



P.Z. br. 598

HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-03/14-01/05

URBROJ: 65-14-02

Zagreb, 17. siječnja 2014.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članka 178. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem ***Prijedlog zakona o izvlaštenju i određivanju naknade***, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora dostavila Vlada Republike Hrvatske, aktom od 16. siječnja 2014. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Orsata Miljenića, ministra pravosuđa, Sandru Artuković Kunšt, zamjenicu ministra pravosuđa i Renatu Duku, pomoćnicu ministra pravosuđa.

PREDSJEDNIK

Josip Leko



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Klasa: 022-03/13-01/303

Urbroj: 50301-09/06-14-3

Zagreb, 16. siječnja 2014.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Prijedlog zakona o izvlaštenju i određivanju naknade

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 85/2010 – pročišćeni tekst) i članka 172. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, broj 81/2013), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o izvlaštenju i određivanju naknade.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Orsata Miljenića, ministra pravosuđa, Sandru Artuković Kunšt, zamjenicu ministra pravosuđa i Renatu Duku, pomoćnicu ministra pravosuđa.



PRIJEDLOG ZAKONA O IZVLAŠTENJU I ODREĐIVANJU NAKNADE

PRIJEDLOG ZAKONA O IZVLAŠTENJU I ODREĐIVANJU NAKNADE

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade sadržana je u odredbama članka 2. stavka 4. podstavka 1., članka 48. stavaka 2. i 3. i članka 50. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 85/2010 – pročišćeni tekst).

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

a) Ocjena stanja

Nepovredivost vlasništva jedna je od temeljnih vrednota ustavnoga poretka Republike Hrvatske (članak 3. Ustava Republike Hrvatske, u daljnjem tekstu: Ustav). Pravo vlasništva zajamčeno je Ustavom (članak 48.), ali su nositelji vlasničkoga prava i njihovi korisnici dužni pridonositi općem dobru s tim da se to pravo može zakonom oduzeti ili ograničiti uz naknadu tržišne vrijednosti ukoliko je to u interesu Republike Hrvatske (članak 50.).

Od donošenja Zakon o izvlaštenju (Narodne novine, br. 9/94 i 35/94 – ispravak) izmijenjen je i dopunjen četiri puta – Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o izvlaštenju (Narodne novine, broj 114/2001), Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o izvlaštenju (Narodne novine, broj 79/2006), Zakonom o izmjenama Zakona o izvlaštenju (Narodne novine, broj 45/2011) i Zakonom o izmjenama i dopuni Zakona o izvlaštenju (Narodne novine, broj 34/2012).

Kao posljedica gospodarskog previranja, uz uvažavanje poduzetničke i tržišne slobode, kao temelja gospodarskog ustroja Republike Hrvatske (članak 49. Ustava) i potrebe hitnog pokretanja investicijskog ciklusa u Republici Hrvatskoj, kao glavnog pokretača rasta i razvoja hrvatskog gospodarstva, i stvaranja preduvjeta za povećanje investicija u hrvatsko gospodarstvo i unaprjeđenje uvjeta za gospodarenje dobrima od interesa za Republiku Hrvatsku, pojavila se potreba da se pristupi donošenju novog Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade.

b) Osnovna pitanja koja se trebaju urediti ovim Zakonom

Kako bi se investitorima olakšalo podnošenje prijedloga za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske za izgradnju građevine odnosno izvođenje radova, precizira se sadržaj prijedloga (što do sada nije bio slučaj), kao i isprava odnosno dokaza koji se moraju priložiti uz prijedlog.

Ovakvim detaljnim propisivanjem izbjeći će se prigovori na dugotrajnost postupka, kao i nedoumice u vezi s obvezama podnositelja prijedloga.

Odluka o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske je pojedinačni upravni akt koji se objavljuje u Narodnim novinama i protiv njega se može voditi upravni spor. Kako sada važećim Zakonom o izvlaštenju to nije propisano, izazivalo je nedoumice kod stranaka (u pravilu kod vlasnika nekretnina) pa je sada to izričito propisano. Slijedom toga, propisano je i

da se prijedlog za izvlaštenje može podnijeti u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti odluke o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske za izgradnju građevine ili izvođenje radova. Kao uvjet za podnošenje prijedloga za izvlaštenje i do sada je bila propisana obveza osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju će se predložiti izvlaštenje.

Kako bi se osigurala jedinstvena metodologija za utvrđivanje vrijednosti nekretnina u svim slučajevima – postupcima izvlaštenja i na cijelom području Republike Hrvatske, propisuje se da će se vrijednost nekretnina utvrđivati prema uredbi kojom će, sukladno odredbi članka 196. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/2013), Vlada Republike Hrvatske urediti način procjene vrijednosti nekretnina, način prikupljanja podataka i njihovu evaluaciju, a ministar nadležan za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja donijeti pravilnik kojim se razrađuju metode procjena nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Isto tako, propisana je i obveza korisnika izvlaštenja da uz zahtjev za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine priloži taksativno navedene isprave, a naročito sve isprave kojima je do tada sporazumno riješio pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa glede nekretnina obuhvaćenih pravomoćnom lokacijskom dozvolom (koji podatak može poslužiti strankama u postupku kao jedan od pokazatelja stanja na tržištu nekretnina na tom području).

Značajna je novina sporazumno određivanje osobe vještaka od strane korisnika izvlaštenja i vlasnika nekretnine i radi toga provođenje usmene rasprave, a ako ne dođe do zajedničkog prijedloga vještaka određuje nadležno tijelo između stalnih sudskih vještaka imenovanih za područje županijskog/trgovačkog suda na području kojega se nalazi nekretnina.

Ovakvim propisivanjem izbjeći će se prigovori da vještaci ne poznaju lokalne prilike, običaje i dr.

Propisana je i obveza nadležnog tijela da u tom slučaju pisanim putem obavijesti korisnika izvlaštenja i vlasnika i posjednika nekretnine o danu obavljanja očevida i o roku u kojem se mora provesti vještačenje.

U vezi s podnošenjem prijedloga za izvlaštenje, novina je detaljno preciziranje sadržaja dokaza (pisane ponude odnosno javnog oglasa) da je korisnik izvlaštenja prethodno s vlasnikom nekretnine pokušao sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva određene nekretnine, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa.

Novina je i propisivanje roka istekom kojega korisnik izvlaštenja može podnijeti prijedlog za izvlaštenje. Ostavlja se rok od 15 dana od dana kada je vlasnik nekretnine primio pisanu ponudu kojom korisnik izvlaštenja s vlasnikom nekretnine pokušava sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva određene nekretnine, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na određenoj nekretnini, kako bi se omogućilo vlasniku nekretnine dovoljno vremena da razmotri ponudu i sve druge činjenice i okolnosti koje mogu utjecati na njegovu odluku o prihvatu konkretne ponude.

I na ovaj način se stimulira sudionike u postupku da imovinskopravne odnose riješe sporazumno kako bi u što manjem broju slučajeva dolazilo do intervencije države u vlasništvo provođenjem postupaka izvlaštenja.

Radi transparentnosti postupka izvlaštenja, ali i upoznavanja vlasnika nekretnina na kojima se predlaže provođenje postupka izvlaštenja sa svim relevantnim podacima, propisana je obveza javnopravnog tijela da na svojoj web stranici objavi prijedlog za izvlaštenje zajedno s podacima o svim nekretnina na kojima će se graditi građevine odnosno izvoditi radovi (koje su obuhvaćene pravomoćnom lokacijskom dozvolom) te podatkom o nekretninama za koje je već riješeno pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa i uz koju naknadu i pod kojim uvjetima. Ujedno je propisano i kontinuirano praćenje tih podataka odnosno nadopunjavanje istih.

Predviđa se i obavještavanje vlasnika nekretnine o zabilježbi postupka izvlaštenja u zemljišnim knjigama ili drugim javnim knjigama te dostavljanje uz tu obavijest prijedloga za izvlaštenje s naznakom web stranica na kojima su objavljeni podaci.

Rješenje o izvlaštenju donosi se nakon obavljenog očevida i provedene usmene rasprave. Naime, s obzirom na okolnost da se izvlaštenjem oduzima odnosno ograničava pravo vlasništva potrebno je i neposredno opažanje službene osobe kako bi se nedvojbeno utvrdile sve činjenice i razjasnile bitne okolnosti. Neophodno je da službena osoba koja vodi postupak izravno stekne saznanja o postojanju ili nepostojanju određene činjenice ili okolnosti, a to može samo očevidom.

Postupak izvlaštenja je jedan od najsloženijih upravnih postupaka u kojem se sukobljava javni interes – interes Republike Hrvatske s privatnim interesom. Taj interes sastoji se u tome da se na nekretninama u privatnom vlasništvu treba izgraditi građevina odnosno izvoditi radovi, radi čega se nekretnine u privatnom vlasništvu trebaju izvestiti.

Zbog posljedica koje će postupak izvlaštenja imati za vlasnika nekretnine (gubitak, odnosno ograničenje prava vlasništva i dr.) taj veoma složen upravni postupak mora biti proveden uz poštivanje najviših postupovnih standarda.

Postupci izvlaštenja su i po sada važećem Zakonu o izvlaštenju hitni postupci, dakle, traži se promptno postupanje (i za to propisuju rokovi, kao i precizne i stroge obveze na strani korisnika izvlaštenja i nadležnog tijela), a završavaju u pravilu na štetu interesa vlasnika nekretnine (njegovo pravo se oduzima ili ograničava). Stoga je u tim postupcima nužno da interesi vlasnika budu maksimalno zaštićeni, a kada god je to moguće da ga zastupa osoba koja je ovlaštena i kvalificirana za pružanje pravne pomoći.

Predmetom izvlaštenja su vrlo često, osim zemljišta, i obiteljske stambene/poslovne zgrade te poslovni prostori. Imajući u vidu ustavnu kategoriju koja štiti dom svakog pojedinca, kao i da su poduzetnička i tržišna sloboda temelj gospodarskog ustroja Republike Hrvatske, vlasnicima nekretnine potrebna je maksimalna zaštita.

Zbog iznjetoga, propisuje se odstupanje od pravila propisanih Zakonom o općem upravnom postupku, na način da troškove postupka izvlaštenja snosi korisnik izvlaštenja, izuzev troškova postupka nastalih povodom žalbe vlasnika nekretnine koja nije usvojena. Dakako da se prijašnjem vlasniku nadoknađuju samo troškovi koji su bili potrebni za vođenje postupka, a što ocjenjuje nadležno tijelo.

Važećim Zakonom o izvlaštenju pravo na posjed izvlaštene nekretnine korisnik izvlaštenja stječe danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju i isplatom naknade (bilo u novčanom obliku ili davanjem na ime naknade druge odgovarajuće nekretnine).

Međutim, vrlo često postoje razlozi za hitno stupanje u posjed izvlaštene nekretnine (i to prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju), o čemu je odluku donosilo nadležno tijelo u slučajevima propisanim posebnim zakonom (gotovo u svim slučajevima kada je posebnim propisom utvrđen interes Republike Hrvatske za izgradnju građevine odnosno izvođenje radova), a u ostalim slučajevima odluku o stupanju u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju donosila je Vlada Republike Hrvatske.

S obzirom na različito uređenje stupanja u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju pristupilo se jedinstvenom uređenju ovog instituta na način da o tome, u svim slučajevima, odlučuje nadležno javnopravno tijelo, nakon procjene dokaza o potrebi hitnog stupanja u posjed, kao i da će se time izbjeći znatna šteta. U slučaju da vlasnik odbije primiti određenu naknadu, obvezuje se korisnika izvlaštenja da iznos naknade uplati na poseban račun koji je u tu svrhu otvorilo javnopravno tijelo koje provodi postupak izvlaštenja, s time da od dana održavanja usmene rasprave prestaju teći kamate na određenu naknadu, što se mora obvezno unijeti u zapisnik koji se sastavlja na usmenoj raspravi koju povodom zahtjeva za stupanje u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju nadležno javnopravno tijelo mora održati.

Suglasno odredbama Ustava o zajamčenosti i nepovredivosti prava vlasništva te ograničavanju toga prava u iznimnim slučajevima (samo u zakonom propisanim slučajevima i uz naknadu tržišne vrijednosti) te jednog od načela izvlaštenja – da korisnik izvlaštenja izvlaštenjem stječe pravo koristiti nekretninu u svrhu radi koje je izvlaštenje provedeno ustrojava se Registar izvlaštenih nekretnina sadržaj kojega pravilnikom određuje ministar nadležan za poslove pravosuđa.

Taj Registar sadržavat će sve relevantne podatke o izvlaštenim nekretninama, donesenim rješenjima o izvlaštenju i rješenjima o stupanju u posjed prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, a vodit će ga nadležna tijela. Posebno je važno napomenuti da će Registar sadržavati i podatke o vrstama, visini i oblicima naknade za izvlaštene nekretnine, kao i podatke o izvlaštenim nekretninama, korisnicima izvlaštenja i druge podatke, a čime će se doprinijeti transparentnosti i ubrzanju postupaka izvlaštenja, budući da će vlasnici nekretnina imati saznanja o drugim postupcima izvlaštenja nekretnina na istom području (i drugim područjima) čime se potiče sporazumno rješavanje imovinskopravnih odnosa.

S obzirom da, kao posljedica poništavanja pravomoćnog rješenja o izvlaštenju, dolazi do predaje posjeda izvlaštene nekretnine prijašnjem vlasniku nekretnine, a slijedom toga i povrata primljene naknade, odnosno rješavanja imovinskih odnosa pred nadležnim sudom, omogućava se prijašnjem vlasniku odnosno njegovim nasljednicima disponiranje tim pravom u kojem slučaju će se postupak obustaviti čime će se dati do znanja korisniku izvlaštenja da izvlaštenom nekretninom može raspolagati bez ikakvih ograničenja i koristiti je i na drugi način od onoga radi čega je provedeno izvlaštenje.

