabela prikazuje ključne praznine u zakonodavstvu BiH (ili FBiH ovisno o slučaju) u odnosu na zahtjeve EBRD -ovih provedbenih zahtjeva:

**Tabela 1. Ključne praznine u pravnim aktima BiH ili FBiH u vezi s otkupom zemljišta i eksproprijacijom u odnosu na PR5 EBRD -a**

Tema	EBRD Zahtjev	BiH ili FBiH Odredbe	Praznine i Potencijalne mjere zatvaranja
Konsultacije	Dvosmjerno savjetovanje s pogođenim osobama tijekom cijelog procesa kupnje zemljišta.	Neki članovi Zakona o eksproprijaciji FBiH (25, 27, 60) predviđaju savjetovanje s vlasnicima putem javnih konsultacija.	Ograničene praznine. Javne rasprave su završene kao dio lokalne EIA i zahtjeva za izdavanje dozvola. Angažiranje je poduzeto u sklopu studije opsega za ESIA -u i prikupljanje osnovnih podataka ESIA -e. Projekt je pripremio GLAC za prenošenje relevantnih informacija pogođenim osobama. Projekt je pripremio Plan angažovanja zainteresovanih strana (vidi gornji paragraf 41).

<sup>8</sup> <https://www.ebrd.com/news/publications/policies/environmental-and-social-policy-esp.html>

<sup>9</sup> [https://www.easternmining.co.uk/downloads/esg-documents/20210420\\_adt\\_esg\\_stakeholder-engagement-plan\\_final.pdf](https://www.easternmining.co.uk/downloads/esg-documents/20210420_adt_esg_stakeholder-engagement-plan_final.pdf)

<b>Tema</b>	<b>EBRD Zahtjev</b>	<b>BiH ili FBiH Odredbe</b>	<b>Praznine i Potencijalne mjere zatvaranja</b>
Otkrivanje	Javno otkrivanje relevantnih informacija osobama pogođenim projektom (PAP-ovi), posebno Plan preseljenja ili Plan obnove sredstava za život, ili njihov sažetak u obliku Vodiča za otkup zemljišta i kompenzaciju (GLAC).	Zakon o eksproprijaciji FBiH ne sadrži posebne zahtjeve za javno objavljivanje.	Praznina. Projekt je posvećen ispunjavanju zahtjeva PR5 i PR10. Otkrivanje informacija lokalnim zajednicama provedeno je uspostavom Informativnog centra u Varešu i Odbora za odnose sa lokalnom zajednicom <sup>10</sup> (PLC). Projekat će objaviti Studiju o procjeni utjecaja na okoliš (ESIA), SEP, netehnički sažetak i GLAC.
Žalbeni mehanizam	Mehanizam za vansudsko rješavanje žalbi potreban je za pružanje prijateljskog, besplatnog i pravičnog rješenja žalbe pogođenim osobama.	Protiv Odluke o eksproprijaciji može se uložiti žalba Federalnoj upravi za geodetske i pravne poslove (čl. 30). Ne predviđaju se neovisni prvostupanjski žalbeni mehanizam.	Praznina. Uspostaviti i primjenjivati sporazumne postupke za podnošenje žalbi za sve vlasnike nekretnina tokom otkupa zemljišta i preseljenja, dostupnih pogođenim zajednicama, osobama s invaliditetom. Vlasnici nekretnina moraju imati pravo žalbe tokom i nakon postupka kupovine zemljišta. Sudska pravna pomoć trebala bi biti posljednja mjera koja se mora pokrenuti samo ako sporazumni i vanparnični naponi ne uspiju. Projekat je već uspostavio mehanizam za podnošenje žalbi.
Pravo	Poželjno u naturi. Naknada po zamjenskoj vrijednosti.	Naknada se nudi u naturi ili u gotovini po tržišnoj vrijednosti imovine.	Ograničena praznina. Vrednovanje nekretnina mora uzeti u obzir sve povezane troškove, osobito transakcijske troškove, kako bi se premostio potencijalni jaz između tržišne i zamjenske vrijednosti.
Krajnji datum	Krajnji datum koji će odrediti korisnik eksproprijacije radi zaštite Projekta od špekulativnih potraživanja.	Krajnji datum je datum podnošenja prijedloga za eksproprijaciju od strane korisnika eksproprijacije relevantnoj općini.	Ako bi se pokrenula eksproprijacija, krajnji datum bit će prema zakonu.
Ranjive osobe	Posebnu pažnju treba posvetiti ranjivim osobama.	Zakon o eksproprijaciji predviđa posebne mjere koje se odnose na ranjive skupine (mogućnost povećanja naknade na temelju "lične i porodične situacije prethodnog vlasnika" (čl. 47). Time se otvara zakonska mogućnost pružanja posebne pomoći ranjivim domaćinstvima.	Nema praznina. Član 47 pruža odgovarajući pravni okvir za rješavanje pitanja ranjivih osoba.

<sup>10</sup> <https://www.easternmining.co.uk/sustainability/public-liaison-committee/>



<b>Tema</b>	<b>EBRD Zahtjev</b>	<b>BiH ili FBiH Odredbe</b>	<b>Praznine i Potencijalne mjere zatvaranja</b>
Polazne društveno-ekonomske informacije	Polazne društveno-ekonomske informacije o pogođenim osobama koje se prikupljaju prije preseljenja.	Zakon o eksproprijaciji FBiH zahtijeva Studiju eksproprijacije koja se fokusira na zemljišne knjige, spiskove pogođenih vlasnika i nekretnina, procjenu vrijednosti nekretnina i druge srodne informacije (čl. 16). Međutim, ne postoji izričit zahtjev vezan za socio-ekonomske studije.	Praznina. Sprovesti socio-ekonomsko istraživanje pogođenih osoba.
Obnova sredstava za život	Treba poboljšati ili barem obnoviti egzistenciju pogođenih ljudi.	Zakon o eksproprijaciji uglavnom se bavi eksproprijacijom iz perspektive imovine, a ne iz perspektive sredstava za život. Međutim, član 47 poziva na razmatranje lične i porodične situacije, kao i drugih specifičnosti koje mogu imati za posljedicu negativne ekonomske efekte preseljenja, prilikom određivanja visine naknade. Ovo otvara mogućnost pružanja posebne pomoći određenim domaćinstvima, uključujući pomoć pri obnovi sredstava za život.	Nema praznina. Čini se da član 47 pruža odgovarajući pravni okvir za rješavanje pitanja obnove sredstava u korist ekonomski raseljenih osoba. Pomoć za obnovu sredstava bit će predstavljena i formalno dogovorena između zajmodavaca i Projekta.
Planska dokumentacija	Treba pripremiti Akcioni plan za preseljenje i konsultovati se sa relevantnim akterima, uključujući pogođene osobe.	Zakon o eksproprijaciji FBiH nema posebne odredbe o planskoj dokumentaciji.	Praznina. Razviti planski dokument u skladu sa zahtjevima EBRD -a.
Monitoring	Očekuje se da će Projekat nadzirati dobrobit i egzistenciju pogođenih ljudi.	Nisu propisane posebne procedure praćenja.	Praznina. Uspostavit će se namjenski mehanizam praćenja <sup>11</sup> .

<sup>11</sup> <https://www.easternmining.co.uk/downloads/corp-governance-files/-/grievance-mechanism-process-final-eng.pdf>

### 3. UTJECAJI PREMJEŠTANJA PROJEKTA

#### 3.1 FAZE SVEUKUPNOG OTKUPA ZEMLJIŠTA

##### 3.1.1 Veovača

44. Na Veovači nije potrebno niti će biti potrebno privatno zemljište jer će se sve projektne aktivnosti odvijati na državnom ili općinskom zemljištu koje se koristilo za historijske rudarske aktivnosti.

