

KOSOVO SOLAR – TUČEP I VERIĆ PROCENA UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU I DRUŠTVO

Pristup upravljanju uticajima na sredstva za
život u vezi sa neformalnim korišćenjem
zemljišta

Februar 2026.



CONTENTS

1 UVOD.....	3
2 KRATKI OPIS PROJEKTA.....	4
3 KORIŠĆENJE ZEMLJIŠTA ZA PROJEKAT I RAZMATRANJE PITANJA SREDSTAVA ZA ŽIVOT5	
3.1.1 Zemljište potrebno za Projekat – pregled	5
3.1.2 Neformalni korisnici projektnog zemljišta	6
3.1.3 Planirane mere podrške neformalnim korisnicima zemljišta	9



1 UVOD

Evropska banka za obnovu i razvoj (EBRD) razmatra finansiranje izgradnje i rada dve fotonaponske elektrane (FNE) i prateće infrastrukture na Kosovu, ukupnog kapaciteta 142,2 MWp (u daljem tekstu „Projekat”):

- > FNE Tučep – kapaciteta 98,5 MWp; i
- > FNE Verić – kapaciteta 43,7 MWp.

Projekat će realizovati kompanija Quant Renewables Kosovo Invest Limited (u daljem tekstu „Zajmoprimac”), kao primalac kredita EBRD-a, pri čemu će sredstva biti prosleđena njenim privrednim društvima posebne namene (SPV) registrovanim na Kosovu – AKG Solar Tučep i AKG Solar Verić, koja će upravljati odgovarajućim FNE. Obe elektrane biće realizovane na osnovu jedinstvenog „ključ u ruke” ugovora sa kompanijom SolarApex (u daljem tekstu „Izvođač”). SolarApex će biti odgovoran za fazu izgradnje i prve dve godine rada i održavanja Projekta.

Ovaj dokument predstavlja **Pristup upravljanju uticajima na sredstva za život u vezi sa neformalnim korišćenjem zemljišta**, pripremljen na osnovu analize sprovedene za Projekat u periodu od oktobra 2025. do januara 2026. godine. Dokument daje pregled neformalnog korišćenja zemljišta u području Projekta, prirode i obima potencijalnih uticaja na sredstva za život, kao i pristupa upravljanju ovim uticajima tokom realizacije Projekta.