Ustavno načelo da se vlasništvo može oduzeti odnosno ograničiti samo kada je to propisano zakonom i uz naknadu tržišne vrijednosti, ponajviše je izraženo u načelu određivanja naknade, da se davanjem naknade (oblikom i visinom) vlasniku nekretnine koja

se izvlašćuje moraju omogućiti isti životni uvjeti i uvjeti korištenja kakve je imao koristeći tu nekretninu.

Slijedom toga, još uz prijedlog za izvlaštenje korisnik izvlaštenja treba dati podatak o nekretninama kojima raspolaže i koje nudi na ime naknade za izvlaštene nekretnine (pa i u slučajevima kada je posebnim zakonom kao primarni oblik propisana novčana naknadna, a tek potom davanje u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine), a ako korisnik izvlaštenja nema takvih nekretnina – ne ponudi ih odnosno ako vlasnik ne prihvati ponudene nekretnine, naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje.

Nadalje, kao novine uvode se:

- mogućnost da, u slučajevima kada bi ustanovljenjem služnosti vlasniku nekretnine bilo, u cijelosti i potpuno, ograničeno pravo vlasništva, vlasnik može, u propisanom, prekluzivnom, roku tražiti da se nekretnina potpuno izvlasti;
- u drugim slučajevima ustanovljenja služnosti, kao nepotpunog izvlaštenja, naknada se određuje u iznosu za koji je uslijed ustanovljene služnosti umanjena tržišna vrijednost nekretnine.

Kao problem u praksi pojavilo se pitanje određivanja naknade za nekretnine za koje se, po posebnom propisu, smatra da su izvlaštene.

To su slučajevi kada se radi o nekretninama za koje je stranoj osobi prestalo pravo vlasništva na temelju članka 358. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i nekretninama koje strana osoba ne može steći nasljeđivanjem na temelju članka 358. stavka 3. istoga Zakona, odnosno kada dolazi do proširenja granice pomorskog dobra izvan granice koja se po samom zakonu kojim se uređuje pomorsko dobro smatra pomorskim dobrom odnosno izvan granice određene aktom nadležnog tijela donesenog na temelju zakona kojim se uređuje pomorsko dobro.

Stoga se predloženim Zakonom o izvlaštenju i određivanju naknade pristupilo zakonskom reguliranju postupka određivanja naknade za takve nekretnine, pogotovo zbog okolnosti da su, do sada, i sudovi odbijali postupanje po takvim zahtjevima smatrajući da se radi o nadležnosti upravnih tijela, a upravna tijela su odbijala postupanje po tim zahtjevima jer nije bio propisan postupak i način određivanja naknade, a nisu se mogla koristiti instrumentima iz važećeg Zakona o izvlaštenju.

U tim slučajevima propisuje se da je obveznik isplate naknade Republika Hrvatska.

Posebna novina je propisivanje da postupak izvlaštenja, u slučajevima kada se izvlaštenje provodi radi izgradnje građevina odnosno izvođenja radova za koje je Vlada Republike Hrvatske donijela odluku o proglašenju strateškog projekta Republike Hrvatske, provodi središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove pravosuđa. Ovakvim propisivanjem nadležnosti nastoji se postići ubrzanje ovih postupaka izvlaštenja, kao postupaka od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku.

c) Posljedice koje će proisteći donošenjem Zakona

Detaljnim propisivanjem sadržaja prijedloga za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske, zahtjeva za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine i prijedloga za

izvlaštenje, kao i isprava odnosno dokaza koji se prilažu uz te prijedloge odnosno zahtjeve, te preciziranjem sadržaja dokaza, olakšava se korisnicima izvlaštenja – investitorima podnošenje prijedloga. Ujedno se otklanjaju sve, eventualne, nedoumice glede pretpostavki za urednost prijedloga odnosno zahtjeva, a sve u cilju ubrzanja postupaka.

Radi ubrzanja postupaka, ali i provedbe postupaka izvlaštenja uz poštivanje najviših postupovnih standarda, detaljno se propisuje postupanje javnopravnih tijela (obveza provođenja očevida, usmene rasprave i dr.), kao i nadležnost središnjeg tijela državne uprave nadležnog za poslove pravosuđa za provođenje postupaka izvlaštenja kada se radi o izgradnji građevina odnosno izvođenju radova za koje je Vlada Republike Hrvatske donijela odluku o proglašenju strateškog projekta Republike Hrvatske.

Vrijednost nekretnine koja je predmet izvlaštenja, kako u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine tako i u postupku izvlaštenja, određivat će se na jednak način u svim postupcima i na cijelom području Republike Hrvatske, budući da će biti utemeljena na uredbi kojom će Vlada Republike Hrvatske urediti način procjene vrijednosti nekretnina, način prikupljanja podataka i njihovu evaluaciju i pravilniku ministra nadležnog za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja kojim se razrađuju metode procjena nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Propisivanjem obveze dostavljanja i objavljivanja (na web stranici javnopravnog tijela) prijedloga za izvlaštenje zajedno s podacima o svim nekretnina na kojima će se graditi građevine odnosno izvoditi radovi (koje su obuhvaćene pravomoćnom lokacijskom dozvolom) te podatkom o nekretninama za koje je već riješeno pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa i uz koju naknadu i pod kojim uvjetima, podacima o nekretninama koje se nude na ime naknade, postiže se transparentnost postupka izvlaštenja. U istom cilju propisuje se i vođenje Registra izvlaštenih nekretnina.

Posljedice koje će proisteći donošenjem ovoga Zakona ogledat će se i u pravednijim zakonskim rješenjima, kako u odnosu na korisnike izvlaštenja, tako i u odnosu na vlasnike i posjednike nekretnina. Naime, cjelokupan postupak izvlaštenja propisan ovim Zakonom koncipiran je na način da potiče rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama, koje se nalaze u zoni zahvata pravomoćne lokacijske dozvole, sa što manjom intervencijom javne vlasti, da se svrha izvlaštenja postigne postupanjem javnopravnih tijela samo kada je to nužno i razmjerno cilju koji treba postići.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provedbu ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske.

PRIJEDLOG ZAKONA O IZVLAŠTENJU I ODREĐIVANJU NAKNADE

GLAVA I. OSNOVNE ODREDBE

Predmet zakona

Članak 1.

Ovim se Zakonom uređuje sustav izvlaštenja, način utvrđivanja interesa Republike Hrvatske u tom sustavu, tijela nadležna za provođenje postupka izvlaštenja, pripremne radnje i postupak izvlaštenja, način određivanja naknade za izvlaštene nekretnine, način određivanja naknade za nekretnine koje se po posebnom propisu smatraju izvlaštenima, te druga pitanja s tim u vezi.

Predmet izvlaštenja

Članak 2.

Nekretnina se može izvlastiti, ako posebnim zakonom nije drukčije propisano, kada je to potrebno radi izgradnje građevina ili izvođenja radova u interesu Republike Hrvatske, kada se ocijeni da će se korištenjem nekretnine, za koju se namjerava predložiti izvlaštenje, u novoj namjeni postići veća korist od one koja se postizala korištenjem te nekretnine na dosadašnji način.

Nekretnina se u smislu stavka 1. ovoga članka može izvlastiti radi izvođenja radova ili izgradnje građevina gospodarske infrastrukture (prometna, elektroničke komunikacije, vodnogospodarska, energetska), groblja i drugih objekata komunalne infrastrukture, zdravstvenih, prosvjetnih, kulturnih i sportskih građevina, industrijskih, energetskih, prometnih i objekata elektroničkih komunikacija, građevina za potrebe hrvatskog pravosuđa, vojske i policije te istraživanja i eksploatacije rudnog i drugog blaga.

Nekretnina se u smislu stavka 1. ovoga članka može izvlastiti i kad je to potrebno radi izgradnje drugih građevina i izvođenja drugih radova u interesu Republike Hrvatske, odnosno kada je to potrebno radi realiziranja strateških projekata i izgradnje strateških objekata.

Korisnik izvlaštenja

Članak 3.

Izvlaštenje se može provesti u korist fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: korisnik izvlaštenja).

Svrha izvlaštenja

Članak 4.

Izvlaštenjem korisnik izvlaštenja stječe pravo koristiti nekretninu u svrhu radi koje je izvlaštenje provedeno.

*Potpuno izvlaštenje***Članak 5.**

Izvlaštenjem nekretnina postaje vlasništvo korisnika izvlaštenja (potpuno izvlaštenje). Potpunim izvlaštenjem prestaju pored prava vlasništva prijašnjeg vlasnika i druga prava na toj nekretnini.

*Nepotpuno izvlaštenje***Članak 6.**

Nepotpunim izvlaštenjem ograničava se pravo vlasništva na nekretnini ustanovljenjem zakupa i ustanovljenjem služnosti.

Članak 7.

Zakup se može ustanoviti samo u slučaju kada će se zemljište, s obzirom na svrhu za koju se zakup predlaže, koristiti ograničeno vrijeme, a najviše do 5 godina u svrhu istraživanja rudnog i drugog blaga, korištenja kamenoloma, vađenja gline, pijeska i šljunka i sl.

Ako se uslijed korištenja zemljišta na temelju zakupa uništi kultura zemljišta tako da se ono ne može koristiti na dosadašnji način vlasnik može zahtijevati da se provede potpuno izvlaštenje.

Zahtjev iz stavka 2. ovoga članka vlasnik mora podnijeti u roku od 6 mjeseci po prestanku zakupa.

Zahtjev podnesen po proteku roka iz stavka 3. ovoga članka odbacit će se i vlasnik gubi pravo zahtijevati potpuno izvlaštenje.

*Privremeno uzimanje u posjed zemljišta***Članak 8.**

Susjedno zemljište koje je potrebno za smještaj radnika, materijala, strojeva i drugog radi izgradnje građevina ili izvođenja radova od interesa za Republiku Hrvatsku može se privremeno uzeti u posjed.

Privremeno uzimanje u posjed zemljišta iz stavka 1. ovoga članka ukinut će se čim prestane potreba zbog koje je određeno, odnosno do završetka radova na glavnoj građevini.

Odredbe ovoga Zakona koje se odnose na izvlaštenje nekretnina primjenjuju se i na privremeno uzimanje u posjed zemljišta, ako pojedinim odredbama ovoga Zakona nije drugačije propisano.

*Pretpostavke za izvlaštenje***Članak 9.**

Nekretnina se može izvlastiti nakon što je na način propisan ovim Zakonom utvrđen interes Republike Hrvatske za izgradnju građevine ili izvođenje radova.

Izgradnja građevine, odnosno izvođenje radova treba biti u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom.

*Izvlaštenje preostalog dijela nekretnine***Članak 10.**

Ako se prilikom potpunog izvlaštenja dijela nekretnine utvrdi da vlasnik nema gospodarskog interesa koristiti preostali dio, na njegov zahtjev izvlastit će se i taj dio.

Kod odlučivanja o zahtjevu za izvlaštenje preostalog dijela nekretnine uzet će se u obzir razmjernost zakonitih i opravdanih interesa obiju strana, kao i okolnosti koje će nastati izgradnjom građevine odnosno izvođenjem radova, a od utjecaja su na gospodarski interes prijašnjeg vlasnika za korištenje nekretnine kao i smanjenje vrijednosti preostalog dijela nekretnine.

Zahtjev u smislu stavka 1. ovoga članka može se podnijeti do pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju.

*Naknada za izvlaštenu nekretninu***Članak 11.**

Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine.

*Primjena zakona kojim se propisuje opći upravni postupak***Članak 12.**

U postupcima propisanim ovim Zakonom primjenjuje se zakon kojim se propisuje opći upravni postupak.

*Žurnost postupanja***Članak 13.**

Poslovi izvlaštenja su poslovi od interesa za Republiku Hrvatsku, a postupci izvlaštenja su hitni postupci.

GLAVA II.
UTVRĐIVANJE INTERESA REPUBLIKE HRVATSKE

Odluka o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske

Članak 14.

Odluku da je izgradnja građevine ili izvođenje radova u interesu Republike Hrvatske donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog korisnika izvlaštenja.

Smatra se da je interes Republike Hrvatske utvrđen ukoliko je posebnim zakonom propisano da je izgradnja građevina ili izvođenje radova u interesu Republike Hrvatske.

Odluku o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske izvan slučajeva predviđenih člankom 2. stavkom 2. ovoga Zakona donosi Vlada Republike Hrvatske uz prethodno mišljenje odbora Hrvatskog sabora u čijem je djelokrugu promicanje uređenja prostora u svrhu učinkovitijeg korištenja i odbora u čijem je djelokrugu područje usklađivanja i unapređivanja gospodarskog života.

Odluka o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske objavljuje se u Narodnim novinama.

Protiv odluke o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske može se pokrenuti upravni spor pred mjesno nadležnim upravnim sudom.

Prijedlog za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske

Članak 15.

U prijedlogu za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske mora biti:

- naznačen korisnik izvlaštenja,
- naznačena građevina čija se izgradnja, odnosno izvođenje radova predlaže (svrha izvlaštenja),
- naznačena vrsta izvlaštenja (potpuno ili nepotpuno), kao i potreba privremenog uzimanja u posjed zemljišta,
- naznačene sve nekretnine na kojima će se graditi građevina odnosno izvoditi radovi (koje su obuhvaćene pravomoćnom lokacijskom dozvolom), sa zemljišnoknjižnim i katastarskim podacima,
- naznačen vlasnik, posjednik i drugi stvarnopravni ovlaštenici na nekretninama na kojima će se graditi građevina odnosno izvoditi radovi za koje se predlaže utvrđivanje interesa Republike Hrvatske,
- opisan dosadašnji način iskorištavanja nekretnina,
- obrazložen interes Republike Hrvatske za svrhu (novu, drugačiju od dosadašnje) da se izgradnja građevine odnosno izvođenje radova provede upravo na nekretninama koje su obuhvaćene lokacijskom dozvolom.