##### 3.1.2 Rupice

45. Godine 2021. i prije početka izgradnje, Projekt zahtijeva privatno zemljište na lokaciji Rupice. Slika 4 prikazuje opću površinu koju treba steći 2021. godine prije početka gradnje. U ovom trenutku potrebno je šest zemljišnih čestica (vidi detalje u odjeljku 3.2 u nastavku).
46. U budućnosti će možda biti potrebno dodatni ograničeni otkup zemljišta na Rupicama za potrebe izgradnje. Kao najgori mogući scenarij, procijenjeno je da bi moglo biti potrebno oko 61 zemljišne parcele u ukupnoj vrijednosti od približno 39 hektara (vidi tabelu 2 u nastavku). Ne predviđa se fizičko pomicanje, a većina zemljišta je neiskorišteno šumsko ili poljoprivredno zemljište. Jedna od parcela (56 m<sup>2</sup>) je stambena s privremenom korištenjem ljetnikovca. U ovom trenutku nije predviđeno da će ovo područje biti potrebno za Projekat, ali je uključeno u potencijalni plan radi sveobuhvatnosti.

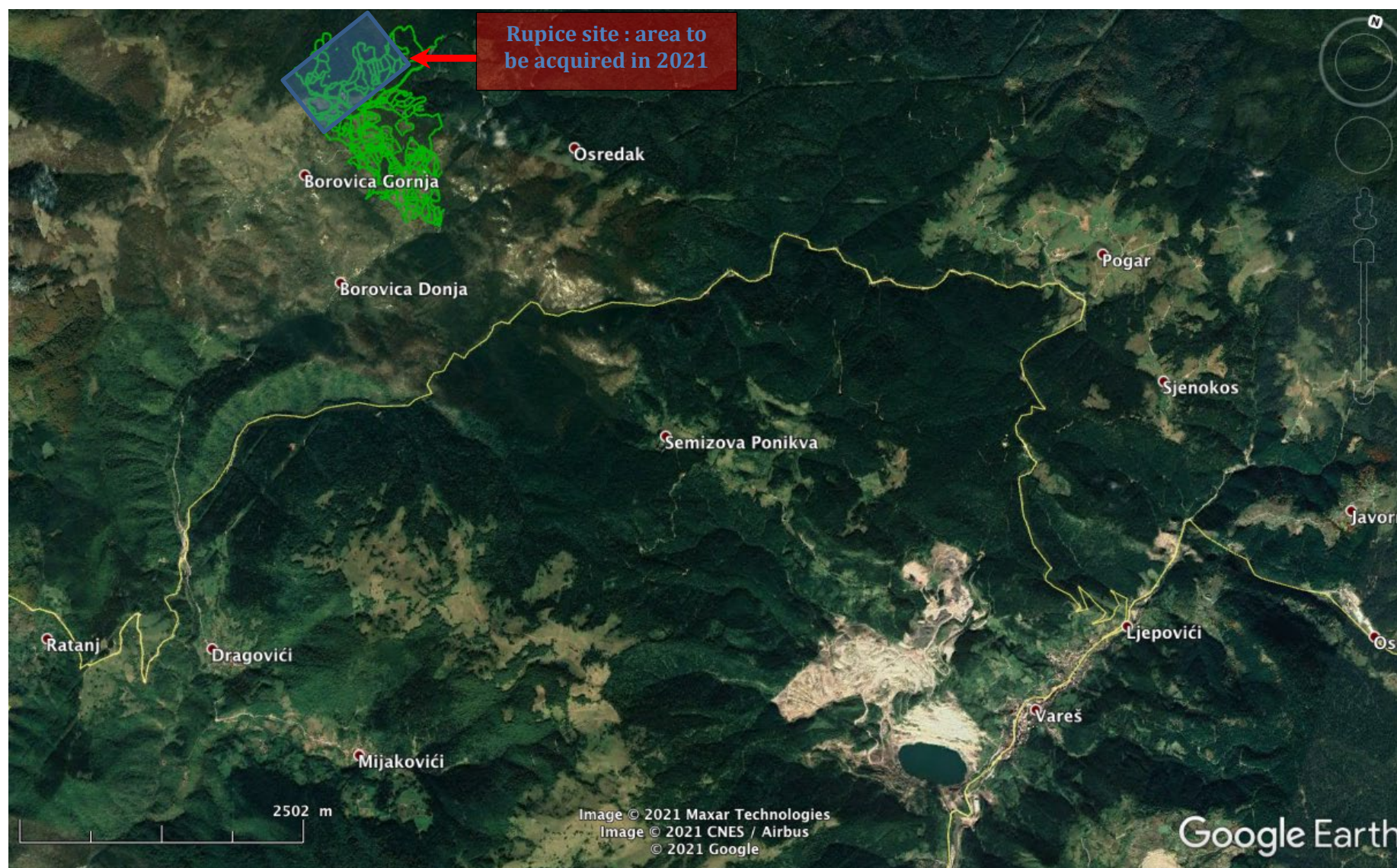
**Tabela 2. Scenarij najgoreg slučaja -Otkup zemljišta na Rupicama**

Vlasništvo/Imovina	Broj vlasništva	Broj vlasnika	Ukupna površina (hektari)
Poljoprivredno zemljište	48	41	36.28
Šumsko zemljište	12	4	2.64
Zemljišta za stanovanje <sup>12</sup>	1	1	0.006
<b>Ukupnoa</b>	<b>61</b>	<b>45</b>	<b>38.92</b>

##### 3.1.3 Putevi

47. Projekat će zahtijevati sljedeću izgradnju cesta i nadogradnju:
- Otprilike 7 km novog puta;
  - Otprilike 21 km nadogradnje postojećih puteva
  - Preusmjeravanje postojeće ceste prema Daštansku oko lokaliteta Veovača.
48. Nadogradnja će se provoditi postojećim javnim pravom prolaza, s potencijalom za neko ograničeno, lokalno proširenje. Bit će potrebno određeno ograničeno stjecanje zemljišta, bez ikakvog potencijala fizičkog raseljavanja i ograničenog ekonomskog iseljavanja.
49. U toku je projektiranje nove ceste i skretanja oko Veovače. Treba izbjegavati fizičko pomicanje. Predviđa se da će zahvaćeno zemljište biti neplodno ili šumsko zemljište, s mogućnošću utjecaja na neko neiskorišteno poljoprivredno zemljište. S obzirom na obrazac korištenja zemljišta na tom području, ne očekuje se nikakvo ekonomsko pomicanje od bilo kakvog značaja.
50. Ovaj će se dokument ažurirati ako je opravdano nakon dovršetka dizajniranja ceste i konačnih utjecaja na zemljište.

<sup>12</sup> Kao što je spomenuto u pragrafu 47., ova zemljišna parcela može i bit će izbjegnuta.

**Prikaz 4: Otkup zemljišta za 2021 – Glavna lokacija***Izvor: Google Earth*

### **3.2 POČETNI OTKUP ZEMLJIŠTA 2021**

51. U ovom trenutku je identifikovano šest zemljišnih čestica na Rupicama koje zahtijevaju otkup u prvoj polovici 2021. godine, kako slijedi: parcele broj 1815/1, 1815/2, 1813, 1814, 1816 i 1817. Karakteristike ovih zemljišta prikazane su u donjoj tabeli 3.