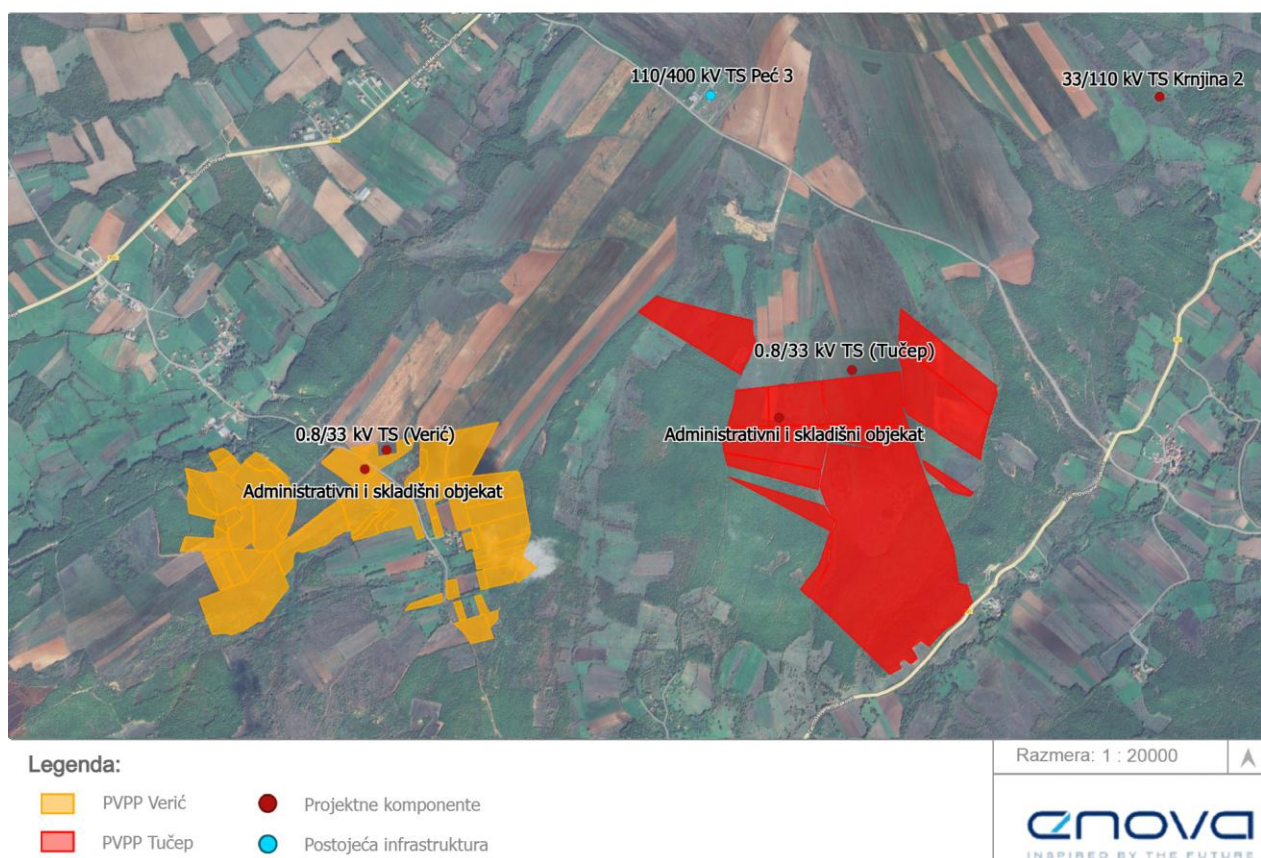
Ovaj dokument je pripremljen radi podrške usklađenosti Projekta sa **Zahtjevom za zaštitu životne sredine i socijalna pitanja 5 EBRD-a** (Otkup zemljišta, ograničenja korišćenja zemljišta i nedobrovoljno raseljavanje), posebno u odnosu na neformalne korisnike zemljišta koji mogu pretrpeti uticaje na sredstva za život zbog ograničenja pristupa zemljištu.

2 KRATKI OPIS PROJEKTA

FNE Tučep i FNE Verić biće locirane u Opštini Istok. FNE Tučep biće instalirana u blizini naselja Krnjina i Tučep, dok će FNE Verić biti locirana u blizini naselja Verić i Novi Verić.

Projekat će, pored dve FNE, obuhvatiti i izgradnju tri trafostanice. Na svakoj FNE lokaciji biće izgrađen administrativni i skladišni objekat.

Pregled opisane infrastrukture prikazan je na slici ispod.



Mapa komponenti Projekta

Lokacijama se može pristupiti putem postojeće putne infrastrukture. Pored toga, u okviru Projekta biće izgrađeni i interni pristupni putevi unutar parcela FNE.

3 KORIŠĆENJE ZEMLJIŠTA ZA PROJEKAT I RAZMATRANJE PITANJA SREDSTAVA ZA ŽIVOT

3.1.1 Zemljište potrebno za Projekat – pregled

Ukupna površina zemljišta potrebna za Projekat iznosi 141,42 ha i raspoređena je kako sledi:

- > lokacija FNE Tučep: približno 92,4 ha, nalazi se u katastarskoj zoni sela Tučep i sastoji se od 20 parcela
- > lokacija FNE Verić: približno 49,02 ha, nalazi se u katastarskoj zoni sela Verić i sastoji se od 36 parcela

Ove dve lokacije se prvenstveno sastoje od poljoprivrednog i delimično neobrađenog zemljišta.