Članak 16.

Uz prijedlog za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske mora se podnijeti:

- mišljenje općinskog/gradskog vijeća i županijske skupštine odnosno Gradske skupštine Grada Zagreba na čijem se području namjerava graditi ili izvoditi radove da je u interesu općine/grada i županije odnosno Grada Zagreba izgradnja građevine odnosno izvođenje radova upravo na predloženim nekretninama, u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom,
- pravomoćna lokacijska dozvola,
- parcelacijski elaborat ovjeren da je u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom.

U slučajevima kada se prijedlog za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske odnosi na šume i/ili šumska zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za koje se predlaže izdvajanje iz šumskogospodarskoga područja i prijenos prava vlasništva na drugu pravnu ili fizičku osobu ili osnivanje prava građenja, uz isprave navedene u stavku 1. ovoga članka, treba priložiti i posebne uvjete građenja izdane od strane nadležnog tijela.

GLAVA III.

TIJELA NADLEŽNA ZA PROVOĐENJE POSTUPKA IZVLAŠTENJA

Članak 17.

Postupak u vezi s pripremnim radnjama za izvlaštenje i postupak izvlaštenja provodi mjesno nadležni ured državne uprave odnosno nadležni ured Grada Zagreba (u daljnjem tekstu: nadležno tijelo).

Iznimno od stavka 1. ovoga članka središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove pravosuđa (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) provodi postupak izvlaštenja i vodi Registar izvlaštenih nekretnina u slučaju kada se izvlaštenje provodi radi izgradnje građevina odnosno izvođenja radova za koje je Vlada Republike Hrvatske donijela odluku o proglašenju strateškog projekta Republike Hrvatske.

Članak 18.

O žalbi izjavljenoj protiv prvostupanjske odluke nadležnog tijela rješava Ministarstvo. Protiv odluke Ministarstva iz stavka 1. ovoga članka može se pokrenuti upravni spor pred mjesno nadležnim upravnim sudom.

Članak 19.

Protiv prvostupanjske odluke Ministarstva, ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred mjesno nadležnim upravnim sudom.

Sufinanciranje rada tijela nadležnih za provođenje postupka izvlaštenja

Članak 20.

Rad tijela iz članka 17. ovog Zakona na poslovima izvlaštenja dijelom se financira iz sredstava korisnika izvlaštenja, sukladno sporazumu sklopljenom između čelnika tijela i korisnika izvlaštenja.

Ovlašćuje se ministar nadležan za poslove pravosuđa na donošenje pravilnika kojim će se utvrditi kriteriji za određivanje udjela korisnika izvlaštenja u sufinanciranju rada tijela iz članka 17. ovoga Zakona na poslovima izvlaštenja.

Alternativa

Članak 20. briše se.

GLAVA IV.
PRIPREMNE RADNJE U SVRHU IZVLAŠTENJA

Članak 21.

Korisnik izvlaštenja može zahtijevati da mu se radi izrade investicijskih elaborata, podnošenja prijedloga za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske ili podnošenja prijedloga za izvlaštenje, dopusti da na određenoj nekretnini obavi potrebne pripremne radnje, kao što su ispitivanje zemljišta, premjeravanje i slično.

Prijedlog za obavljanje pripremnih radnji

Članak 22.

U prijedlogu za odobrenje obavljanja pripremnih radnji mora se naznačiti svrha radi koje se namjerava predložiti izvlaštenje, nekretnina na kojoj korisnik izvlaštenja namjerava obavljati pripremne radnje, vlasnik i posjednik te nekretnine uz navođenje adresa, priroda, opseg i svrha radnji, kao i vrijeme njihovog trajanja.

O prijedlogu za odobrenje obavljanja pripremnih radnji rješava mjesno nadležno tijelo.

Rješenje o odobrenju obavljanja pripremnih radnji

Članak 23.

Ako podnositelj prijedloga za odobrenje obavljanja pripremnih radnji učini vjerojatnim da su mu takve radnje potrebne u svrhu propisanu ovim Zakonom, nadležno tijelo odobrit će obavljanje pripremnih radnji.

Prilikom donošenja rješenja o odobrenju obavljanja pripremnih radnji nadležno tijelo vodit će računa o tome da se te radnje ne obavljaju u vrijeme nepogodno za vlasnika nekretnine s obzirom na kulturu zemljišta i na svrhu za koju on nekretninu koristi.

U rješenju o odobrenju obavljanja pripremnih radnji moraju se, uz ostalo, navesti:

- pripreme radnje koje podnositelj prijedloga može obavljati,
- rok u kojem će se odobrene pripreme radnje obaviti,
- obveza vlasnika i posjednika da su dužni dopustiti obavljanje pripremnih radnji.

Rješenjem o odobrenju obavljanja pripremnih radnji ne može se odobriti izvođenje građevinskih ili njima sličnih radova (radovi na postavljanju nastambi za smještaj radnika, građevinskog materijala, izgradnja prilaznih putova i dr.).

Članak 24.

Protiv rješenja donesenog o prijedlogu za odobrenje obavljanja pripremnih radnji može se izjaviti žalba.

Žalba protiv rješenja donesenog o prijedlogu za odobrenje obavljanja pripremnih radnji ne odgađa izvršenje rješenja.

Naknada za obavljanje pripremnih radnji

Članak 25.

Vlasnik nekretnine ima pravo na naknadu za obavljanje pripremnih radnji od korisnika izvlaštenja na čiji prijedlog je odobreno obavljanje pripremnih radnji.

Odredbe ovoga Zakona o naknadi za privremeno uzimanje u posjed i o postupku za određivanje visine te naknade primjenjuju se i u slučaju odobrenja obavljanja pripremnih radnji.

GLAVA V. POSTUPAK IZVLAŠTENJA

Osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine

Članak 26.

Prije podnošenja prijedloga za izvlaštenje korisnik izvlaštenja dužan je, putem Ministarstva, odnosno nadležnog tijela, zatražiti osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju predlaže izvlaštenje (nalaz i mišljenje vještaka).

Vrijednost nekretnine iz stavka 1. ovoga članka, izražava se u novcu, a na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka, izrađenog primjenom uredbe kojom će Vlada Republike Hrvatske urediti način procjene vrijednosti nekretnina, način prikupljanja podataka i njihovu evaluaciju i pravilnika, ministra nadležnog za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja, kojim se razrađuju metode procjena nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

U slučaju ustanovljenja služnosti nalaz vještaka mora sadržavati i procjenu da li će ustanovljenjem služnosti u cijelosti i potpuno na predmetnoj nekretnini biti ograničeno pravo vlasništva.

Članak 27.

Uz zahtjev za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine korisnik izvlaštenja dužan je priložiti:

- pravomoćnu lokacijsku dozvolu,
- sve isprave kojima je sporazumno, do podnošenja zahtjeva, riješio pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa glede nekretnina obuhvaćenih pravomoćnom lokacijskom dozvolom.

Članak 28.

Ministarstvo odnosno nadležno tijelo, u roku od 30 dana od dana zaprimanja zahtjeva za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, provest će usmenu raspravu radi određivanja vještačenja/procjene te obaviti očevid.

U slučaju da se vlasnik nekretnine odnosno posjednik i korisnik izvlaštenja na usmenoj raspravi ne suglase o izboru vještaka, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo, na istoj raspravi određuje vještaka.

O danu obavljanja očevida i o roku u kojem se mora provesti vještačenje Ministarstvo odnosno nadležno tijelo, pisanim putem, obavještava korisnika izvlaštenja i vlasnika odnosno posjednika nekretnine, koji su dužni dopustiti obavljanje očevida.

Vještak se određuje između stalnih sudskih vještaka imenovanih po predsjedniku županijskog odnosno trgovačkog suda za područje na kojem se nalazi nekretnina za koju se predlaže osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine.

Troškove vještačenja/procjene snosi korisnik izvlaštenja.

Nalaz i mišljenje vještaka Ministarstvo odnosno nadležno tijelo, radi obavijesti, dostavlja u roku od tri dana korisniku izvlaštenja i vlasniku odnosno posjedniku nekretnine.

Prijedlog za izvlaštenje

Članak 29.

Prijedlog za izvlaštenje može podnijeti korisnik izvlaštenja nakon što je po odredbama ovoga ili posebnoga zakona utvrđen interes Republike Hrvatske za izgradnju građevine ili za izvođenje radova.

U slučajevima kada je odlukom iz članka 14. ovoga Zakona utvrđen interes Republike Hrvatske prijedlog za izvlaštenje može se podnijeti u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti te odluke.

Korisnik izvlaštenja može podnijeti prijedlog za izvlaštenje nakon što je protekao rok od 15 dana od dana kada je vlasnik nekretnine primio pisanu ponudu.

*Sadržaj i isprave uz prijedlog za izvlaštenje nekretnine***Članak 30.**

U prijedlogu za izvlaštenje nekretnina mora biti naznačen:

- korisnik izvlaštenja,
- nekretnina za koju se predlaže izvlaštenje s potpunim zemljišnoknjižnim i posjedovnim podacima,
- vlasnik i posjednik nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje i njegovo prebivalište ili sjedište (adresa), odnosno stvarnopravni ovlaštenici na nekretnini,
- građevina, odnosno radovi radi kojih se predlaže izvlaštenje,
- podatak o utvrđenom interesu Republike Hrvatske.
- podaci o svim nekretnina na kojima će se graditi građevina odnosno izvoditi radovi (koje su obuhvaćene pravomoćnom lokacijskom dozvolom).

Članak 31.

Uz prijedlog za izvlaštenje mora se podnijeti:

- dokaz da je korisnik izvlaštenja prethodno s vlasnikom nekretnine pokušao sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva određene nekretnine, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na određenoj nekretnini (pisana ponuda, javni oglas),
- dokaz o utvrđenom interesu Republike Hrvatske za izgradnju građevine ili izvođenje radova na toj nekretnini, odnosno pravomoćnu odluku Vlade Republike Hrvatske iz članka 14. ovoga Zakona,
- nalaz i mišljenje vještaka o stanju i vrijednosti nekretnine za koju predlaže izvlaštenje, ne stariji od 30 dana,
- dokaz da korisnik izvlaštenja ima osigurana posebna sredstva položena kod banke, u visini približno potrebnoj za davanje naknade za izvlaštenu nekretninu i troškove postupka, odnosno dokaz o osiguranoj drugoj odgovarajućoj nekretnini,
- pravomoćna lokacijska dozvola za izgradnju građevine odnosno izvođenje radova za koje se predlaže izvlaštenje te potvrđen parcelacijski elaborat,
- isprave kojima je korisnik izvlaštenja sporazumno riješio pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na nekretninama obuhvaćenim pravomoćnom lokacijskom do dana podnošenja prijedloga za izvlaštenje.

Kao dokaz da je korisnik izvlaštenja prethodno s vlasnikom nekretnine pokušao sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva određene nekretnine, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na određenoj nekretnini prilaže se pisana ponuda s dokazom da je vlasnik primio ponudu.

Članak 32.

Kada se radi o izvlaštenju većeg broja nekretnina (više od 10 nekretnina) i više vlasnika (više od 10 vlasnika) čije se nekretnine izvlašćuju, korisnik izvlaštenja dužan je objaviti i javni oglas, koji se objavljuje u dnevnom tisku i/ili na lokalno uobičajeni način javnog priopćavanja (radiju, televiziji, društvenim mrežama i sl.).

Ponuda odnosno javni oglas mora sadržavati naznaku nekretnine, vlasnika i posjednika nekretnine, visinu tržišne naknade odnosno cijenu koja se nudi za stjecanje prava vlasništva na toj nekretnini, ustanovljenje služnosti odnosno ustanovljenje zakupa, rokove isplate i dr., odnosno naznaku druge nekretnine koja se nudi na ime naknade.

Objava podataka o prijedlogu za izvlaštenje i nekretninama na web stranici tijela nadležnih za provođenje postupka izvlaštenja

Članak 33.

Ministarstvo odnosno nadležno tijelo dužno je odmah po zaprimanju urednog prijedloga za izvlaštenja taj prijedlog zajedno s podacima o svim nekretninama na kojima će se graditi građevine odnosno izvoditi radovi (koje su obuhvaćene pravomoćnom lokacijskom dozvolom) te podatkom o nekretninama za koje je korisnik izvlaštenja sporazumno riješio pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa i uz koju naknadu i pod kojim uvjetima, objaviti na svojoj web stranici.

Korisnik izvlaštenja, u slučajevima kada nakon podnošenja urednog prijedloga za izvlaštenje sporazumno odnosno nagodbom riješi pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na nekretninama za koje je podnesen prijedlog za izvlaštenje dužan je, u roku od 8 dana od dana sklapanja sporazuma odnosno nagodbe, iste dostaviti Ministarstvu odnosno nadležnom tijelu radi dopune objave podataka iz stavka 1. ovoga članka na web stranici.

Zabilježba postupka izvlaštenja u zemljišnim ili drugim javnim knjigama

Članak 34.

Ministarstvo odnosno nadležno tijelo dužno je u roku od 8 dana od dana zaprimanja urednog prijedloga za izvlaštenje nadležnom sudu dostaviti prijedlog za zabilježbu postupka izvlaštenja u zemljišnim ili drugim javnim knjigama.