**Tabela 3. Početni otkup zemljišta na Rupicama 2021 – Lista parcela zahvaćenih Projektom**

Katastarska općina	Broj parcele	Podbroj	Vrsta vlasništva	Vlasnici zemljišta <sup>13</sup> i dionici	Ukupna katastarska površina (m2)	Površina uključena u nacrt projekta (m2)	Katastarska kategorija	Pašnjaci (m2)	Šumsko zemljište (m2)
Borovica	1813		Privatno	MMM (1/1)	7,013	7,013	Pasture 5th class	7,013	
Borovica	1814		Privatno	PJA (1/3), MJP (1/3), MJR (1/3)	6,212	6,212	Pasture 5th class	6,212	
Borovica	1815	1	Privatno	ILM (1/1)	6,427	6,427	Pasture 5th class	6,427	
Borovica	1815	2	Privatno	ILI (1/1)	3,492	3,492	Pasture 5th class	3,492	
Borovica	1816		Privatno	IMJ (1/1)	11,021	11,021	Pasture 5th class	11,021	
Borovica	1817		Privatno	IMJ (1/1)	2,004	2,004	Forest 3rd class		2,004
				<b>Ukupno</b>	<b>36,169</b>	<b>36,169</b>		<b>34,165</b>	<b>2,004</b>

<sup>13</sup> Imena vlasnika zemljišta su skrivena radi zaštite njihove privatnosti.

## 4. STRATEGIJA PROJEKTA OTKUPA ZEMLJIŠTA I OBNOVE SREDSTAVA ZA ŽIVOT

### 4.1 KLJUČNI PRINCIPI

52. Ključni principi koje će rudarski projekt Vareš slijediti u pogledu otkupa zemljišta, naknade i obnove sredstava za život su:

- Projekat je u skladu sa zakonima BiH/FBiH i važećim međunarodnim standardima (PR5 EBRD -a).
- Projekat nastoji izbjeći utjecaj na egzistenciju minimiziranjem uticaja na zemljište, preduzeća, prirodne resurse i drugu imovinu. Ovo se uzima u obzir pri izradi projekta, koji daje prioritet minimiziranju uticaja pri izboru tehnologije za rudarstvo, preradu i skladištenje jalovine, i daje prednost korišćenju zemljišta koje se historijski koristilo za rudarstvo.
- Poželjne su pregovaračke transakcije kupoprodaje, pri čemu se eksproprijacija koristi kao posljednje sredstvo samo ako sporazumni naponi ne uspiju.
- Naknada za privatno zemljište i svu imovinu na njemu, poput kuća, usjeva i drveća, plaća se po punoj zamjenskoj cijeni u smislu PR5 EBRD-a.
- Za svako zemljište potrebno za rudnik, procesom otkupa zemljišta (identifikacija zahvaćenih parcela i vlasnika/korisnika, procjena imovine, pregovori, kupoprodajni ugovori) upravlja direktno Eastern Mining.
- Za puteve, čija je izgradnja prevenstvo Općine, te će kasnije biti povezana sa upravljanjem procesom otkupa zemljišta, pri čemu će Eastern Mining angažirati Općinu da postigne ishod u skladu sa ciljevima PR5 za takvo otkup zemljišta.
- Svi kupoprodajni ugovori ovjereni su i upisani u Katastar nekretnina.
- Pogođene osobe imaju pristup vanskudskom mehanizmu za podnošenje žalbi.
- Utjecaji na egzistenciju koji bi mogli nastati kao rezultat procesa otkupa zemljišta prate se i ublažavaju tamo gdje Eastern Mining smatra da je to potrebno učiniti prema obavezama praćenja i pomoći u ovom Planu obnove sredstava za život.
- Pogođeni ljudi se informiraju i konsultuju u širem okviru Eastern Mining-ovog Plana angažovanja zainteresovanih strana i PR10 EBRD -a.
- Ranjive osobe se identifikuju i po potrebi im se pomaže.
- Sve transakcije i interakcije se evidentiraju i dokumentuju.

### 4.2 PRAVA

#### 4.2.1 Podobnost/Kvalifikovanost

53. Svo zahvaćeno zemljište upisano je u katastar BiH, što uključuje podatke o vlasnicima zemljišta. Nisu identifikovani slučajevi neregistrovanog vlasništva. Kao rezultat toga, naknada se obično isplaćuje registrovanom vlasniku (ili suvlasnicima s raspodjelom novca prema registrovanim dionicama).
54. Međutim, u nekim slučajevima je utvrđeno da su informacije o vlasnicima zemljišta zastarjele jer su nasljednici zanemarili registraciju svojih prava nakon smrti registrovanog vlasnika zemljišta. Takve situacije Eastern Mining rješava, bez ikakvih troškova za vlasnike zemljišta, u suradnji sa specijaliziranim odvjetnikom. U takvim slučajevima se registruju novi nositelji prava tako da se naknada može isplatiti stvarnim nosiocima prava.
55. Postoje i situacije u kojima su nosioci prava odsutni i nalaze se izvan BiH, npr. Australija. U takvim slučajevima potrebno je pripremiti punomoć u traženom obliku (s apostilom) tako da se papirologija može obraditi i naknada uputiti imenovanom punomoćniku.

## 4.2.2 Procjena

### 4.2.2.1 Uporedna procjena područja Zapadnog Balkana

56. Vrijednost zemljišta u ruralnim područjima Zapadnog Balkana je promjenjiva, ali u relativno ekonomsko slabim područjima sličnim Varešu, šumsko zemljište se obično kupuje od voljnog kupca - voljnog prodavača, oko 0,1 do 0,3 eura po m<sup>2</sup>, dok se obradivo poljoprivredno zemljište je u rasponu od 0,6 do 2 eura po m<sup>2</sup>, a neobradivo poljoprivredno zemljište (pašnjak) u rasponu od 0,3 do 0,6 eura po m<sup>2</sup>. U slučaju Projekta, važno je imati na umu da, iako je većina zemljišta klasifikovana kao poljoprivredno (pašnjak), nijedno od zemljišta koje se kupuje zapravo se ne koristi u proizvodne svrhe.

### 4.2.2.2 Područja i principi

57. Projektom nije predviđeno da će bilo koja izgrađena struktura biti pogođena. Vrednovanje se fokusiralo na zemljište. Eastern Mining je angažirao profesionalne certificirane procjenitelje iz Sarajeva da izvrše procjenu zemljišta, uz podršku autora ovog dokumenta kako bi se postigla usklađenost sa punom cijenom zamjene koju propisuje PR5 EBRD -a. Vrednovanje je općenito koristilo uporednu metodu, s različitim nadogradnjama koje su imale za cilj postizanje punih zamjenskih troškova.

### 4.2.2.3 Uporedna analiza transakcija

58. Prvi korak metodologije bio je identifikovanje uporedivih i nedavnih (2019. i 2020.) transakcija sa zemljištem u blizini Projekta. Broj transakcija u općini Vareš je nizak, susjedne općine Breza i Ilijaš (vidi lokaciju na slici 1 gore) također su uključene u usporedbu. U skladu s propisima i praksom BiH, transakcije su procijenjene uzimajući u obzir niz faktora, a to su:
- Datum transakcije;
  - Lokacija;
  - Status prema planskoj dokumentaciji;
  - Infrastruktura i
  - Pravni status.
59. 57. Minimalne i maksimalne vrijednosti su isključene iz usporedbe. Rezultati su prikazani u donjoj tabeli (u konvertibilnim markama BiH {KM} sa KM 1 = 0,51 EUR).