Pogled sa lokacija FNE Tučep (gore) i FNE Verić (dole) prema planini Mokna na severu

Opštinska zonalna mapa (2024–2032) odredila je ovo područje za proizvodnju energije. Celokupno zemljište potrebno za Projekat je u državnom vlasništvu i predmet je dugoročnih ugovora o zakupu sa kompanijom Gekos LLC, koja je 2009. godine potpisala ugovor o zakupu na 99 godina sa Vladom

Kosova. Ovaj ugovor o zakupu omogućava kompaniji Gekos da zaključuje dalje ugovore o podzakupu. Shodno tome, Gekos je 2023. i 2024. godine zaključio takve ugovore o podzakupu sa AKG Solar Tučep i AKG Solar Verić za:

- > zakup na 80 godina za lokaciju FNE Tučep i
- > zakup na 78 godina za lokaciju FNE Verić.

Ovi ugovori obezbeđuju projektnim kompanijama puna prava da grade, upravljaju i održavaju FNE tokom trajanja Projekta. Kako je navedeno u ugovorima o zakupu, po isteku perioda zakupa, zemljište će biti obnovljeno i vraćeno zakupodavcu u istom stanju u kojem je bilo u trenutku primopredaje.

3.1.2 Neformalni korisnici projektnog zemljišta

U okviru procesa dubinske analize životne sredine i socijalnih pitanja, razmatrano je da li pojedinci ili domaćinstva koriste zemljište unutar obuhvata Projekta na neformalnoj osnovi. Ova procena je sprovedena kroz terenske obilaske i intervjue sa identifikovanim korisnicima.

Za Projekat nije potrebno fizičko raseljavanje niti otkup privatnog zemljišta. Međutim, procenom je potvrđeno da su delovi projektnog zemljišta neformalno korišćeni u poljoprivredne svrhe od strane lokalnih domaćinstava. Ovi korisnici nemaju zakonsko pravo vlasništva niti formalna prava zakupa na zemljištu, ali su neki od njih obrađivali zemljište tokom dužeg perioda i koriste ga kao deo svojih poljoprivrednih aktivnosti.

Identifikovan je jedan primarni neformalni korisnik zemljišta koji je tokom dužeg perioda koristio značajan deo projektnog zemljišta za proizvodnju useva. Pored toga, identifikovan je i određeni broj manjih neformalnih korisnika zemljišta koji obrađuju manje delove projektnog zemljišta, uglavnom za proizvodnju pšenice, kukuruza, sena i raži.

U narednim odeljcima dati su dodatni detalji o identifikovanim neformalnim korisnicima zemljišta.

1. Primarni neformalni korisnik zemljišta

Intervju sa neformalnim korisnikom zemljišta sproveden je u novembru 2025. godine. Ispitanik je potvrdio sledeće:

- > Osnovne informacije o korišćenju zemljišta:
 - ispitanik koristi zemljište približno 15 godina;
 - počeo je da koristi zemljište na osnovu dogovora sa kompanijom Gekos. Nikada nije plaćao zakupninu niti pružao bilo kakve usluge u zamenu za korišćenje zemljišta;
 - uobičajeni usevi koji se gaje su pšenica (80%), kukuruz i suncokret. Zemljište se obrađuje svake godine;
 - ispitanik i dalje koristi zemljište, površine od oko 80 ha, i ubira useve. Na zemljištu nema drveća i nisu izvršena ulaganja u zemljište;
 - svestan je da zemljište pripada privatnom vlasniku i zadovoljan je što je mogao da koristi zemljište tokom dužeg perioda.
- > Informacije primljene o Projektu:
 - AKG Solar ga je već direktno informisao da će se zemljište koristiti za Projekat.
 - spreman je da napusti zemljište kada se to od njega zatraži.
 - nema zabrinutosti niti predloga u vezi sa Projektom.
 - potvrdio je da mu je ponuđeno zaposlenje na Projektu.

> Informacije o domaćinstvu:

- o domaćinstvo se sastoji od 22 člana, uključujući 12 dece;
- o ispitanik i njegova četiri sina obrađuju zemljište. Ne obavljaju druge aktivnosti koje donose prihod izvan poljoprivrede. Ostali odrasli članovi domaćinstva imaju druga zaposlenja.