Na temelju urednog prijedloga za izvlaštenje izvršit će se po službenoj dužnosti, a na prijedlog Ministarstva odnosno nadležnog tijela, zabilježba postupka izvlaštenja u zemljišnim ili drugim javnim knjigama o čemu će Ministarstvo odnosno nadležno tijelo pisanim putem izvijestiti vlasnika nekretnine.

Otuđenje nekretnine glede koje je stavljena zabilježba postupka izvlaštenja, kao i promjena drugih odnosa na nekretnini koja može biti od utjecaja na obveze korisnika izvlaštenja, nema pravnog učinka prema korisniku izvlaštenja i trećim osobama.

Članak 35.

Uz pisanu obavijest iz članka 34. stavka 2. ovoga Zakona Ministarstvo odnosno nadležno tijelo vlasniku nekretnine dostavit će prijedlog za izvlaštenje, s naznakom web stranica na kojima su objavljeni podaci iz članka 33. ovoga Zakona.

*Odlučivanje o prijedlogu za izvlaštenje***Članak 36.**

Nakon obavljenog očevida, provedene usmene rasprave i izvođenja dokaza radi utvrđivanja činjenica potrebnih za određivanje naknade za izvlaštenu nekretninu, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo odlučit će o prijedlogu za izvlaštenje.

Ako je u postupku vlasništvo utvrđeno kao neprijeporno i ako se vlasnik nekretnine ne protivi izvlaštenju, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo mora istovremeno održati i usmenu raspravu za sporazumno određivanje naknade za nekretninu koja je predmet izvlaštenja.

Pouke vlasniku nekretnine koje se obvezno unose u zapisnik o usmenoj raspravi

Članak 37.

Ministarstvo odnosno nadležno tijelo dužno je, naročito, poučiti vlasnika nekretnine:

- da može podnijeti zahtjev za izvlaštenje preostalog dijela nekretnine u smislu članka 10. ovoga Zakona,
- da može, u slučajevima kada je u nalazu i mišljenju vještaka sadržana procjena da će ustanovljenjem služnosti u cijelosti i potpuno na predmetnoj nekretnini biti ograničeno pravo vlasništva, podnijeti zahtjev za potpuno izvlaštenje nekretnine,

i ove pouke obvezno unosi u zapisnik.

Zahtjev za potpuno izvlaštenje iz stavka 1. podstavka 2. ovoga članka vlasnik nekretnine mora podnijeti u roku od 15 dana od dana održavanja usmene rasprave na kojoj je poučen i kada je pouka unijeta u zapisnik. Protekom ovoga roka vlasnik gubi pravo na podnošenje zahtjeva za potpuno izvlaštenje.

U daljnjem roku od 8 dana Ministarstvo odnosno nadležno tijelo donosi rješenje o zahtjevu vlasnika za potpuno izvlaštenje.

Rješenje o izvlaštenju

Članak 38.

Rješenje o izvlaštenju donosi Ministarstvo odnosno nadležno tijelo.

Rješenje kojim se prihvaća prijedlog za izvlaštenje, pored ostalog sadrži:

- naznačenje akta kojim je utvrđen interes Republike Hrvatske,
- naznačenje korisnika izvlaštenja,
- naznačenje nekretnine koja se izvlašćuje, uz navođenje zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka,
- naznačenje utvrđenog vlasnika i posjednika izvlaštene nekretnine i njegovo prebivalište ili sjedište (adresa),
- naznačenje građevine ili radova radi čije se izgradnje, odnosno izvođenja radova nekretnina izvlašćuje,

- obvezu utvrđenog vlasnika nekretnine da ju je dužan predati u posjed korisniku izvlaštenja kao i rok predaje u posjed,
- obvezu korisnika izvlaštenja glede naknade za izvlaštenu nekretninu: bliža oznaka odgovarajuće nekretnine (članak 47.) odnosno novčani iznos tržišne vrijednosti s određivanjem roka predaje u posjed, odnosno isplate koji ne može biti duži od 15 dana od pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, ili naznačenje nagodbe u smislu članka 40. stavka 1. ovoga Zakona, ukoliko je sklopljena,
- obvezu korisnika izvlaštenja na isplatu zakonske zatezne kamate, tekuću od dana donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju pa do isplate,
- nalog za upis zabilježbe zabrane raspolaganja izvlaštenom nekretninom unutar roka od pet godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, odnosno do dana pravomoćnosti rješenja o poništenju pravomoćnog rješenja o izvlaštenju,
- nalog za provedbu rješenja o izvlaštenju u zemljišnim knjigama.
- odluku o troškovima postupka.

Rješenje kojim se prihvaća prijedlog za nepotpuno izvlaštenje ustanovljenjem služnosti odnosno zakupa sadrži i:

- naznaku dijela nekretnine na kojem se izvršava služnost, s time da prostorne granice izvršavanja služnosti trebaju biti ucrtane u nacrtu koji je sastavni dio rješenja o izvlaštenju.

Troškovi postupka

Članak 39.

Troškove postupka izvlaštenja snosi korisnik izvlaštenja, izuzev troškova postupka nastalih povodom žalbe vlasnika nekretnine koja nije usvojena.

Prilikom odlučivanja o troškovima postupka prijašnjem vlasniku će se odrediti naknada samo onih troškova koji su bili potrebni za vođenje postupka. O tome koji su troškovi bili potrebni te o visini troškova odlučuje Ministarstvo odnosno nadležno tijelo ocjenjujući brižljivo sve okolnosti.

Nagodba

Članak 40.

Korisnik izvlaštenja i vlasnik nekretnine mogu do donošenja rješenja o izvlaštenju sklopiti nagodbu o obliku i visini naknade te roku do kojeg je korisnik izvlaštenja dužan ispuniti obvezu u pogledu naknade.

Korisnik izvlaštenja i vlasnik nekretnine mogu do okončanja postupka izvlaštenja sklopiti nagodbu kojom će sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na nekretnini za koju se predlaže izvlaštenje.

Kad je nagodbom u potpunosti riješeno pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na nekretnini za koju se predlaže izvlaštenje, postupak će se obustaviti.

*Stupanje u posjed izvlaštene nekretnine***Članak 41.**

Korisnik izvlaštenja stječe pravo na posjed izvlaštene nekretnine danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, ukoliko je do tada prijašnjem vlasniku isplatio naknadu određenu rješenjem o izvlaštenju, odnosno predao u posjed drugu odgovarajuću nekretninu, a u protivnom danom isplate naknade, odnosno predajom u posjed druge odgovarajuće nekretnine, ukoliko se prijašnji vlasnik i korisnik izvlaštenja drukčije ne sporazume.

*Stupanje u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju***Članak 42.**

Ako korisnik izvlaštenja ima pravni interes stupiti u posjed nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, zahtjev za stupanje u posjed izvlaštene nekretnine podnosi Ministarstvu odnosno nadležnom tijelu.

U zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka korisnik izvlaštenja mora navesti razloge za potrebu hitnog stupanja u posjed kao i dokazati da bi u slučaju stupanja u posjed izvlaštene nekretnine po pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju mogla nastati znatna šteta.

Uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka korisnik izvlaštenja mora podnijeti dokaz da je prijašnjem vlasniku isplaćena naknada određena rješenjem o izvlaštenju.

U slučaju da vlasnik nije primio naknadu određenu rješenjem o izvlaštenju, uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka, korisnik izvlaštenja, mora priložiti dokaz da je iznos naknade uplatio na poseban račun, koji je u tu svrhu otvorilo Ministarstvo odnosno nadležno tijelo.

Zahtjev za stupanje u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju ne može se podnijeti prije isteka roka od 30 dana od dana kada je rješenje o izvlaštenju neposredno uručeno prijašnjem vlasniku.

Određba stavka 1. ovoga članka ne odnosi se na slučajeve kada je predmet izvlaštenja stambena ili poslovna zgrada za koju korisnik izvlaštenja nije osigurao drugu odgovarajuću nekretninu.

Članak 43.

O stupanju u posjed izvlaštenih nekretnina rješenje donosi Ministarstvo odnosno nadležno tijelo, nakon provedene usmene rasprave, u roku od 15 dana od dana podnošenja urednog zahtjeva za stupanje u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju.

Ministarstvo odnosno nadležno tijelo dužno je, na usmenoj raspravi, poučiti vlasnika nekretnine da:

- u slučaju odbijanja primanja naknade utvrđene rješenjem o izvlaštenju (kao predujma), danom održavanja usmene rasprave prestaju teći kamate na utvrđenu naknadu,

- da će se isplaćena naknada uračunati, kao predujam, u naknadu za izvlaštenu nekretninu.

Pouke iz stavka 2. ovoga članka obvezno se unose u zapisnik o usmenoj raspravi.

Rješenjem iz stavka 1. ovoga članka nalaže se utvrđenom vlasniku nekretnine obveza predaje izvlaštene nekretnine u posjed korisniku izvlaštenja i rok predaje u posjed.

Žalba protiv rješenja kojim se dopušta stupanje u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju ne odgađa izvršenje rješenja.

Članak 44.

Ako je korisnik izvlaštenja stupio u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, a prijedlog za izvlaštenje bude u daljnjem postupku odbijen, vlasnik nekretnine ima pravo na naknadu štete koju mu je korisnik izvlaštenja nanio stupanjem u posjed nekretnine.

Rješenje o odbijanju prijedloga za izvlaštenje iz stavka 1. ovoga članka sadrži i obvezu korisnika izvlaštenja za vraćanje nekretnine u posjed vlasniku u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja.

U slučaju da vlasnik nekretnine i korisnik izvlaštenja sporazumno ne riješe pitanje vraćanja isplaćene naknade kao i naknade štete koja je nastala vlasniku nekretnine stupanjem u posjed, vlasnik nekretnine odnosno korisnik izvlaštenja mogu pokrenuti postupak pred redovnim sudom.

Registar izvlaštenih nekretnina

Članak 45.

Ministarstvo odnosno nadležno tijelo, svaki ovisno o propisanoj nadležnosti, vodi Registar izvlaštenih nekretnina, koji će sadržavati podatke o donesenim rješenjima o izvlaštenju i rješenjima o stupanju u posjed izvlaštenih nekretnina prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju i drugo.

Sadržaj Registra izvlaštenih nekretnina pravilnikom određuje ministar nadležan za poslove pravosuđa.

Poništenje pravomoćnog rješenja o izvlaštenju

Članak 46.

Na zahtjev prijašnjeg vlasnika izvlaštene nekretnine pravomoćno rješenje o izvlaštenju poništiti će se ako korisnik izvlaštenja u roku dvije godine od dana pravomoćnosti rješenja odnosno od dana stupanja u posjed nije započeo građenjem građevine ili izvođenjem radova radi kojih je nekretnina izvlaštena, ili ako izvlaštenu nekretninu ne koristi sukladno članku 4. ovoga Zakona ali ne po isteku pet godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, odnosno od dana stupanja u posjed.

Rok iz stavka 1. ovoga članka ne teče za vrijeme u kojem korisnik izvlaštenja nije mogao započeti s građenjem odnosno izvođenjem radova zbog vanjskih, izvanrednih i nepredvidivih okolnosti nastalih poslije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, a koje nije mogao spriječiti, otkloniti ili izbjeći.

Rješenje iz stavka 1. ovoga članka donosi se po obavljenom očevidu i provedenoj usmenoj raspravi.

Rješenjem o poništenju pravomoćnog rješenja o izvlaštenju odlučuje se i o predaji posjeda kada o tome ne postoji spor, a u slučaju spora o predaji posjeda i o imovinskim odnosima između korisnika izvlaštenja i vlasnika nekretnine rješava nadležni općinski sud.

Na prijedlog prijašnjeg vlasnika izvlaštene nekretnine odnosno njegovih nasljednika obustavit će se postupak poništenja pravomoćnog rješenja o izvlaštenju, s time da po pravomoćnosti rješenja o obustavi postupka korisnik izvlaštenja može raspolagati izvlaštenom nekretninom bez ikakvih ograničenja.

GLAVA VI. NAKNADA ZA IZVLAŠTENU NEKRETNINU

Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu

Članak 47.

Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se, u pravilu, davanjem na ime naknade druge odgovarajuće nekretnine koja odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje, u istoj općini ili gradu kojom se vlasniku nekretnine koja se izvlašćuje omogućavaju isti životni uvjeti i uvjeti korištenja kakve je imao koristeći tu nekretninu, a ako ne prihvati drugu odgovarajuću nekretninu ili korisnik izvlaštenja ne može osigurati takvu nekretninu, naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju, odnosno u vrijeme sklapanja nagodbe prema ovom Zakonu.

Tržišna vrijednost nekretnine

Članak 48.

Tržišna vrijednost je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja.

Vrijednost nekretnine iz stavka 1. ovoga članka, izražava se u novcu, a na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka, izrađenog primjenom uredbe kojom će Vlada Republike Hrvatske urediti način procjene vrijednosti nekretnina, način prikupljanja podataka i njihovu evaluaciju i pravilnika, ministra nadležnog za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja, kojim se razrađuju metode procjena nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

*Građevina izgrađena bez akta na temelju kojega se može graditi
prema posebnom propisu odnosno protivno tom aktu*

Članak 49.

Vlasnik građevine nema pravo na naknadu za građevinu koja je izgrađena bez akta na temelju kojega se može graditi prema posebnom propisu odnosno protivno tom aktu.

Postupak uklanjanja građevine iz stavka 1. ovoga članka odnosno postupak ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada je prethodno pitanje u odnosu na postupak izvlaštenja zemljišta.

Ako se u slučaju iz stavka 1. ovoga članka u postupku izvlaštenja utvrdi da ne postoji izvršno rješenje o uklanjanju građevine Ministarstvo odnosno nadležno tijelo koje vodi postupak izvlaštenja prekinut će postupak i zatražiti od nadležne građevinske inspekcije pokretanje postupka radi rješavanja tog pitanja prema posebnom propisu.