**Table 4. Uporedna analiza zemljišnih transakcija**

Tip zemljišta	Broj identifikovanih uporedivih transakcija	Ukupna površina u transakcijama (m <sup>2</sup> )	Ukupna vrijednost transakcije u KM	Prosječna cijena u KM po m <sup>2</sup>
Šumsko zemljište	8	26,436	17,235	<b>0.65</b>
Pašnjak	11	362,804	942,062	<b>2.60</b>

### 4.2.2.4 Troškovi transakcije i Bonusi

60. Profesionalni procjenitelji su procijenili transakcijske troškove na 300 KM po transakciji, uključujući 270 KM po notarskim troškovima i 30 KM po ostalim administrativnim troškovima. Važno je napomenuti da većinu troškova transakcije zapravo snosi Projekat, uključujući troškove svih pravnih postupaka potrebnih za ažuriranje registracije kako bi se transakcija mogla obraditi (posebno tamo gdje nasljedstva umrlog vlasnika zemljišta nisu registrovana). U nekim slučajevima (vlasnici u inostranstvu) to je daleko premašilo gore navedene iznose.
61. Osim toga, Eastern Mining je odlučio dodati bonus od 7% vrijednosti na ometanje svih transakcija kako bi se pobrinuli za skrivene troškove vlasnika zemljišta (kao što je utrošeno



<sup>22</sup>vrijeme ili transportni troškovi), te bonus za „rano odjavljivanje“ od 15 % za one koji pristaju na kupovnu ponudu u roku od mjesec dana nakon što im je dostavljena.

#### 4.2.3 Pravna matrica

62. Sažetak Pravne matrice prikazan je u donjoj tabeli.

**Table 5. Pravna matrica**

Br.	Vrsta /kategorija imovine PAP -a	Pravne opcije
1	Šumsko zemljište	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Novčana naknada u iznosu od 0,65 KM po m<sup>2</sup></li> <li>• Transakcijski trošak iznosi 300 KM po transakciji</li> <li>• Bonus za ometanje 7%</li> <li>• Bonus za rano odjavljivanje 15% ako je primjenjivo</li> </ul>
2	Poljoprivredno zemljište i pašnjaci	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Novčana naknada u iznosu od 2,60 KM po m<sup>2</sup></li> <li>• Transakcijski trošak iznosi 300 KM po transakciji</li> <li>• Bonus za ometanje 7%</li> <li>• Bonus za rano odjavljivanje 15% ako je primjenjivo</li> </ul>

### 4.3 PREGOVOR I PROCES KOMPENZACIJE

#### 4.3.1 Identifikacija pogođenih nekretnina

63. Sve zahvaćene zemljišne parcele su identifikovane superpozicioniranjem traga Projekta na katastarsku kartu, koja je dobijena Projektom u numeričkom obliku (vidi slike 4 i 5 gore). Katastar sadrži imena vlasnika, koje projektni tim dalje kontaktira.
64. Tamo gdje su informacije o vlasništvu zastarjele, potrebno je podnijeti zahtjev Općinskom sudu za promjenu zemljišne knjige. Ovaj proces je u toku za tri od šest zahvaćenih parcela. U jednom slučaju, potencijalni nasljednik nije prijavio majčinu smrt. Smrtni list je na kraju pronađen u Zagrebu, Hrvatska, a odgovarajuća prijava mogla bi se podnijeti Općini radi ažuriranja registra.
65. U dva druga slučaja, identifikovani vlasnici nemaju prebivalište u BiH, a utvrđeno je da imaju prebivalište u Australiji, Hrvatskoj i Njemačkoj. Pratili su ih i kontaktirali te su mogli lokalnim stanovnicima dati punomoć za potpisivanje transakcije kao legitimni punomoćnici.

#### 4.3.2 Ponuda i Kupoprodajni ugovor

66. Na osnovu gore navedenih principa vrednovanja, identifikovanim vlasnicima se daje ponuda za kupovinu. U ovom trenutku svi vlasnici pogođeni programom otkupa zemljišta 2021. godine načelno su se složili da prodaju po predloženim uslovima. Također, svi vlasnici dali su pristanak za pretvaranje zemljišta iz šumskog u industrijsko.
67. Međutim, samo dva vlasnika imaju svoju dokumentaciju u potpunosti spremnu, kao što je gore spomenuto, neki od njih nisu preregistrovali zemljište na ime nasljednika nakon smrti upisanih vlasnika. Projekat je ponudio pravnu pomoć na sljedeći način:
- Za parcelu br. 1815/1 podnesen je zahtjev Općinskom sudu u Visokom kako bi se osiguralo da je proces sukcesije završen. Nakon što se sukcesija završi, potrebno je promijeniti upisano vlasništvo u katastru.
  - Za parcelu br. 1815/2 mora se slijediti sličan postupak, nakon što se završi sukcesija, potrebno je promijeniti upisano vlasništvo u katastru. U međuvremenu je potpisan Ugovor o korištenju zemljišta koji dozvoljava Projektu da zauzme zemljište.

- Za parcelu br. 1813. stvarni vlasnik nije imao nikakve podatke o smrti svoje majke (datum smrti, izvod iz matične knjige umrlih). Izvod iz matične knjige umrlih pronađen je u Zagrebu, Hrvatska, i prebačen u matičnu knjigu umrlih u Varešu. Sada može započeti ostavinski postupak.
- Za parcelu br. 1814, vlasnici borave u Hrvatskoj i Njemačkoj. Proces dobijanja verifikovane punomoći je u toku kako bi njihov punomoćnik mogao potpisati Ugovor o kupoprodaji u njihovo ime.
- Za parcele br. 1816. i 1817., otkriveno je da vlasnik boravi u Australiji. On se načelno složio s prodajom i papirologija (slično gore navedenom slučaju) se obrađuje. Kompanija je angažovala advokate u Australiji kako bi pomogli vlasniku da ovjeri dokumentaciju. Njegov brat će mu biti punomoćnik.

## 5. POMOĆ RANJIVIM OSOBAMA

### 5.1 PREGLED

68. **Ranjive osobe** su osobe koje zbog spola, etničke pripadnosti, starosti, tjelesnog ili mentalnog invaliditeta, ekonomskog nedostatka ili društvenog statusa mogu biti pod negativnim utjecajem otkupa zemljišta od drugih i koje mogu biti ograničene u mogućnosti da traže ili uzmu prednost naknade i pomoći.
69. Ranjive osobe uključuju, ali nisu ograničene na njih:
- osobe sa invaliditetom, mentalno ili fizički;
  - izbjeglice i interno raseljena lica;
  - teško bolesni ljudi, posebno ljudi koji žive sa HIV/AIDS -om i drugim hroničnim bolestima;
  - stariji, posebno kada žive sami;
  - domaćinstva čiji su nosioci djeca;
  - domaćinstva koje vode žene i koja žive sa ograničenim sredstvima;
  - domaćinstva koja nemaju ili su vrlo ograničena sredstvima;
  - udovice i siročad.
70. Osim toga, u kontekstu BiH, ljudi koji neformalno zauzimaju zemljište ili kuće koje su zvanično registrovane na ime drugih mogu se u posebnim situacijama kategorisati kao ranjive, posebno kada je takvo zanimanje rezultat prisilnog raseljenja povezanog s ratom. Izbjeglice i prisilno raseljena lica obuhvaćeni su Zakonom o raseljenim licima FBiH, koji na federalnom nivou provodi Ministarstvo za raseljena lica i izbjeglice. U ovom trenutku nijedan pojedinac nije identifikovan kao potencijalno pogođen kupovinom zemljišta u okviru Projekta.