> Alternativno zemljište:

- o ispitanik poseduje drugo poljoprivredno zemljište u selima Kašica i Dobroš, oko 10 km od lokacije Projekta;
- o drugo zemljište je „veoma pogodno“ za nastavak poljoprivrednih aktivnosti;
- o već je počeo da razmatra premeštanje svojih aktivnosti na alternativno zemljište i potvrdio da o tome vrši pripremna razmatranja;
- o ne očekuje da će Projekat uticati na prihod ili aktivnosti domaćinstva..

Na osnovu navedenog, neformalni korisnik zemljišta bio je svestan da zemljište nije u njegovom vlasništvu i da ga je koristio uz dozvolu vlasnika zemljišta. Porodica ima alternativno zemljište u blizini i ne zavisi od projektnih parcela kao primarnog izvora prihoda. Imajući u vidu da je korisnik unapred informisan, da nije imao primedbi i da će mu biti ponuđena mogućnost zaposlenja, ova situacija ne predstavlja ekonomsku raseljenost u skladu sa zahtevima EBRD-a. Shodno tome, nisu identifikovani preostali rizici u vezi sa korišćenjem zemljišta ili sredstvima za život za ovog primarnog korisnika zemljišta.

2. Dodatni manji neformalni korisnici zemljišta

Identifikovano je i uspešno kontaktirano dodatnih pet neformalnih korisnika zemljišta. Niz intervjuva sproveden je u novembru i decembru 2025. godine, kao i u januaru 2026. godine¹.

Ispitanici su potvrdili sledeće:

- > Korišćenje projektnog zemljišta: Svi korisnici obrađuju projektno zemljište tokom dužeg perioda, počevši od 1999. godine. Koriste parcele različitih površina, od 0,3 ha do 30 ha. Zemljište se koristi za proizvodnju pšenice, kukuruza, sena i raži, a obrada se vrši svake godine. Detalji po ispitaniku dati su u nastavku:

ISPITANIK	TRAJANJE KORIŠĆENJA	POVRŠINA KOJA SE KORISTI (HA)	UČESTALOST KORIŠĆENJA	USEVI	IMOVINA NA PARCELI	DA LI ISPITANIK ZNA DA JE PRIVATNA ZEMLJA	PLAĆENI ZAKUP ILI NAKNADA ZA KORIŠĆENJE ZEMLJIŠTA
1	26 god	10,0	Svake godine	Pšenica, kukuruz, raž	Ne	Da	Zakup plaćan do 2018.
1	26 god	3,5	Svake godine	Pšenica, kukuruz, raž	Ne	Da	Ne
3	26 god	1,5	Svake godine	Pšenica, kukuruz	Poljoprivre dni objekat koji se delimično nalazi unutar obuhvata Projekta	Ne (ispitanik je smatrao da je zemljište javno)	Ne
4	26 god	30,0	Svake godine	Pšenica,	Ne	Da	Ne

¹ Identifikovan je i potencijalni šesti neformalni korisnik zemljišta, ali nije bio zainteresovan za učešće u procesu i nije dostavio informacije za potrebe procene.

ISPITANIK	TRAJANJE KORIŠĆENJA	POVRŠINA KOJA SE KORIŠTI (HA)	UČESTALOST KORIŠĆENJA	USEVI	IMOVINA NA PARCELI	DA LI ISPITANIK ZNA DA JE PRIVATNA ZEMLJA	PLAĆENI ZAKUP ILI NAKNADA ZA KORIŠĆENJE ZEMLJIŠTA
5	26 god	1,0	Svake godine	kukuruz Pšenica, kukuruz i seno	Ne	Da	Ne

- > Dostupnost drugog poljoprivrednog zemljišta: Ispitanici su pitani o dostupnosti i korišćenju drugog poljoprivrednog zemljišta, kao i o drugim povezanim aktivnostima. Svi ispitanici su naveli da poseduju ili zakupljuju dodatno poljoprivredno zemljište i potvrdili da se to zemljište aktivno koristi u poljoprivredne svrhe. Kod dva ispitanika, dodatno zemljište podržava rad postojećih farmi mlečnih krava. Detalji po ispitaniku dati su u nastavku:

ISPITANIK	DA LI POSEDUJETE ILI ZAKUPLJUJETE DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE?	DA LI KORISTITE TO DRUGO ZEMLJIŠTE?	DA LI PRIMATE DRŽAVNE SUBVENCIJE?
1	Da, 34 ha u vlasništvu u blizini (3–5 km) i 14 ha dalje od projektnog zemljišta	Da, za podršku funkcionisanju porodične farme mlečnih krava sa 65 krava	Da, 474 evra po ha pšenice i 374 evra po ha kukuruza.
2	Da, 50 ha u zakupu u blizini (3–5 km) i 30 ha u vlasništvu dalje od projektnog zemljišta (u selu Verić).	Da, za podršku funkcionisanju porodične farme mlečnih krava sa 60 krava	Isto kao gore
3	Da, 7 ha u vlasništvu (uz lokaciju Projekta)	Da, za pšenicu i kukuruz	–
4	Da, 3,5 ha u vlasništvu (2 km udaljeno)	Da, za pšenicu i kukuruz	–
5	Da, 3 ha u vlasništvu (uz lokaciju Projekta; 1,5 ha obradivog zemljišta i 1,5 ha šume)	Da	–

- > Informacije koje su ispitanici primili o Projektu: Nijedan od ispitanika nije bio upoznat sa planiranim Projektom.
- > Informacije o domaćinstvima i ranjivost: Pogođena domaćinstva se razlikuju po veličini, pri čemu neka uključuju ranjive članove, kao što su maloletna lica i starije osobe preko 65 godina. Detalji po ispitaniku dati su u nastavku:

ISPITANIK	KOLIKO OSOBA ŽIVI U VAŠEM DOMAĆINSTVU?	DA LI U DOMAĆINSTVU IMA STARIJIH OSOBA, DECE ILI NEKOGA KOME JE POTREBNA REDOVNA NEGA?	BROJ ŽENA U DOMAĆINSTVU
1	11	3 dece, 2 starije osobe (65+)	5 žena
2	13	4 dece	7 žena
3	6	1 starija osoba (65+)	2 žene
4	3	Nema	1 žena
5	7	4 dece, 1 starija osoba (65+)	5 žena

- > Uticaji na sredstva za život: Četiri od pet domaćinstava očekuju da će Projekat uticati na prihode njihovog domaćinstva, pri čemu su prijavljena očekivana smanjenja u rasponu od 10% do 30%. Detalji po ispitaniku dati su u nastavku:

ISPITANIK	DA LI ISPITANIK OBAVLJA NEKI DRUGI POSAO VAN POLJOPRIVREDNE SEZONE?	DA LI DOMAĆINSTVO IMA DRUGE REDOVNE PRIHODE TOKOM GODINE?	DA LI ĆE OVAJ PROJEKAT NA BILO KOJI NAČIN PROMENITI PRIHODE ILI AKTIVNOSTI VAŠEG DOMAĆINSTVA?
1	Ne	Penzije roditelja	Da, porodični prihod će biti smanjen za 30%.
2	Ne	2 člana domaćinstva rade u privatnom biznisu	Da, porodični prihod će biti smanjen za 20%.
3	Ne	1 član domaćinstva prima penziju	Da, porodični prihod će biti smanjen za 10%.
4	Ne	1 član domaćinstva radi u privatnom	Ne očekuje se značajnije smanjenje

		biznisu	porodičnog prihoda.
5	Ne	1 član domaćinstva prima penziju	Da, porodični prihod će biti smanjen za 300 EUR godišnje.

- > **Zabrinutosti i preferencije:** Nijedan od ispitanika nije izrazio zabrinutost u vezi sa Projektom. Tri ispitanika su navela da bi želela priključak na električnu energiju iz Projekta. Napomena: obezbeđivanje direktnih priključaka na električnu energiju za pojedinačna domaćinstva ili farme nije predviđeno Projektom. Projekat je predviđen za proizvodnju električne energije koja se predaje u elektroenergetsku mrežu i ne uključuje infrastrukturu za direktno snabdevanje trećih lica električnom energijom. Stoga se pristup električnoj energiji ne smatra izvodljivom merom ublažavanja u okviru obuhvata Projekta.