Ministarstvo odnosno nadležno tijelo prekinut će postupak izvlaštenja do pravomoćnog okončanja postupka koji je se vodi po Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Prekinuti postupak nastaviti će se nakon što rješenje doneseno o tom pitanju postane pravomoćno.

Odredba stavka 1. ovoga članka ne odnosi se na građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine.

*Troškovi ulaganja u zemljište i zgrade
nakon obavijesti o podnijetom prijedlogu za izvlaštenje*

Članak 50.

Vlasnik nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u zemljište i zgrade koje je izvršio nakon što je pisanim putem obaviješten od Ministarstva odnosno nadležnog tijela o podnijetom prijedlogu za izvlaštenje, osim onih troškova koji su bili neophodni za korištenje i održavanje nekretnine.

Usjevi i plodovi

Članak 51.

Vlasnik izvlaštenog zemljišta ima pravo sabrati usjeve i skupiti plodove koji su sazreli u vrijeme stupanja u posjed korisnika izvlaštenog zemljišta.

Ako stupanjem u posjed korisnika izvlaštenja vlasnik neće biti u mogućnosti sabrati usjeve i skupiti plodove, pripada mu pravo na naknadu za usjeve i plodove.

*Naknada za ustanovljenu služnost***Članak 52.**

Za ustanovljenu služnost naknada se određuje u iznosu za koji je uslijed ustanovljene služnosti umanjena tržišna vrijednost nekretnine.

Za eventualnu štetu nastalu ustanovljenjem služnosti, korisnik izvlaštenja odgovara vlasniku zemljišta po općim propisima o odgovornosti za štetu.

*Naknada za ustanovljenje zakupa***Članak 53.**

Za ustanovljenje zakupa naknada se određuje u visini zakupnine koja se postiže na tržištu.

Naknada se može odrediti u obliku jednokratnog iznosa za cijelo vrijeme trajanja zakupa ili u godišnjem iznosu.

Naknada se računa od dana kada je korisnik izvlaštenja stupio u posjed zemljišta.

Za eventualnu štetu nastalu ustanovljenjem zakupa, zakupoprimac odgovara vlasniku zemljišta po općim propisima o odgovornosti za štetu.

*Naknada za privremeno uzimanje u posjed zemljišta***Članak 54.**

Naknada za privremeno uzimanje u posjed zemljišta određuje se u visini i na način kako je to ovim Zakonom propisano za naknadu u slučaju ustanovljenja zakupa.

*Posebni oblici i uvjeti naknade kada se uslijed izvlaštenja znatan broj stanovnika mora iseliti***Članak 55.**

Ako je radi izgradnje građevine odnosno izvođenja radova potrebno izvlastiti nekretnine uslijed čega bi se znatan broj stanovnika morao iseliti iz područja u kojem se izvlaštene nekretnine nalaze, posebnim zakonom uredit će se posebni oblici i uvjeti naknade, kao i uređenje svih odnosa vezanih uz preseljenje vlasnika i njihovih obitelji.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka korisniku izvlaštenja ne mogu se izvlaštene nekretnine predati u posjed dok prema vlasnicima ne ispuni obveze određene na temelju posebnog zakona.

*Prestanak hipoteke, služnosti i drugih stvarnih prava.***Članak 56.**

Danom pravomoćnosti rješenja o potpunom izvlaštenju na izvlaštenim nekretninama prestaju hipoteka, služnost i druga stvarna prava.

Ako je na izvlaštenoj nekretnini postojala hipoteka, korisnik izvlaštenja dužan je odgovarajući iznos naknade položiti kod banke na poseban račun, osim u slučajevima kada je vlasniku izvlaštene nekretnine opterećene hipotekom dana na ime naknade druga nekretnina u kojem slučaju hipoteka prelazi na tu nekretninu.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka banka će isplatiti naknadu vlasniku izvlaštene nekretnine, odnosno naknadu nositelju stvarnog prava samo na temelju pisanog sporazuma sklopljenog između vlasnika izvlaštene nekretnine i nositelja stvarnog prava na toj nekretnini ovjerovljenog od nadležnog tijela ili na temelju sudske odluke o razrješenju imovinskopravnih odnosa o potraživanju nositelja stvarnog prava prema prijašnjem vlasniku nekretnine, a koje stvarno pravo je prestalo izvlaštenjem.

*Uknjižba prava vlasništva i drugih stvarnih prava***Članak 57.**

Uknjižba prava vlasništva i drugih stvarnih prava na izvlaštenoj nekretnini, kao i na nekretnini koja je dana na ime naknade prijašnjem vlasniku, izvršit će se na temelju pravomoćnog rješenja o izvlaštenju i dokaza o isplaćenju naknadi u iznosu određenom rješenjem o izvlaštenju iz članka 38. ovoga Zakona odnosno dokaza o stjecanju prava vlasništva prijašnjeg vlasnika na drugoj odgovarajućoj nekretnini, a na zahtjev korisnika izvlaštenja ili vlasnika izvlaštene nekretnine.

GLAVA VII.

NAKNADA ZA NEKRETNINE ZA KOJE SE, PO POSEBNOM PROPISU,
SMATRA DA SU IZVLAŠTENE**Članak 58.**

Za nekretnine za koje je stranoj osobi prestalo pravo vlasništva na temelju članka 358. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i nekretnine koje strana osoba ne može steći nasljeđivanjem na temelju članka 358. stavka 3. toga Zakona naknada se, po zahtjevu strane osobe, određuje u postupku i na način propisan ovim Zakonom.

Obveznik isplate naknade je Republika Hrvatska.

Strana osoba ostvaruje pravo na naknadu na temelju pravomoćnog rješenja kojim joj je prestalo pravo vlasništva odnosno pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju kojim joj je pravo na naknadu utvrđeno.

Članak 59.

U slučaju proširenja granice pomorskog dobra izvan granice koja se po samom zakonu kojim se uređuje pomorsko dobro smatra pomorskim dobrom odnosno izvan granice određene aktom nadležnog tijela donesenog na temelju zakona kojim se uređuje pomorsko dobro, za nekretnine na koje je proširena granica naknada se, po zahtjevu prijašnjeg vlasnika, određuje u postupku i na način propisan ovim Zakonom.

Obveznik isplate naknade je Republika Hrvatska.

Prijašnji vlasnik ostvaruje pravo na naknadu na temelju akta o određivanju granica pomorskog dobra i ovjerovljenog geodetskog elaborata.

Članak 60.

Po podnošenju zahtjeva vlasnika za određivanje naknade iz članka 58. i 59. ovoga Zakona, nadležno tijelo, po službenoj dužnosti, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva, osigurava dokaze o stanju i vrijednosti nekretnine za koju se traži određivanje naknade (nalaz i mišljenje vještaka) odgovarajućom primjenom članka 28. ovoga Zakona.

U roku od 8 dana od dana kada su osigurani dokazi o stanju i vrijednosti nekretnine nadležno tijelo zakazat će usmenu raspravu za sporazumno određivanje naknade.

U istom roku, a radi pripremanja usmene rasprave vlasnik i obveznik naknade mogu, pisanim putem, podnijeti svoje ponude.

Članak 61.

Naknada iz članka 58. i 59. određuje se na način i u postupku kao i za izvlaštene nekretnine.

GLAVA VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE

Članak 62.

Novčanom kaznom od 10.000,00 kuna do 75.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj korisnik izvlaštenja ako istovremeno s podnošenjem prijedloga za izvlaštenje ne dostavi Ministarstvu odnosno nadležnom tijelu podatke o nekretninama za koje je sporazumno riješio pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa i uz koju naknadu i pod kojim uvjetima, odnosno nadopunu tih podataka (članak 31. stavak 1.).

Novčanom kaznom u iznosu od 3.000,00 kuna do 10.000,00 kuna, za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi.

Članak 63.

Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 kuna do 5.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj fizička osoba ako:

- ometa ili ne dopušta izvršenje rješenja o odobrenju obavljanja pripremnih radnji (članak 23. stavak 3. podstavak 3.),
- ometa ili ne dopušta obavljanje očevida radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje (članak 28. stavak 3.),
- ometa ili ne dopušta izvršenje rješenja o izvlaštenju stupanjem u posjed izvlaštene nekretnine (članak 38. stavak 2. podstavak 6. i članak 43. stavak 4.).

Članak 64.

Novčanom kaznom od 5.000,00 kuna do 50.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj pravna osoba ako:

- ometa ili ne dopušta izvršenje rješenja o odobrenju obavljanja pripremnih radnji (članak 23. stavak 3. podstavak 3.),
- ometa ili ne dopušta obavljanje očevida radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje (članak 28. stavak 3.),
- ometa ili ne dopušta izvršenje rješenja o izvlaštenju stupanjem u posjed izvlaštene nekretnine (članak 38. stavak 2. podstavak 6. i članak 43. stavak 4.).

Novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 kuna do 15.000,00 kuna, za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi.

GLAVA IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Donošenje provedbenog propisa

Članak 65.

Pravilnik iz članka 45. stavka 2. ovoga Zakona ministar nadležan za poslove pravosuđa donijet će u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Dovršenje postupaka pokrenutih do stupanja na snagu ovoga Zakona

Članak 66.

Postupci pokrenuti do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se prema odredbama Zakona o izvlaštenju (Narodne novine, br. 9/94, 35/94, 112/2000 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 114/2001, 79/2006, 45/2011 i 34/2012).

Stupanje na snagu

Članak 67.

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o izvlaštenju (Narodne novine, br. 9/94, 35/94, 112/2000 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 114/2001, 79/2006, 45/2011 i 34/2012).

Članak 68.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama, osim članaka 58., 59., 60. i 61. koji stupaju na snagu 1. siječnja 2015. godine.

OBRAZLOŽENJE

Uz članak 1.

Ovom odredbom propisuje se predmet Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade.

Uz članak 2.

Institut izvlaštenja je institut kojim država prisilom uređuje stvarnopravne odnose s nositeljima prava vlasništva, u situacijama u kojima individualno pravo vlasništva postaje prepreka ostvarivanju zajedničkih interesa, nalazeći svoje uporište u odredbama članka 3., 48. stavka 1. i 50 stavka 1. Ustava. Iznimka od Ustavom utvrđene nepovredivosti prava vlasništva moguća je jedino kada je to u interesu Republike Hrvatske i to kada se kumulativno ispune svi uvjeti propisani Ustavom i Zakonom o izvlaštenju i određivanju naknade.

Interes Republike Hrvatske utvrđuje se odlukom Vlade Republike Hrvatske ili je isti utvrđen u posebnim zakonima (npr. Zakonom o cestama, Zakonom o zračnim lukama, Zakonom o energiji, Zakonom o vodama, Zakonom o željeznici i dr.).

Uz članak 3.

Korisnik izvlaštenja može bit fizička ili pravna osoba (udruge, trgovačka društva, država, jedinice lokalne samouprave i jedinice područne(regionalne) samouprave, vjerske zajednice i sl.) pod uvjetom da je registrirana odnosno zakonito osnovana.

Fizičke i pravne osobe mogu biti i domaće i strane.

U korist strane fizičke osobe i pravne osobe bit će moguće provesti izvlaštenje pod istim pretpostavkama pod kojima strane (fizičke i pravne) osobe mogu stjecati pravo vlasništva na nekretninama na području Republike Hrvatske (sukladno odredbama članka 354.-357. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 141/2006, 146/2008, 79/2006, 153/2009 i 143/2012), s izuzetkom državljana Europske unije, kojima nije za stjecanje prava vlasništva na nekretninama potrebna suglasnost ministra pravosuđa Republike Hrvatske.

Uz članak 4.

Svrha izvlaštenja je uvijek izgradnja građevine ili izvođenje radova (sukladno odredbi članka 2. Prijedloga zakona), koju svrhu korištenja korisnik izvlaštenja ne može mijenjati. Stoga se već u prijedlogu za izvlaštenje mora naznačiti građevina odnosno radovi radi kojih se predlaže izvlaštenje. Ostvarenje svrhe izvlaštenja je bit postupka izvlaštenja (i kod potpunog izvlaštenja, nepotpunog izvlaštenja i privremenog uzimanja u posjed zemljišta). Ukoliko se svrha ne bi ispunila u određenom roku, prijašnji vlasnik izvlaštene nekretnine može zahtijevati poništenje pravomoćnog rješenja o izvlaštenju.

Uz članak 5.

Prilikom predlaganja izvlaštenja i donošenja odluke o dopustivosti izvlaštenja treba pristupiti onoj vrsti izvlaštenja (potpunom odnosno nepotpunom), koje osigurava izvršenje svrhe izvlaštenja, uz najmanje opterećenje vlasnika nekretnine.

Upravo iz toga razloga, predviđa se da u slučajevima ustanovljenja služnosti nalaz vještaka o osiguranju dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, mora sadržavati i procjenu da li će ustanovljenjem služnosti u cijelosti i potpuno na nekretnini na kojoj se ustanovljava služnost biti ograničeno pravo vlasništva.

Potpunim izvlaštenjem nekretnina postaje vlasništvo korisnika izvlaštenja, a prijašnjem vlasniku oduzima se pravo vlasništva.

Pravo vlasništva izvlaštene nekretnine korisnik izvlaštenja stječe danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, a pravo na posjed kada plati tržišnu naknadu prijašnjem vlasniku, osim u izuzetnim slučajevima kada se dopušta stupanje u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, ali uvijek uz plaćanje naknade utvrđene rješenjem o izvlaštenju odnosno polaganje toga iznosa na posebni račun. Potrebno je istaknuti kako stjecanje prava vlasništva izvlaštene nekretnine ne ovisi o uknjižbi prava vlasništva jer se izvlaštenjem vlasništvo stječe originarno.