### 5.2 IDENTIFIKACIJA RANJIVIH OSOBA

71. Projekt će identifikovati ranjive osobe putem posebnog socio-ekonomskog istraživanja koje će se provesti među svim potencijalno pogođenim vlasnicima zemljišta i korisnicima. Gore navedeni kriteriji ranjivosti bit će uključeni u upitnik, tako da Projekt može pripremiti okvirnu listu potencijalno ranjivih osoba.
72. Nakon što se obavi ovaj preliminarni pregled, Projekat će finalizirati listu ranjivih osoba na osnovu intervjua licem u lice.

### 5.3 POMOĆ RANJIVIM OSOBAMA

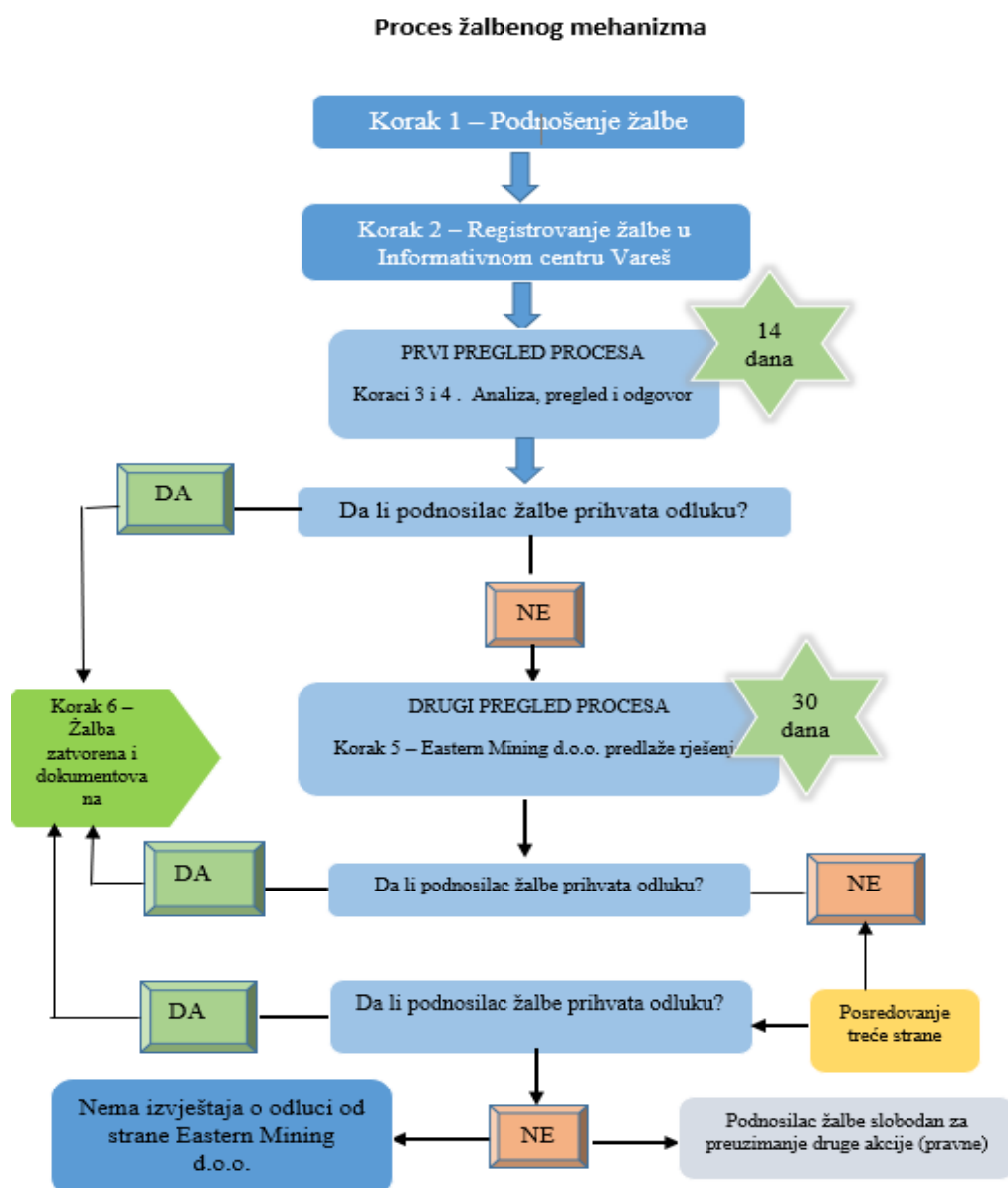
73. Pomoć raseljenim ugroženim osobama već je implementirana od strane Eastern Mining-a i nastaviti će se na sljedeći način:
- Pomoć pri registraciji neregistrovanih vlasničkih prava kako je detaljno opisano u odeljcima 4.3.1 i 4.3.2 gore;
  - Pomoć pri obnovi sredstava za život ako bi otkup zemljišta utjecao na egzistenciju (trenutno se to ne očekuje jer se svo zahvaćeno zemljište ne koristi).
74. Ako to postane potrebno, Kompanija će se povezati sa relevantnim odjelima u Općini radi pružanja pomoći identifikovanim ranjivim osobama.

## 6. UPRAVLJANJE ŽALBAMA I OBEŠTEĆENJE

75. Kao dio razvoja svog Plana uključivanja zainteresovanih strana, Eastern Mining je uspostavio mehanizam za podnošenje žalbi prema sljedećim principima u PR10 EBRD -a:
- Mehanizam je pristupačan i jednostavan za upotrebu, transparentan i odgovoran,
  - Žalbe se registruju, potvrđuju prijem i prate dok se ne zatvore,
  - Žalbe će biti obrađene i na njih će se odgovoriti u razumnom roku (mjesec dana),
  - Opšti cilj je izbjegavanje pribjegavanja pravdi zbog što većeg broja pritužbi.
76. Aranžman upravljanja žalbama prikazan je na sljedećoj slici.

### Prikaz 5: Proces žalbenog mehanizma

Izvor: Eastern Mining – Plan angažmana zainteresovanih strana



77. Obrazac za podnošenje žalbi je razvijen i dostupan je na web stranici Eastern Mining -a, kao i u Informativnom centru Vareš. Mehanizam za podnošenje žalbi također je uveden u sve najbliže zajednice putem ličnih sastanaka i telefonskih poziva. Lideri zajednica su distribuirali informacije o mehanizmu za podnošenje žalbi. Osim toga, tokom prve sjednice Odbora za odnose sa lokalnom zajednicom (mehanizam za konsultacije sa zajednicom koji je uspostavio Eastern Mining), članovi su također upoznati sa mehanizmom za podnošenje žalbi i uručene su im kopije istih.
78. Anonimna žalba se može podnijeti. U takvim slučajevima odgovor će se dostaviti na oglasnu ploču mjesne zajednice u kojoj je podnesena žalba, a predstavnik mjesne zajednice će biti obaviješten.

## 7. MONITORING

### 7.1 ULAZNI/IZLAZNI POKAZATELJI

79. Monitoring je ključna komponenta procesa pristupa zemljištu. Proces praćenja ispituje šta se radilo, šta nije i zašto, te koja su prilagođavanja, promjene ili korektivne radnje potrebne. Monitoring se može podijeliti u dvije jednostavne komponente:
- Nadgledanje aktivnosti (često se naziva i inputima i outputima);
  - Praćenje ishoda.
80. *Nadgledanje aktivnosti:* Mjeri da li se inputi<sup>14</sup> isporučuju prema rasporedu i usmjeravaju mjerljive rezultate inputa, na primjer broj ljudi koji primaju nadoknadu ili završavaju kurs za obnovu sredstava za život. Praćenje aktivnosti prati efikasnost implementacije projekta. Nadzor aktivnosti se vrši interno, na stalnoj osnovi, kao dio općeg sistema upravljanja projektom (ESMS po PR1) ili sistema osiguranja kvaliteta (ISO 9000/14000 ili slično).
81. *Praćenje ishoda:* Definira u kojoj mjeri inputi i ishodi projekta postižu ili će vjerovatno postići željene rezultate programa. Primjeri ishoda uključuju efikasnost obnove ili ponovnog uspostavljanja sredstava za život. Praćenje ishoda pokazuje da li program zaista funkcioniра. Praćenje ishoda obično vrši vanjska nezavisna grupa. Evaluacija ishoda može se integritati u proces usklađenosti i praćenje i reviziju završetka, što je propisano zahtjevima PR5 za projekte sa značajnim utjecajem raseljavanja (što nije slučaj s projektom Vareš).