Interesovanje za zaposlenje povezano sa Projektom izrazila su tri ispitanika.

Jedan ispitanik je ukazao na pitanje svog poljoprivrednog objekta, koji se delimično nalazi unutar obuhvata Projekta, i zatražio da se razmotri dogovor sa vlasnikom zemljišta, kao što je zamena zemljišta, kako bi se izbeglo rušenje.

Detalji po ispitaniku dati su u nastavku:

ISPITANIK	ZABRINUTOSTI U VEZI SA PROJEKTOM	PREDLOZI I PREFERENCIJE
1	Ne	Nije navedeno.
2	Ne	Nema interesovanje za zaposlenje povezano sa Projektom. Ispitanik je naveo da bi pozdravio priključak na električnu energiju za farmu mlečnih krava iz Projekta (videti napomenu iznad tabele).
3	Ne	Ispitanik je izrazio interesovanje za mogućnosti zaposlenja povezane sa Projektom. Budući da se deo poljoprivrednog objekta ispitanika nalazi unutar obuhvata Projekta, naveo je da bi prihvatio delimično rušenje objekta ukoliko to bude zahtevao vlasnik zemljišta; međutim, predložio je da se, ukoliko je izvodljivo, razmotri dogovor kao što je zamena zemljišta kako bi se izbeglo rušenje. Takođe je naveo da bi pozdravio priključak na električnu energiju za farmu mlečnih krava iz Projekta (videti napomenu iznad tabele).
4	Ne	Ispitanik je izrazio interesovanje za mogućnosti zaposlenja povezane sa Projektom. Takođe je naveo da bi pozdravio priključak na električnu energiju iz Projekta (videti napomenu iznad tabele).
5	Ne	Ispitanik je izrazio interesovanje za posao sa nepunim radnim vremenom, ukoliko bude ponuđen.

3.1.3 Planirane mere podrške neformalnim korisnicima zemljišta

Svi identifikovani korisnici oslanjaju se na zemljište za proizvodnju useva, uz različit stepen zavisnosti od pogođenih parcela. Iako nijedan od ispitanika nije izrazio prigovore ili zabrinutosti u vezi sa Projektom, tri od četiri domaćinstva očekuju delimično smanjenje prihoda u rasponu od 10% do 30%. Prisustvo ranjivih članova domaćinstva (dece i starijih osoba) u nekoliko domaćinstava povećava osetljivost na uticaje na sredstva za život.

S druge strane, sva pogođena domaćinstva su navela da poseduju ili imaju pristup dodatnom poljoprivrednom zemljištu koje se aktivno koristi za proizvodnju useva ili mlečno govedarstvo. Ovo značajno smanjuje rizik od ozbiljnog ili dugoročnog narušavanja sredstava za život i podržava nastavak osnovnih poljoprivrednih aktivnosti. Shodno tome, ne očekuje se da će bilo koje domaćinstvo doživeti potpunu raseljenost u pogledu sredstava za život. Međutim, imajući u vidu dugoročno i kontinuirano korišćenje pogođenog zemljišta od strane lokalnih porodica, gubitak pristupa dovešće do merljivih uticaja na sredstva za život domaćinstava. Pored toga, identifikovan je jedan specifičan uticaj na lokaciji koji se odnosi na neformalni poljoprivredni objekat (štalu) delimično smešten unutar obuhvata Projekta.

Iako korisnici ne polažu pravo vlasništva niti prava zakupa i izrazili su spremnost na saradnju, njihovo oslanjanje na pogođeno zemljište za deo prihoda domaćinstva uslovljava potrebu za merama upravljanja uticajima na sredstva za život u skladu sa zahtevima EBRD-a.