Danom pravomoćnosti rješenja o potpunom izvlaštenju, na izvlaštenim nekretninama prestaju hipoteka, služnost i druga stvarna prava.

Uz članke 6. i 7.

Prijedlogom zakona nisu određeni kriteriji za odlučivanje kada pristupiti nepotpunom, a kada potpunom izvlaštenju. Izuzetak je samo nepotpuno izvlaštenje kad se vrši u obliku zakupa.

Niti jednim od navedenih oblika ograničenja vlasništva nepotpunim izvlaštenjem, ne mijenjanju se vlasnički odnosi na nekretnini. Vlasnik nekretnine i dalje ostaje osoba prema kojoj se provodi postupak izvlaštenja. Korisnik izvlaštenja stječe samo ograničeno stvarno pravo na nekretnini, odnosno stvarnu služnost ili se u njegovu korist ustanovljuje zakup.

U praksi kao najčešće se pojavljuje nepotpuno izvlaštenje kod izgradnje plinovoda, naftovoda, dalekovoda, niskonaponske električne mreže, vodovoda i kanalizacije.

Način obavljanja služnosti treba urediti tako da se služnost ne proširuje, već da u što manjem opsegu ograničava pravo vlasništva vlasnika zemljišta ili zgrade koja se opterećuje pravom služnosti, a kad je to moguće, s obzirom na njezinu prirodu, da se čak takva služnost i sužava tijekom vremena.

Naknada za ustanovljenu služnost određuje se u iznosu za koji je zbog utvrđene služnosti umanjena tržišna vrijednost nekretnine.

Služnost ima onaj sadržaj s kojim je osnovana, što znači da je u rješenju o nepotpunom izvlaštenju u izreci potrebno navesti kakva sve ograničenja mora trpjeti vlasnik poslužnog dobra i na kojem dijelu nekretnine odnosno u kojem opsegu. Ovlaštenik prava služnosti može ovlasti, koje mu to pravo daje izvršavati po svojoj volji, ali ih ne šireći, nego stežući koliko to

dopušta svrha služnosti. Vlasnik poslužne nekretnine ne smije činiti ništa što bi onemogućilo ili bitno otežalo izvršavanja služnosti.

Jedna nekretnina može biti opterećena sa više služnosti, pod uvjetom da novija služnost ne smije ograničavati izvršavanje onih koje su prije nje u prvenstvenom redu, radi čega je osobito bitno odrediti na kojem se dijelu nekretnine služnost obavlja.

Služnost se ustanovljava u korist korisnika izvlaštenja, a ne u korist nekretnine, no zbog toga ta služnosti ne dobiva karakter osobne služnosti.

U praksi se najčešće ustanovljuju stvarne služnosti.

Zakup se može ustanoviti samo na određeno vrijeme, radi točno određene svrhe izvlaštenja odnosno radi istraživanja i eksploatacije rudnog i drugog blaga, korištenja kamenoloma, vađenja gline i dr.

Naknada za ustanovljeni zakup određuje se u visini zakupnine koja se postiže na tržištu, a računa se od dana kada korisnik izvlaštenja stupi u posjed zemljišta.

Ako bi se izvlašteno zemljište koristilo u drugu svrhu, od one za koju je ustanovljen zakup odnosno nepotpuno izvlašteno zemljište, vlasnik opterećene nekretnine može tražiti poništenje rješenja o izvlaštenju odnosno prestanak zakupa.

Po isteku vremena na koje je nepotpunim izvlaštenjem ustanovljen zakup – po prestanku zakupa, vlasnik tog zemljišta ima pravo koristiti zemljište onako kako ga je koristio prije ustanovljenja zakupa, a korisnik izvlaštenja je dužan vratiti zemljište u onakvom stanju u kakvom se nalazilo prije ustanovljenja zakupa.

Ukoliko bi uslijed korištenja zemljišta bila uništena kultura zemljišta na način da se isto više ne može koristiti na način na koji ga je koristio vlasnik prije ustanovljenja zakupa, vlasnik nekretnine može zahtijevati da se provede potpuno izvlaštenje.

Ovaj zahtjev vlasnik nekretnine mora podnijeti u roku od 6 mjeseci po prestanku zakupa.

Za izvlaštenje, do kojeg dolazi na zahtjev vlasnika, nema potrebe utvrđivati interes Republike Hrvatske, jer se radi o posebnom zakonom uređenom pravu vlasnika opterećene nekretnine, a vlasniku nekretnine se utvrđuje naknada kao za potpuno izvlaštenu nekretninu.

U slučaju da se utvrdi da je uslijed ustanovljena zakupa nastala šteta, tada korisnik izvlaštenja odgovara vlasniku zemljišta prema općim propisima o odgovornosti za štetu.

Prilikom odlučivanja o osnovanosti zahtjeva za potpuno izvlaštenje nekretnine na kojoj je bio ustanovljen zakup potrebno je prvo utvrditi kako se zemljište upotrebljavalo prije ustanovljenja zakupa, je li zemljište devastirano u većoj mjeri ili se pak može bez većih troškova privesti prethodnoj namjeni.

Uz članak 8.

Institut privremenog uzimanja u posjed susjednog zemljišta nije izvlaštenje, jer se ne mijenja vlasništvo na nekretnini, ima privremeni karakter te je samo pomoćno sredstvo za

istovremenu izgradnju građevine od interesa za Republiku Hrvatsku ili izvođenje drugih radova u interesu Republike Hrvatske.

U praksi susjedno zemljište (koje ne mora nužno biti zemljište koje graniči s onim na kojemu će se izvoditi radovi ili graditi građevina) služi za smještaj građevinskog i drugog materijala, građevinskih strojeva, mobilnih objekata za privremeni smještaj radnika i sl.

Privremeno uzimanje zemljišta u posjed može trajati samo toliko koliko je to nužno potrebno, a konačna vremenska granica trajanja je završetak radova na građevini odnosno drugih radova. Rješenje o ukidanju privremenog uzimanja u posjed zemljišta donosi nadležno tijelo na prijedlog vlasnika zemljišta ili po službenoj dužnosti.

Pretpostavka donošenju rješenja o privremenom uzimanju u posjed zemljišta je utvrđivanje interesa Republike Hrvatske.

Uz članak 9.

Interes Republike Hrvatske je materijalnopravni uvjet izvlaštenja te se utvrđuje u zasebnom i prethodnom postupku izvlaštenja, u slučaju da takav interes već nije utvrđen prema posebnim propisima.

Izuzetak u kojima utvrđenje interesa Republike Hrvatske nije pretpostavka za potpuno izvlaštenje je:

- u slučaju iz članka 7. stavka 2. Prijedloga zakona,
- u slučaju iz članka 10. stavka 1. Prijedloga zakona i
- u slučaju iz članka 37. stavka 2. Prijedloga zakona.

Uz članak 10.

Glavna materijalnopravna pretpostavka ovog instituta je da vlasnik nema gospodarski interes koristiti preostali dio nekretnine koja je tek dijelom predmet izvlaštenja, dok je procesna pretpostavka upravo zahtjev vlasnika i to postavljen u propisanom roku (do pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju).

Ima li vlasnik gospodarski interes koristi preostali dio nekretnine je činjenično pitanje koje se utvrđuje od slučaja do slučaja, a ovisi o njegovom zanimanju, o načinu na koji je koristio nekretninu prije izvlaštenja te o mogućnostima da nakon izvlaštenja nastavi tako koristiti preostali dio izvlaštene nekretnine, s time da treba imati na umu razmjernost zakonitih i opravdanih interesa obje strane, na što ukazuje i odredba članka 48. Ustava koja propisuje da vlasništvo obvezuje, a da su nositelji vlasničkoga prava i njihovi korisnici dužni pridonositi općem dobru.

Kao preostali dio nekretnine za koju vlasnik zahtjeva potpuno izvlaštenje u praksi se najčešće pojavljuju slučajevi izvlaštenja preostalog dijela nekretnine koja je djelomično izvlaštena (zbog premale preostale površine, zbog nemogućnosti pristupa istoj na dosadašnji način i dr.), a rjeđe preostalog dijela nekretnine koja se izvlašćuje, kao i drugih nekretnina istoga vlasnika odnosno zahtjev za izvlaštenjem svih preostalih nekretnina vlasnika nekretnine koja je predmet izvlaštenja (npr. čitavo poljoprivredno domaćinstvo).

Provodi se isti postupak s tim preostalim dijelom nekretnine kao i postupak u svezi s dijelom nekretnine koji je prvotno bio obuhvaćen prijedlogom za izvlaštenje.

Uz članak 11.

Odredbom članka 50. Ustava propisano je da je zakonom moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti.

Izvlaštenje se ne može provesti bez da se rješenjem o izvlaštenju ne odredi naknada.

Tržišna vrijednost je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezina utvrđivanja.

Zakonske zatezne kamate na iznos određene tržišne naknade teku od dana donošenja odluke o određivanju naknade rješenjem o izvlaštenju, jer prije toga dana nije bila poznata visina naknade te korisnik izvlaštenja nije prije tog dana mogao biti u zakašnjenju.

Uz članak 12.

Postupak izvlaštenja je upravni postupak i javnopravna tijela ga trebaju provoditi dosljednom primjenom Zakona o općem upravnom postupku i svih načela i instrumenata iz toga Zakona, budući da se u postupku izvlaštenja ograničava ili oduzima pravo vlasništva, a koje je Ustavom zajamčeno.

Uz članak 13.

Ovom odredbom propisuje se da su poslovi izvlaštenja od interesa za Republiku Hrvatsku, a postupci izvlaštenja su hitni postupci.

Uz članak 14.

Interes Republike Hrvatske za izgradnju/održavanje građevine ili izvođenja radova utvrđuje se odlukom Vlade Republike Hrvatske ili je isti utvrđen u posebnim zakonima (npr. Zakonom o cestama, Zakonom o zračnim lukama, Zakonom o energiji, Zakonom o vodama, Zakonom o željeznici i dr.).

Prijedlog za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske, kada isti nije utvrđen posebnim zakonom, Vladi Republike Hrvatske podnosi korisnik izvlaštenja.

Kada se predlaže utvrđivanje interesa Republike Hrvatske izvan slučajeva predviđenih člankom 2. stavkom 2. Prijedloga zakona, propisano je da Vlada Republike Hrvatske donosi odluku uz prethodno pribavljanje mišljenja nadležnih odbora Hrvatskog sabora.

Odluka o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske objavljuje se u Narodnim novinama.

Tom odlukom Vlade Republike Hrvatske, kao pojedinačnim aktom, odlučuje se o prijedlogu korisnika izvlaštenja. Činjenica da se ta odluka objavljuje u Narodnim novinama, ne mijenja pravnu prirodu odluke. Protiv odluke Vlade Republike Hrvatske ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe pred mjesno nadležnim upravnim sudom, u roku od 30 dana od dana dostave upravnog akta stranci koja podnosi tužbu (kako to propisuje Zakon o upravnim sporovima).

Uz članke 15. i 16.

Prijedlog za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske Vladi Republike Hrvatske podnosi korisnik izvlaštenja. Odredbom članka 15. propisan je obavezan sadržaj prijedloga za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske.

Uz prijedlog za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske moraju se podnijeti sve isprave taksativno navedene u ovoj odredbi, s time da se parcelacijski elaborat prilaže u slučajevima kada dolazi do parcelacije zemljišta u odnosu na koje se predlaže utvrđivanje interesa Republike Hrvatske (članak 16.).

Obavezan sadržaj prijedloga za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske i propisivanje isprava koje se moraju priložiti uz taj prijedlog propisan je iz razloga kako bi se nedvojbeno utvrdilo da će se korištenjem nekretnine za koju se predlaže utvrđivanje interesa Republike Hrvatske postići veća korist od one koja se postizala korištenjem te nekretnine na dosadašnji način imajući u vidu razmjernost zakonitih i opravdanih interesa obiju strana (korisnika izvlaštenja i vlasnika odnosno posjednika nekretnine) i da je postupak izvlaštenja na predloženim nekretninama u skladu s prostornoplanskom dokumentacijom.

Odluku o utvrđivanju da je izgradnja građevine odnosno izvođenje radova upravo na određenim nekretninama u interesu Republike Hrvatske Vlada Republike Hrvatske donosi slobodnom diskrecijskom ocjenom.

Uz članke 17., 18. i 19.

Ovim odredbama propisuje se nadležnost javnopravnih tijela za obavljanje poslova i provođenje postupka izvlaštenja, suglasno odredbama Zakona o općem upravnom postupku, Zakonu o upravnim sporovima, Zakonu o ustrojstvu i djelokrugu središnjih tijela državne uprave, Zakonu o sustavu državne uprave i dr.

Poslove i postupak izvlaštenja provodi, u pravilu, mjesno nadležni ured državne uprave odnosno nadležni ured Grada Zagreba. Iznimno, poslove i postupak izvlaštenja provodi središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove pravosuđa u slučaju kada se izvlaštenje provodi radi izgradnje građevina odnosno izvođenja radova za koje je Vlada Republike Hrvatske donijela odluku o proglašenju strateškog projekta Republike Hrvatske.

Uz članak 20.

Poslovi i postupci izvlaštenja, u pravilu, su izvanredni poslovi, vrlo rijetko, moguće unaprijed planirani, koji kod nadležnih javnopravnih tijela iziskuju dodatni angažman – kako u broju izvršitelja tako i u odnosu na materijalne troškove. Kako su za obavljanje tih poslova i provođenje postupaka zainteresirani korisnici izvlaštenja, koji su zbog žurnosti ovih poslova i postupaka spremni sufinancirati njihovo obavljanje to je bilo potrebno urediti pravni okvir za tu vrstu financiranja.