### 7.2 AKTIVNOSTI MONITORINGA

82. Eastern Mining će koristiti pokazatelje korištenja i ključne pokazatelje učinka (KPI) prikazane u donjoj tabeli za vršenje nadzora aktivnosti pristupa zemljištu, kompenzacije i obnove sredstava za život.

**Tabela 6. Pokazatelji aktivnosti monitoringa**

Pokazatelj	Izvor informacija	Učestalost	KPI
Broj osoblja sa punim radnim vremenom posvećenog pristupu zemljištu, kompenzaciji i obnavljanju sredstava za život sa distribucijom unutar / vanjskog osoblja	HR odjel	Kvartalno	Ne
Broj PAP-ova	Popis zahvaćenih parcela i upravljanje žalbama	Kvartalno	Da
Broj pojedinačnih kupoprodajnih ugovora potpisanih u tom periodu	Sistem upravljanja podacima	Mjesečno	Da
Ukupna potrošnja na otkup zemljišta	Finansijski izvještaji	Kvartalno	Ne
Prosječna otkupna cijena po m2 kupljenog zemljišta	Finansijski izvještaji	Kvartalno	Ne

<sup>14</sup> Inputi: usluge, resursi ili roba koji doprinose postizanju rezultata i, na kraju, željenih rezultata.

### 7.3 POKAZATELJI UTJECAJA

83. Eastern Mining će koristiti pokazatelje uspješnosti prikazane u donjoj tabeli za praćenje rezultata svojih otkupa zemljišta i aktivnosti kompenzacije.

**Table 7. Pokazatelji aktivnosti monitoringa**

Pokazatelj / Problem	Izmjereno kako	Učestalost	KPI
<b>ŽALBE</b>			
Prosječno vrijeme za obradu žalbi	Izmjeriti vremenski interval između registracije žalbe i zatvaranja i vrijeme između registracije žalbe i prve potvrde o prijemu	Kvartalno	
Broj otvorenih pritužbi i trend u vremenu	Sistem upravljanja podacima	Kvartalno	KPI
Broj pritužbi otvorenih u tom periodu i trend u vremenu	Sistem upravljanja podacima	Kvartalno	
Broj žalbi zaključenih u periodu i trend u vremenu	Sistem upravljanja podacima	Kvartalno	
<b>NAKNADA</b>			
Prosječno vrijeme za isplatu naknade	Izmjeriti vrijeme između ugovora o naknadi i plaćanja	Kvartalno	KPI
Upotreba naknade	Za šta je korištena naknada? Istraživanje kompenziranih domaćinstava	Godišnje	KPI

### 7.4 IZVJEŠTAVANJE

84. Eastern Mining će uključiti gornje pokazatelje, kao i kratku priču o otkupu zemljišta, u Godišnje izvještaje o okolišnom i socijalnom monitoringu koje zahtijeva EBRD. Također će biti opisane sve osjetljive pritužbe, kao i njihov status rješavanja.



## 8. DOGOVORI O IMPLEMENTACIJI

### 8.1 ULOGE I ODGOVORNOSTI

#### 8.1.1 Rudnik Rupice

85. Zemljište potrebno za rudnik Rupice stečeno je od strane Eastern Mining-a i bit će preneseno u isključivo vlasništvo Eastern Mining-a. Pribjegavanje eksproprijaciji u ovom trenutku (od aprila 2021.) nije predviđeno. Kao rezultat toga, sve odgovornosti vezane za sticanje tog zemljišta počivaju na Eastern Mining-u.
86. Eastern Mining je angažirao firmu za procjenu vrijednosti iz Sarajeva s prethodnim iskustvom u radu EBRD -a za vršenje procjene šuma i poljoprivrednog zemljišta (kako je detaljno opisano u odjeljku 4.2.2 gore). Njihova misija je u ovom trenutku završena, međutim, oni će možda biti potrebni ponovo u budućnosti ako budu pogođene druge kategorije zemljišta (što se ne očekuje), ili ako je promjena makroekonomskih uslova potrebna za ažuriranje postojećih stopa kompenzacije u BiH.
87. Eastern Mining je angažirao specijaliziranog pravnika iz Sarajeva za podršku procesu otkupa zemljišta, posebno u pogledu relativno velike količine papirologije i pravnog posla koji je potreban, uključujući sljedeće:
- Identifikacija vlasnika zemljišta iz katastarskih podataka, kontaktiranje identifikovanog vlasnika zemljišta ili njihovih nasljednika ako nasljedstvo nije registrovano (uobičajena pojava);
  - Dobijanje punomoći za odsutne vlasnike zemljišta (uključujući procese koje treba preduzeti u stranim zemljama gdje je primjenjivo);
  - Priprema i objašnjenje ponuda;
  - Priprema i objašnjenje kupoprodajnih ugovora;
  - Dobijanje ugovora o korištenju zemljišta u kojima se proces potpisivanja potpunih Ugovora o kupoprodaji može odužiti iz pravnih ili tehničkih razloga.
88. Bez obzira na podršku gore pomenutog vanjskog pravnog konsultanta, Eastern Mining će preuzeti direktnu odgovornost za sljedeće aktivnosti:
- Nastavak konsultacija i aktivnosti otkrivanja informacija, uključujući podjele letaka (već pripremljenih i predstavljenih u Dodacima 1 na engleskom i 2 na bosanskom), te pružanje informacija putem Informativnog centra Vareš i web stranice Eastern Mining-a i društvenih mreža;
  - Društveno-ekonomsko istraživanje svih zahvaćenih vlasnika zemljišta, zasnovano na pojednostavljenom upitniku za život i ugroženost koji će biti pripremljen u drugom kvartalu 2021.;
  - Upravljanje svim žalbama vezanim za otkup zemljišta;
  - Prethodna identifikacija potencijalno ranjivih osoba na osnovu gore navedenog upitnika za život i ranjivost;
  - Saradnja s Općinom Vareš u pogledu konačne identifikacije i potencijalne pomoći ugroženim osobama;
  - Saradnja sa Odborom za odnose sa lokalnom zajednicom u vezi sa pitanjima i žalbama oko otkupa zemljišta;
  - Saradnja sa Općinom Vareš u vezi sa otkupom zemljišta za puteve kojim upravlja Općina (vidi odjeljak 86 ispod).
89. Za aktivnosti otkupa zemljišta odgovorni su sljedeći pojedinci u okviru Eastern Mining and Adriatic Metals:
- Rukovodilac projekta Eastern Mining;
  - Šef korporativnih poslova Adriatic Metalsa.