U skladu sa Zahtjevom za zaštitu životne sredine i socijalna pitanja 5 EBRD-a (Otkup zemljišta, ograničenja korišćenja zemljišta i nedobrovoljno raseljavanje), lica koja nemaju formalna zakonska prava na zemljište, ali koriste zemljište za potrebe obezbeđivanja sredstava za život, smatraju se podobnim za podršku u vezi sa sredstvima za život kada ograničenja pristupa zemljištu povezana sa Projektom dovedu do ekonomskih uticaja.

Stoga će biti sprovedene sledeće aktivnosti:

1. Zajmoprimac će održavati ažuran registar svih identifikovanih neformalnih korisnika zemljišta, uključujući površinu parcele, trajanje korišćenja i zavisnost sredstava za život.
2. Kako je definisano Planom uključivanja zainteresovanih strana Projekta, Zajmoprimac će organizovati javnu konsultaciju pre početka izgradnje radi objavljivanja informacija o Projektu pogođenim zajednicama. Sastanak će predstaviti obuhvat Projekta, raspored izgradnje i ograničenja pristupa zemljištu, mogućnosti zaposlenja i projektni mehanizam za žalbe. Pogođeni neformalni korisnici zemljišta biće unapred obavešteni o ograničenjima pristupa zemljištu i građevinskim aktivnostima kako bi se omogućilo blagovremeno prilagođavanje poljoprivrednih aktivnosti, i biće informisani o jasnim procedurama za podnošenje i rešavanje žalbi, kao i o pristupu tim procedurama.
3. Zajmoprimac će uložiti dodatne napore da pogođenim domaćinstvima obezbedi prioritarno razmatranje za nekvalifikovane i polukvalifikovane mogućnosti zaposlenja, pod uslovom da ispunjavaju minimalne uslove za radna mesta. Informacije o rokovima zapošljavanja i kriterijumima odabira biće unapred saopštene. Ova mera će se primenjivati na lica koja izraze interesovanje za takve mogućnosti.
4. Domaćinstvima koja trpe delimičan gubitak prihoda kao rezultat ograničenja pristupa projektnom zemljištu biće ponuđen pristup alternativnom poljoprivrednom zemljištu pod kontrolom Zajmoprimca, ukoliko pogođeni neformalni korisnici zemljišta izraze interesovanje za ovu opciju. Pristup će biti obezbeđen na dobrovoljnoj osnovi i na definisani period (koji će biti dogovoren sa korisnicima), dovoljan da podrži nastavak poljoprivredne proizvodnje i kontinuitet sredstava za život. Kada se ponudi alternativno zemljište, Zajmoprimac može, ukoliko pogođeni neformalni korisnici zemljišta izraze interesovanje za ovu opciju, olakšati pristup agronomskim savetima radi razmatranja pogodnosti zemljišta i prelaska poljoprivrednih aktivnosti, od slučaja do slučaja.
5. Kada Projekat može uticati na postojeće ili nepožnjene useve koje uzgajaju neformalni korisnici zemljišta, Zajmoprimac će obezbediti dovoljno razumno prethodno obaveštenje kako bi se omogućila žetva pre početka izgradnje. U slučajevima kada do gubitka useva dođe zbog toga što Zajmoprimac nije obezbedio odgovarajuće prethodno obaveštenje, pogođenim domaćinstvima biće nadoknađeni gubici useva.
6. Zajmoprimac će proceniti mogućnosti za izbegavanje ili smanjenje uticaja na neformalni poljoprivredni objekat (štalu) delimično smešten unutar obuhvata Projekta, uključujući manja prilagođavanja projektovanja ili aranžmane zamene zemljišta. Kada izbegavanje nije izvodljivo, Zajmoprimac će, u konsultaciji sa pogođenim domaćinstvom, identifikovati i sprovesti srazmerne mere ublažavanja, kao što su premeštanje ili zamena objekta, pre početka izgradnje na pogođenom području.

7. Sprovođenje mera ublažavanja povezanih sa sredstvima za život biće dokumentovano i uključeno u periodične izveštaje o monitoringu koji se dostavljaju EBRD-u.