Poslovi i postupci izvlaštenja obavljaju se i provode uvijek u interesu Republike Hrvatske pa nema utemeljene osnove da te poslove ne sufinanciraju i korisnici izvlaštenja, to tim više što se i poslovi osnivanja, obnove ili dopune zemljišnih knjiga i poslovi katastarske izmjere financiraju već duže vrijeme i iz tih izvora.

Kao alternativa predlaže se brisanje predloženog članka, s time da se dopuni Zakon o upravnim pristojbama detaljnim propisivanjem pristojbi iz područja izvlaštenja.

Uz članke 21., 22., 23., 24. i 25.

Korisnik izvlaštenja može zahtijevati da mu se radi izrade investicijskih elaborata, podnošenja prijedloga za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske ili podnošenja prijedloga za izvlaštenje, dopusti na određenoj nekretnini obaviti pripremne radnje.

U praksi se, doduše rijetko, događa da se vlasnici zemljišta na kojem se predviđa izgradnja ili izvođenje drugih radova protive takvim ispitivanjima i radnjama (npr. izmjeri zemljišta, geološkom ispitivanju zemljišta i sl.), dok istovremeno odluka korisnika izvlaštenja o položaju građevine radi izgradnje koje se izvlaštenje provodi ovisi o nizu okolnosti koje se mogu utvrditi samo odgovarajućim ispitivanjem na licu mjesta (npr. ispitivanje podobnosti tla, odnosno stijena, premjeravanje i drugi istražni radovi).

Pod pripremnim radnjama ne može se smatrati izvođenje građevinskih i drugih radova na nekretninama, rušenje građevina, izgradnja prilaznih putova i drugo, jer bi se na taj način trajno zauzela određena nekretnina i vlasnik je ne bi mogao koristiti na dosadašnji način.

Svrha odobravanja obavljanja pripremnih radnji je da temeljem izvršenih pripremnih radnji – ispitivanja, premjeravanja i sl. - korisnik izvlaštenja može donijeti odluku koja će od predloženih nekretnina pružiti najbolje uvjete za namjeravanu svrhu izvlaštenja.

Prijedlog za odobrenje obavljanja pripremnih radnji korisnik izvlaštenja podnosi nadležnom javnopravnom tijelu na čijem se području nalazi nekretnina za koju se namjerava predložiti izvlaštenje.

Odredbom članka 22. propisan je obavezan sadržaj prijedloga za odobrenje obavljanja pripremnih radnji.

Činjenice navedene u prijedlogu za odobrenje obavljanja pripremnih radnji moraju biti učinjene vjerojatnima, što znači da je uz prijedlog potrebno priložiti isprave iz kojih će biti razvidno da će se, eventualno, moći pokrenuti postupak izvlaštenja.

Nadležno javnopravno tijelo dopustit će samo onu vrstu i opseg radnji kojima se uz najmanju štetu za vlasnika nekretnine postiže svrha, uz vođenje računa da se te radnje ne obavljaju u vrijeme nepogodno za vlasnika nekretnine s obzirom na kulturu zemljišta i na svrhu za koju on nekretninu koristi.

Rješenje o odobrenju obavljanja pripremnih radnji mora, uz sve sastavne dijelove rješenja kako je to propisano člankom 98. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/2009), sadržavati i naznaku pripremnih radnji koje podnositelj prijedloga može obavljati, naznaku roka u kojem će se odobrene pripreme radnje obaviti, obvezu vlasnika i posjednika nekretnine da je dužan dopustiti obavljanje pripremnih radnji te visinu naknade koja se plaća vlasniku nekretnine.

Žalbu protiv rješenja donesenog za odobrenje obavljanja pripremnih radnji može izjaviti predlagatelj (budući korisnik izvlaštenja), vlasnik nekretnine na kojoj je dopušteno obavljanje pripremnih radnji i posjednik nekretnine, npr. zakupac poljoprivrednog zemljišta.

Kao iznimka od općeg pravila je propisano da izjavljivanje žalbe ne odgađa izvršenje rješenja. Naknadu vlasniku nekretnine plaća predlagatelj kojem je odobreno obavljanje pripremnih radnji. Naknada se utvrđuje u visini zakupnine, može se odrediti u obliku jednokratnog iznosa za cijelo vrijeme obavljanja pripremnih radnji ili u povremenim davanjima koja se plaćaju u jednakim vremenskim razmacima (tada postoji mogućnost izmijene iznosa visine naknade zbog utjecaja tržišnih kretanja i drugoga).

Naknada se plaća od dana kada je predlagatelj stupio u posjed zemljišta, a u slučaju nastanka štete predlagatelj je dužan nastalu štetu naknaditi prema općim propisima o odgovornosti za štetu.

Uz članke 26., 27. i 28.

Osiguranjem dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, koje se provodi u smislu odredbe članka 26. Prijedloga zakona, utvrđuju se sve relevantne činjenice koje se odnose na stanje i vrijednost nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje, a obavlja se na prijedlog korisnika izvlaštenja.

Ovlašteni sudski vještak, izrađuje obrazloženi nalaz i mišljenje o vrijednosti nekretnine u novcu, primjenom uredbe kojom će Vlada Republike Hrvatske urediti način procjene vrijednosti nekretnina, način prikupljanja podataka i njihovu evaluaciju i pravilnika, ministra nadležnog za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja, kojim se razrađuju metode procjena nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Isti nalaz, u slučaju da se predlaže nepotpuno izvlaštenje ustanovljenjem služnosti mora sadržavati i procjenu da li će ustanovljenjem služnosti u cijelosti i potpuno na predmetnoj nekretnini biti ograničeno pravo vlasništva.

Predloženom odredbom članka 27. propisane su isprave koje je korisnik izvlaštenja dužan priložiti uz zahtjev za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, budući da su te isprave relevantne za utvrđivanje vrijednosti nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje.

Radi učinkovitijeg provođenja vještačenja/procjene i izbjegavanja svih eventualnih prigovora potrebno je da u ovoj fazi postupka sudjeluju, kako budući korisnik izvlaštenja, tako i vlasnik i posjednik nekretnine, pa je propisano da će se provesti usmena javna rasprava na kojoj će se, između ostalog, odrediti vještak. Jednako tako, propisuje se obveza provođenja očevida kao i obveza vlasnika nekretnine da dopusti provođenje istoga.

Po zaprimanju nalaza i mišljenja vještaka javnopravno tijelo dostavlja isti strankama i to u roku od 3 dana.

Vlasnici i posjednici nekretnina i korisnik izvlaštenja trebaju sudjelovati u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, jer im se na taj način omogućava da sudjeluju u izvođenju dokaza i daju, eventualno, potrebne podatke i objašnjenja u vezi s nekretninom koja se procjenjuje.

Kako sve troškove vezane uz izvlaštenje snosi korisnik izvlaštenja, tako je dužan snositi i troškove vještačenja/procjene.

Uz članak 29.

Pretpostavka za podnošenje prijedloga za izvlaštenje je, kako to propisuje odredba članka 29. Prijedloga zakona, da je za izgradnju građevine odnosno izvođenje radova utvrđen interes Republike Hrvatske bilo posebnim propisom ili, pak, odlukom Vlade Republike Hrvatske.

U slučaju kada je interes utvrđen odlukom Vlade Republike Hrvatske, sukladno odredbi članka 14. Prijedloga zakona, korisnik izvlaštenja mora podnijeti prijedlog za izvlaštenje u, prekluzivnom, roku od dvije godine od dana pravomoćnosti te odluke, u suprotnom će nadležno javnopravno tijelo utvrditi da ne postoje zakonske pretpostavke za pokretanje postupka te će rješenjem odbaciti zahtjev (članak 41. Zakona o općem upravnom postupku).

Daljnja pretpostavka za pravovremenost podnošenja prijedloga za izvlaštenja je propisana stavkom 3. članka 29. Prijedloga zakona, to jest da se prijedlog za izvlaštenje ne može podnijeti prije isteka roka od 15 dana od dana kada je vlasnik nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje primio pisanu ponudu. To stoga što se izvlaštenje provodi samo onda kada se imovinskopravni odnosi glede stjecanja prava vlasništva odnosno prava služnosti ili zakupa nekretnine ne mogu urediti bez intervencije države. Ovaj rok se daje kako bi se, dodatno, omogućilo rješavanje ovih odnosa sporazumnim – mirnim putem.

Uz članke 30., 31. i 32.

Odredbom članka 30. Prijedloga zakona propisan je obvezni sadržaj prijedloga za izvlaštenje nekretnina, a odredbom članka 31. dokazi koji se obvezno moraju priložiti uz prijedlog za izvlaštenje te sadržaj ponude odnosno javnog oglasa kao dokaza da je korisnik izvlaštenja prethodno s vlasnikom pokušao sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva određene nekretnine, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa. Sve radi što učinkovitijeg vođenja postupka i radi njegovog ubrzanja i ekonomičnosti.

Ograničenje da dokaz u smislu članka 26. stavka 1. Prijedloga zakona, ne smije biti stariji od 30 dana, propisano je radi što točnijeg utvrđenja stanja nekretnine odnosno pravilnijeg utvrđivanja iznosa naknade koja pripada vlasniku nekretnine.

U slučaju da prijedlog za izvlaštenje nema propisani sadržaj odnosno da uz isti nisu priložene sve taksativno navedene isprave i dokazi, nadležno javnopravno tijelo pozvat će zaključkom korisnika izvlaštenja da, u primjerenom roku, uredi zahtjev odnosno priloži potrebne isprave i dokaze. Ako korisnik izvlaštenja u ostavljenom roku ne otkloni nedostatke prijedloga za izvlaštenje odnosno ne dostavi tražene isprave i dokaze, prijedlog će se rješenjem odbiti (članak 47. Zakona o općem upravnom postupku).

Uz članak 33.

Poslovi i postupci izvlaštenja trebaju biti transparentni i o istima moraju biti obaviješteni sve stranke u konkretnom postupku izvlaštenja, zainteresirane stranke pa i javnost, zbog čega se predloženom odredbom propisuje obveza javnopravnog tijela da, odmah po zaprimanju prijedloga za izvlaštenja, taj prijedlog zajedno s podacima o svim nekretninama na kojima će se graditi građevine odnosno izvoditi radovi (koje su obuhvaćene pravomoćnom lokacijskom dozvolom) te podatkom o nekretninama za koje je korisnik izvlaštenja sporazumno riješio pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa i uz koju naknadu i pod kojim uvjetima, objavi na svojoj web stranici, kao i obveza korisnika

izvlaštenja na dostavljanje dopune tih podataka radi objave istih na web stranici javnopravnog tijela.

To je i jedan od razloga da se ovim Prijedlogom zakonom propisuje obveza vođenja Registra izvlaštenih nekretnina (članak 45.).

Uz članke 34. i 35.

Predloženim odredbama propisuje se obveza javnopravnog tijela da u roku od 8 dana od dana zaprimanja urednog prijedloga za izvlaštenje nadležnom sudu dostavi prijedlog za zabilježbu postupka izvlaštenja u zemljišnim ili drugim javnim knjigama koji prijedlog će, istovremeno, dostaviti, obavijesti radi, vlasniku nekretnine. Uz spomenuti prijedlog javnopravno tijelo dostaviti će vlasniku nekretnine i presliku prijedloga za izvlaštenje, s naznakom web stranica na kojima su objavljeni podaci iz članka 33. Prijedloga zakona.

I ovom radnjom u postupku nastoji se isti ubrzati i strankama u postupku, ponovno, omogućiti rješenje imovinskopravnih odnosa glede nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje dogovorom/mirnim putem odnosno omogućiti što bolju pripremu za sudjelovanje u postupku. Naime, nakon stavljanja zabilježbe postupka izvlaštenja u zemljišnim knjigama, prema korisniku izvlaštenja i trećim osobama neće imati pravnog učinka otuđenje nekretnine glede koje je stavljena zabilježba i promjena drugih odnosa na nekretnini, koja bi mogla biti od utjecaja na obveze korisnika izvlaštenja. Zabilježba postupka izvlaštenja brisat će se ako prijedlog za izvlaštenje bude odbijen rješenjem koje postane pravomoćno.

Uz članke 36. i 37.

Nadležno javnopravno tijelo, nakon što je utvrdilo da je prijedlog za izvlaštenja sastavljen na način propisan člankom 30. Prijedloga zakona i da su uz isti dostavljene isprave i dokazi iz članka 31., obaviti će očevid, provesti usmenu raspravu, a ako je vlasništvo utvrđeno kao neprijeporno i ako se vlasnik nekretnine ne protivi izvlaštenju, mora istovremeno održati i usmenu raspravu za sporazumno određivanje naknade za nekretninu koja je predmet izvlaštenja, a potom odlučiti o prijedlogu za izvlaštenje.

Na usmenoj raspravi javnopravno tijelo dužno je poučiti vlasnika nekretnine da može podnijeti zahtjev za izvlaštenje preostalog dijela nekretnine, koji zahtjev se može podnijeti do pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju (članak 10. Prijedloga zakona) i da može, u slučajevima kada je u nalazu i mišljenju vještaka sadržana procjena da će ustanovljenjem služnosti u cijelosti i potpuno na predmetnoj nekretnini biti ograničeno pravo vlasništva, podnijeti zahtjev za potpuno izvlaštenje nekretnine.

Ujedno je propisana obveza javnopravnog tijela da ove pouke unese u zapisnik, budući da od toga dana počinje teći prekluzivni rok od 15 dana u kojem vlasnik nekretnine može podnijeti zahtjev za potpuno izvlaštenje nekretnine, jer protekom ovoga roka vlasnik gubi pravo na podnošenje zahtjeva za potpuno izvlaštenje.