### 8.1.2 Putevi

90. Ceste potrebne za Projekt su u nadležnosti Općine Vareš. Kao rezultat toga, Općina će nabaviti pripadajuće zemljište, posebno za novu dionicu (dugu 7 km), te za svako proširenje postojećih pravaca prolaza za nadograđene dionice.
91. Nakon što se utvrde koridori (u toku od aprila 2021.), Eastern Mining će angažirati Općinu oko principa otkupa zemljišta. U skladu sa zahtjevima PR5 koji se odnose na otkup zemljišta kojim upravlja Vlada za projekte privatnog sektora (stavovi 46. do 48), Eastern Mining će nastojati postići rezultate u skladu s PR5 na najboljim osnovama. Ovo će posebno uključivati sljedeće aspekte:
  - Nastojanje da se postignu stope kompenzacije na ili blizu vrijednosti punih zamjenskih troškova u skladu s metodologijom vrednovanja i ishodima predstavljenim u ovom dokumentu;
  - Nastojanje da se razviju konsultacije, pristup informacijama i otkrivanju podataka u skladu s onim koje slijedi Eastern Mining za vlastite aktivnosti otkupa zemljišta;
  - Nastojanje da se uspostavi mehanizam za podnošenje žalbi u skladu sa Eastern Mining-ovim;
  - Nastojanje uspostavljanja pristupa identifikacije i pomoći ranjivim osobama u skladu sa Eastern Mining-ovim.
92. Ovaj dokument se može ažurirati kao što je zagarantovano kako bi odražavao konačne posljedice sticanja putnog zemljišta nakon što se definiraju koridori (predviđeno u ljeto 2021. godine), kao i razumijevanja postignuta s Općinom u pogledu provedbe otkupa zemljišta prema temama angažmana navedenim u gornjem paragrafu.

### 8.2 RASPORED IMPLEMENTACIJE

93. Definitivna studija izvodljivosti, koja će predstaviti konačni dizajn rudnika i pripadajućih objekata, trenutno je u toku i očekuje se da će biti isporučena u ljeto 2021. U toku je otkup zemljišta za šest ranih radova (detalji u odjeljcima 3.2 i 4.3.2) za rudnik Rupice. Nakon što konačni projekat bude dostupan, za rudnik Rupice može biti potrebna dodatna kupovina zemljišta. To bi se implementiralo u drugoj polovici 2021. ili početkom 2022. Tjaođer, otkup zemljišta za puteve proveo bi se u istom okvirnom roku.

## **DODATAK 1 – INFORMATIVNI LETAK (ENGLESKA VERZIJA)**



### **LEAFLET EXPLAINING THE PROCESS OF LAND ACQUISITION AND COMPENSATION IN THE LOCATION “RUPICE” LOCAL COMMUNITY BOROVICA**



**The leaflet contains basic information about the land acquisition process and  
purchase fees carried out by Eastern Mining d.o.o.**

**February, 2021**



## **1. THE VARES PROJECT**

Eastern Mining d.o.o. is the owner of concessions for mineral exploration and exploitation around the town of Vares, Bosnia and Herzegovina (BiH). It is owned by Adriatic Metals PLC, a company listed on the Australian and London stock exchanges.

Since 2017, Eastern Mining has been conducting exploration in several locations in Vares municipality, for the first time since the 1980s. The company's focus is to explore mineral resources and to revitalize the mining industry in Vareš municipality by exploiting new and existing ore deposits. At Veovaca and Rupice, where exploration and exploitation of lead, zinc and barite were previously carried out, we identified new prospects.

The Pre-Feasibility Study (PFS) is completed and designed to give an overview on a mining project. The overview contains technical, environmental requirements, logistics, and as well as future investment requirements for the Project and key challenges and other information considered important in the decision-making process. The PFS rated the Project positively, proving its economic viability. The final, Definitive Feasibility Study (DFS), has begun and its completion is planned in early summer of 2021. In accordance with the sources of financing and obtaining the necessary permits, the beginning of the construction of the underground mine is expected in late summer 2021, and the beginning of the operation of the mine at the end of 2022.

From the very beginning, the Project has been carried out in accordance with best international practice and complying with all legal regulations of BiH.

As one of the largest development institutions in Europe, the European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) acquired a 2.62% stake in Adriatic Metals in October 2020, thus becoming one of the shareholders.

As for the Rupice site, the company has obtained two preliminary water permits from the Sava River Basin District Agency. Likewise, an environmental permit was obtained for underground exploitation and production of complex ore of lead, zinc, barite and accompanying mineral components in the deposit of Rupice, Vares municipality. The area of the exploitation field of the deposit is 103.92 ha. The company has started the procedure of obtaining an urban permit for the Rupice site, and after the completion of the procedure, a request for a permit for exploitation will be submitted. In addition to the above, in the following period, the procedure of resolving property-legal relations with the owners of plots located in the stated area will begin. According to the Spatial Plan of the Vares municipality, and based on the Certificate of the Spatial Planning Service of the Municipality and the Concession Agreement No. 04-18-21389-1 / 13 and related appendixes, it has been determined which plots enter the exploration - exploitation field and are located in KO Borovica locality Rupice.

## **2. KEY PRINCIPLES OF LAND ACQUISITION:**

- The land acquisition process is in accordance with BiH legislation and the EBRD Performance Requirements.
- We pay the full amount, at the appraised value, for the affected assets.
- We consult with affected landowners during land acquisition process.



- We have a grievance mechanism in place to seek resolution of issues out-of-Court.
- The impacts of the Project on the population are minimized - the facilities will be located on land that is not used for livelihoods.
- During the land acquisition negotiation process, expropriation will not be used or will be used as a last resort only (e.g. absent owners who cannot be identified).
- If you need to update registration information or transfer ownership, ie resolve all property - legal relations (eg. death of the registered owner), our office is at your disposal to complete this process and we bear the costs of the stated.
- In the process of acquisition, land will be classified by different rates- rate for agricultural land and rate for forest land.
- Any specific features such as a building, house, road, etc., can be considered on top of the value of the land.
- Land valuation will be performed by licensed valuers from BiH with the support of international experts. Details of the land valuation will be available upon request.
- Transaction costs, hiring of notaries and registration are borne by the company.
- An additional 7% is paid on the estimated value of the land with the costs of acquisition (transaction cost) or an additional 15% on the estimated value if you accept the offer for the land acquisition by 31<sup>st</sup> March 2021.

#### **LAND ACQUISITION PROCESS**

The company will start consultation at community and households in local community Borovica in February 2021.

If you need additional information or if you want to start the sale process immediately, you can come to our Information Centre Vares or to the office at Tisovci.

After you express your interest in the sale, you will receive an official letter with an offer stating all our conditions.

If you accept the offer, the further procedure regarding the sales contract will be taken over by a notary who will contact you to sign the Sale Purchase Agreement.

List of documentation you need to prepare:

- Proof of ownership;
- Land registry excerpt.

If the excerpt is not registered in the Land Register, submit the Decision on Inheritance or other relevant legal basis for acquiring the right of ownership (Sale Agreement, Gift Agreement, Real Estate Exchange Agreement, etc.), which we can help you with.

#### **4.FURTHER INFORMATION AND GRIEVANCES**

For further information please contact:

Naida Imamović

Mobile: 061 348 872

Email address: [naida@advokat-kapidzic.ba](mailto:naida@advokat-kapidzic.ba)



If you have complaints about the land acquisition process, you can send it to the following address:

Information Centre Vares, Zvijezda 37; 71 330 Vares

Telephone: +387 32 844 553

E mail address: [infocentar@adriaticmetals.com](mailto:infocentar@adriaticmetals.com)

Within seven working days of receiving the complaint, Eastern Mining d.o.o. will provide a response to the same.

## **DODATAK 2 – INFORMATIVNI LETAK (BOSANSKA VERZIJA)**



## **Dodatne informacije i pritužbe:**

Naida Imamović  
Mobitel: +387 61 539 666  
E mail: [naida@advokat-kapidzic.ba](mailto:naida@advokat-kapidzic.ba)

### **Ako imate pritužbe na proces otkupa zemljišta, istu možete dostaviti na sljedeću adresu:**

Informativni Centar Vareš,  
Zvijezda 37; 71330 Vareš  
Telefon: +387 32 844 553  
E mail: [infocentar@adriaticmetals.com](mailto:infocentar@adriaticmetals.com)

U roku od sedam radnih dana po  
zaprimljenoj žalbi, Eastern Mining d.o.o.  
će dostaviti odgovor na istu.

## **LETAK ZA PROCES OTKUPA ZEMLJIŠTA**



**Letak sadrži osnovne informacije o  
procesu otkupa zemljišta i naknadu  
za lokalitet "Rupice" Mjesna zajednica  
Borovica, koju provodi Eastern Mining d.o.o.**

**Februar 2021.**

[www.easternmining.ba](http://www.easternmining.ba)

## 1. PROJEKAT VAREŠ

Kompanija Eastern Mining d.o.o. je nosilac koncesije za istraživanje i eksploataciju u Varešu (BiH). U vlasništvu je Adriatic Metals, kompanije koja je listirana na Australijskoj i Londonskoj berzi vrijednosnih papira.

Od 2017. godine, Eastern Mining vrši istraživanje na nekoliko lokaliteta u općini Vareš, prvi put nakon osamdesetih godina prošlog vijeka. Fokus kompanije je istraživanje mineralnih sirovina te oživljavanje rudarske industrije na području općine Vareš, eksploatacijom novih i postojećih nalazišta. Na Veovači i Rupicama, gdje su i ranije vršena istraživanja i eksploatacija olova, cinka i barita, prepoznali smo nove potencijale.

Završena je Preliminarna studija izvodljivosti (PFS) čija je svrha da predstavi pregled rudarskog projekta. Pregled koji inače sadrži tehničke, okolišne, logističke, kao i zahtjeve budućih ulaganja u Projekat te ključne izazove i druge informacije koje se smatraju važnim u procesu donošenja ključnih odluka. PFS je pozitivno ocijenila Projekat, dokazavši njegovu ekonomsku isplativost. Izrada Konačne studije (DFS) je započeta, a njen završetak je planiran u drugoj polovini 2021.godine. U skladu sa izvorima finansiranja i ishodovanju potrebnih dozvola, početak izgradnje podzemnog rudnika se očekuje u drugoj polovini 2021. godine, a početak rada rudnika krajem 2022.godine.

Od samog početka, Projekat se odvija u skladu sa dobrom međunarodnom praksom i svim zakonskim propisima BiH.

Kao jedna od najvećih razvojnih institucija u Europi, Europska banka za obnovu i razvoj (EBRD) je od oktobra 2020. godine stekla udio od 2,62% u kompaniji te time postala jedan od dioničara. Što se tiče lokaliteta Rupice, kompanija je ishodovala dvije prethodne vodne dozvole od Agencije za vodno područje Save. Također, ishodovana je i okolinska dozvola za podzemnu eksploataciju i dobijanje kompleksne rude olova, cinka, barita i pratećih mineralnih komponenti u ležištu Rupice općina Vareš. Površina eksploatacionog polja predmetnog ležišta iznosi 103,92 ha. Kompanija je započela postupak ishodovanja urbanističke saglasnosti za lokalitet Rupice te će se po okončanju navedenog postupka uputiti zahtjev za dozvolu za eksploataciju. Pored navedenog u narednom periodu započinje postupak rješavanja imovinsko-pravnih odnosa sa posjednicima/ vlasnicima parcela koje se nalaze na navedenom području. Prema Prostornom planu Općine Vareš, a temeljem Uvjerjenja Službe za prostorno uređenje navedene Općine te Ugovora o koncesiji broj 04-18-21389-1/13 i pripadajućih anexa, utvrđeno je koje parcele ulaze u istražno – eksploataciono polje, a nalaze se na K.O.Borovica lokalitet Rupice.



www.easternmining.ba

## 2. KLJUČNI PRINCIPI OTKUPA ZEMLJIŠTA:

- Proces otkupa zemljišta je u skladu sa zakonskom legislativom BiH i Provedbenim zahtjevom EBRD-a PR 5
- Plaćamo puni iznos po procijenjenoj vrijednosti za imovinu koja je od interesa za kompaniju.
- Konsultujemo se sa vlasnicima zemljišta tokom procesa otkupa zemljišta.
- Imamo uspostavljen mehanizam za pritužbe kojim se osigurava izvanparnično rješavanje pitanja.
- Uticaji Projekta na stanovništvo se svode na minimum – objekti će se nalaziti na zemljištu koje nije naseljeno i ne koristi se za život.
- Tokom procesa pregovora oko otkupa zemljišta, eksproprijacija se neće koristiti ili će se koristiti kao krajnje sredstvo (npr. odsutni vlasnici koji se ne mogu identifikirati).
- Ako trebate ažurirati podatke o vlasništvu ili izvršiti prijenos vlasništva tj. riješiti sve imovinsko – pravne odnose (npr. smrt upisanog vlasnika), naš ured Vam stoji na raspolaganju da ovaj proces bude završen te da snosimo troškove za navedeno.
- U procesu otkupa bit će izvršena klasifikacija zemljišta i prema tome će biti ponuđene različite stope i vrednovanje zemljišta – stopa za poljoprivredno zemljište, stopa za šumsko zemljište.
- Bilo kakav objekat kao posebno svojstvo poput zgrade, kuće, ceste i dr., mogu se uzeti u obzir mimo same vrijednosti zemljišta.
- Procjena vrijednosti zemljišta će biti izvršena od strane licenciranih procjenitelja iz BiH uz podršku međunarodnih stručnjaka. Detalji procjene vrijednosti zemljišta će biti dostupni na zahtjev.
- Sve troškove otkupa tj. prijenosa prava vlasništva, angažman i usluge notara, upisa prava vlasništva u zemljišne knjige, kao i prava posjeda u katastar nekretnosti, preuzima kompanija.
- Na procijenjenu vrijednost zemljišta se dodatno plaća 7% uz troškove otkupa tj. prijenosa vlasništva ili dodatnih 15% na procijenjenu vrijednost ukoliko prihvatite ponudu za otkup zemljišta do 31. 03.2021. godine.

## 3. PROCES OTKUPA ZEMLJIŠTA

Kompanija će započeti konsultacije sa zajednicom i domaćinstvima Mjesnoj zajednici Borovica u februaru 2021. godine.

Ukoliko su Vam potrebne dodatne informacije ili ako želite odmah započeti postupak prodaje, možete doći u naš Informativni centar Vareš ili u ured na Tisovcima.

Nakon što iskažete Vaš interes za prodaju, primit ćete službeno pismo s ponudom u kojem su navedeni svi naši uvjeti.

Ukoliko prihvatite ovu ponudu, dalju proceduru oko kupoprodajnog ugovora preuzima izabrani notar, s kojim ćete finalizirati uslove prodaje radi potpisivanja kupoprodajnog ugovora.

Popis dokumentacije koju trebate pripremiti:

- Dokaz o vlasništvu;
- Zemljišno knjižni (ZK) izvadak. Ukoliko niste upisani kao vlasnici u ZK izvatku, dostaviti Rješenje o naslijeđivanju ili drugi relevantni pravni osnov za sticanje prava vlasništva (Ugovor o kupoprodaji, Ugovor o poklonu, Ugovor o zamjeni nekretnosti itd.) s čime Vam mi možemo pomoći.