Propisuje se i obveza javnopravnom tijelu da u roku od 8 dana od dana kada je vlasnik nekretnine podnio zahtjev za potpuno izvlaštenje donese rješenje o zahtjevu vlasnika.

Uz članak 38.

Rješenje o izvlaštenju donosi nadležno javnopravno tijelo iz članka 17. Prijedloga zakona, nakon održane usmene rasprave.

Ovom odredbom propisuju se obvezni sastojci koje rješenja kojim se prihvaća prijedlog za izvlaštenje (potpuno odnosno nepotpuno) mora sadržavati, uz one nužne, propisane Zakonom o općem upravnom postupku.

Uz članak 39.

Postupak izvlaštenja je, zbog posljedica koje proizvodi (mogućnost oduzimanja odnosno ograničavanja prava vlasništva, koje je zajamčeno Ustavom), jedan od najozbiljnijih i najstroženijih upravnih postupaka koji se pojavljuju u praksi javnopravnih tijela. Naime, njime se nekome, protivno njegovoj volji, oduzima odnosno ograničava pravo vlasništva, stoga sve troškove postupka snosi korisnik izvlaštenja (osim onih koje je vlasnik nekretnine izazvao izjavljivanjem žalbe, odnosno tužbe koja nije usvojena).

Uz članak 40.

Utvrđivanje naknade za izvlaštenu nekretninu kod potpunog ili nepotpunog izvlaštenja, sastavni je dio postupka izvlaštenja i provodi se istodobno s postupkom utvrđivanja pretpostavki za izvlaštenje nekretnine.

S obzirom da je institut izvlaštenja predviđen, kao izuzetan postupak, kada se imovinskopravni odnosi glede stjecanja prava vlasništva odnosno prava služnosti ili zakupa nekretnine ne mogu urediti bez intervencije države, i s obzirom na obvezu javnopravnog tijela da kad u postupku sudjeluju dvije stranke ili više njih s protivnim interesima, a što je u postupcima izvlaštenja pravilo, nastoji tijekom cijelog postupka postići nagodbu stranaka u cijelosti ili o pojedinim spornim pitanjima (članak 57. Zakona o općem upravnom postupku), omogućava se sklapanje nagodbe kojom će se sporazumno riješiti pitanje naknade za izvlaštenu nekretninu (oblik i visina naknade te roku do kojeg je korisnik izvlaštenja dužan ispuniti obvezu u pogledu naknade), odnosno stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na nekretnini za koju se predlaže izvlaštenje.

Nagodba nužno treba sadržavati:

- oblik naknade (druga nekretnina, naknada u novcu ili nekom drugom obliku koji nije protivan Ustavu ili zakonima Republike Hrvatske)
- visinu naknade – kada se naknada određuje u novcu,
- rok do kojeg je korisnik izvlaštenja dužan ispuniti obvezu glede predaje posjeda druge nekretnine, odnosno rok isplate naknade te pitanje isplate zakonskih zatezних kamata.

Nagodba mora uvijek biti jasna i određena i ne smije biti na štetu javnog interesa ili pravnog interesa trećih osoba.

Uz članak 41.

Korisnik izvlaštenja stječe pravo na posjed izvlaštene nekretnine danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, pod uvjetom da je do toga dana ispunio svoje obveze glede naknade za

izvlaštenu nekretninu, kako mu je naloženo rješenjem javnopravnog tijela kojim se prihvaća prijedlog za izvlaštenje. Ovisno o sadržaju izreke toga rješenja, bit će potrebno utvrditi da li je korisnik izvlaštenja prijašnjem vlasniku, na ime naknade, predao u posjed drugu odgovarajuću nekretninu, odnosno da li je prijašnjem vlasniku isplatio naknadu u novcu.

Ako do pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju korisnik izvlaštenja nije ispunio svoje obveze prema vlasniku nekretnine, pravo na posjed izvlaštene nekretnine steći će tek danom isplate naknade.

Ne isključuje se mogućnost da se korisnik izvlaštenja i prijašnji vlasnik izvlaštene nekretnine drukčije sporazume o stupanju u posjed izvlaštene nekretnine.

Uz članak 42.

U praksi su relativno česti slučajevi kada postoji potreba da korisnik izvlaštenja žurno stupi u posjed izvlaštene nekretnine, i to prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju.

Dakle, predložena odredba članka 42. predstavlja iznimku od općeg pravila po kojem korisnik izvlaštenja stječe pravo na posjed izvlaštene nekretnine danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju.

U slučaju da korisnik izvlaštenja ima pravni interes stupiti u posjed izvlaštenih nekretnina prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju korisnik izvlaštenja mora podnijeti zahtjev nadležnom javnopravnom tijelu, ali ne prije isteka roka od 30 dana od dana kada je rješenje o izvlaštenju neposredno uručeno prijašnjem vlasniku.

U zahtjevu korisnik izvlaštenja mora iznijeti razloge za potrebu hitnog stupanja u posjed izvlaštene nekretnine te, posebno, konkretno navesti zbog čega je hitno postupanje, u navedenom smislu, nužno kako bi se otklonila znatna šteta.

Uz zahtjev korisnik izvlaštenja dužan je priložiti dokaz da je prethodno prijašnjem vlasniku isplaćena naknada određena rješenjem o izvlaštenju, a u slučaju da vlasnik nije primio naknadu određenu rješenjem o izvlaštenju (ili ju je odbio primiti), uz zahtjev korisnik izvlaštenja, mora priložiti dokaz da je iznos naknade uplatio na poseban račun, koji je u tu svrhu otvorilo javnopravno tijelo.

Kada je predmet izvlaštenja stambena ili poslovna zgrada, tada se za stupanje korisnika izvlaštenja u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, uz sve dosad navedeno, postavlja još jedan dodatni uvjet, a to je da je korisnik izvlaštenja, kao oblik naknade, osigurao drugu odgovarajuću nekretninu.

Uz članak 43.

S obzirom da je postupanje nadležnih tijela u predmetima izvlaštenja hitno, a posebno imajući u vidu specifične slučajeve kada je opravdano dopustiti korisniku izvlaštenja da stupi u posjed izvlaštene nekretnine i prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, opravdano je propisati rok u kojem će nadležno javnopravno tijelo odlučiti o zahtjevu korisnika izvlaštenja, kao i postupak.

O stupanju u posjed izvlaštenih nekretnina rješenje donosi javnopravno tijelo nakon provedene usmene rasprave, na kojoj je dužno poučiti vlasnika nekretnine da u slučaju odbijanja primanja naknade utvrđene rješenjem o izvlaštenju (kao predujma), danom održavanja usmene rasprave prestaju teći kamate na utvrđenu naknadu, a da će se isplaćena naknada uračunati, kao predujam, u naknadu za izvlaštenu nekretninu.

Ove pouke javnopravno tijelo je obvezno unijeti u zapisnik.

I ovdje je kao iznimka od općeg pravila propisano da izjavljivanje žalbe ne odgađa izvršenje rješenja.

Uz članak 44.

S obzirom da stupanje u posjed prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju predstavlja iznimku od općeg pravila da korisnik stječe pravo na posjed izvlaštene nekretnine danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, uz uvjet postojanja svih ostalih pretpostavki propisanih člankom 42. Prijedloga zakona, neophodno je regulirati slučajeve kada je korisnik izvlaštenja stupio u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, a prijedlog za izvlaštenje bude u daljnjem postupku odbijen.

U tom slučaju, ovom odredbom se propisuje da će korisnik izvlaštenja biti dužan naknaditi vlasniku nekretnine štetu koju mu je nanio stupanjem u posjed nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju.

Eventualni spor oko povrata isplaćene naknade utvrđene rješenjem o izvlaštenju i postojanja i visine štete rješava se u postupku pred redovnim sudom po prijedlogu korisnika izvlaštenja odnosno vlasnika nekretnine.

Uz članak 45.

Poslovi i postupci izvlaštenja trebaju biti transparentni i o istima moraju biti obaviješteni sve stranke u konkretnom postupku izvlaštenja, zainteresirane stranke pa i javnost, zbog čega se ovom odredbom propisuje obveza javnopravnog tijela da vodi Registar izvlaštenih nekretnina koji će sadržavati podatke o donesenim rješenjima o izvlaštenju i rješenjima o stupanju u posjed izvlaštenih nekretnina prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju i drugo, a sadržaj istoga propisat će ministar nadležan za poslove pravosuđa.

Uz članak 46.

Budući da je svrha zbog koje se provodi izvlaštenje neodvojivo vezana za taj institut, korisnik izvlaštenja izvlaštenjem nekretnine stječe pravo koristiti izvlaštenu nekretninu upravo u svrhu radi koje je izvlaštenje provedeno (članak 4. Prijedloga zakona).

Ako korisnik izvlaštenja u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, odnosno od dana stupanja u posjed izvlaštene nekretnine (u slučaju da je do stupanja u posjed izvlaštene nekretnine došlo prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju), ne privede svrsi izvlaštenu nekretninu odnosno nije započeo s građenjem građevine ili izvođenjem radova radi kojih je nekretnina izvlaštena, ili ako izvlaštenu nekretninu ne koristi u svrhu radi koje je izvlaštenje provedeno, prijašnji vlasnik može podnijeti zahtjev za poništenje pravomoćnog rješenja o izvlaštenju.

Međutim, po isteku roka od pet godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju odnosno od dana stupanja u posjed izvlaštene nekretnine takav zahtjev prijašnji vlasnik više ne može podnijeti, a ovaj rok ne teče za vrijeme u kojem korisnik izvlaštenja nije mogao započeti s građenjem odnosno izvođenjem radova zbog vanjskih, izvanrednih i nepredvidivih okolnosti nastalih poslije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, a koje nije mogao spriječiti, otkloniti ili izbjeći.

Ukazala se potreba i za uređenjem postupka poništenja pravomoćnog rješenja o izvlaštenju po zahtjevu prijašnjeg vlasnika, pa se propisuje obveza obavljanja očevida i provođenja usmene rasprave.

Jednako tako, propisuje se i sadržaj rješenja o poništenju pravomoćnog rješenja o izvlaštenju, koje mora sadržavati i ostale nužne sastavne dijelove propisane Zakonom o općem upravnom postupku.

U slučaju da prijašnji vlasnik izvlaštene nekretnine odnosno njegovi nasljednici predlože da se postupak poništenja pravomoćnog rješenja o izvlaštenju obustavi, po pravomoćnosti rješenja o obustavi postupka, korisnik izvlaštenja može raspolagati izvlaštenom nekretninom bez ikakvih ograničenja.

Uz članak 47.

Određivanje naknade koja pripada prijašnjem vlasniku izvlaštene nekretnine sastavni je dio postupka izvlaštenja. Vlasniku pripada naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje.

Pravilo je, da se naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje davanjem, na ime naknade, druge odgovarajuće nekretnine čija vrijednost odgovara visini tržišne vrijednosti izvlaštene nekretnine. Bitno je da se daje takva nekretnina kojom se vlasniku nekretnine koja se izvlašćuje omogućavaju isti uvjeti korištenja kakve je imao koristeći izvlaštenu nekretninu. Dakle, u svome naturalnom obliku, naknada za izvlaštenu nekretninu omogućava njezinom vlasniku vlasništvo nad dobrom istih karakteristika.

Tek u slučaju da vlasnik ne prihvati na ime naknade ponudenu mu nekretninu odnosno da korisnik izvlaštenja ne može osigurati odgovarajuću nekretninu, naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje.

Uz članak 48.

Kao osnovno pravilo Prijedlog zakona o izvlaštenju i određivanju naknade propisuje da se vlasniku izvlaštene nekretnine, na ime naknade, daje druga odgovarajuća nekretnina (članak 47. Prijedloga zakona).

Međutim, s obzirom da su u praksi česti slučajevi kada korisnici izvlaštenja ne raspolažu adekvatnim zamjenskim nekretninama, propisano je da, alternativno, vlasniku izvlaštene nekretnine pripada naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine, koja se izražava u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje na danom području. S obzirom da se postupkom izvlaštenja zadire u dosadašnji način života vlasnika izvlaštene nekretnine, određivanjem ovakve naknade vlasnika izvlaštene nekretnine se stavlja u položaj kao da se odlučio na prodaju predmetne nekretnine.

Uz članak 49.

Moguće je da se u postupku izvlaštenja kao predmet izvlaštenja pojavi nekretnina na kojoj se nalazi građevina izgrađena bez akta na temelju kojega se može graditi prema posebnom propisu odnosno koja je izgrađena protivno tom aktu. Dakako, ova se odredba ne odnosi na građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine.

Vlasnik građevine izgrađene bez akta na temelju kojega se može graditi prema posebnom propisu odnosno koja je izgrađena protivno tom aktu nema pravo na naknadu za građevinu, već samo za zemljište na kojem je izgrađena.

U tom slučaju se kao prethodno pitanje pojavljuje pitanje uklanjanja takve građevine odnosno postupak ozakonjenja nezakonito izgrađene građevine.

Dakle, prije donošenja odluke o prijedlogu za izvlaštenje, nadležno javnopravno tijelo će, utvrditi da li postoji izvršno rješenje o uklanjanju građevine, a ako isto ne postoji prekinut postupak i zatražiti od nadležne građevinske inspekcije pokretanje postupka radi rješavanja toga pitanja, a u slučaju da utvrdi da je pokrenut postupak ozakonjenja predmetne zgrade prekinut će postupak izvlaštenja do pravomoćnog okončanja toga postupka.

Uz članak 50.

Kada nadležno javnopravno tijelo zaprimi prijedlog za izvlaštenje, dužno je o tome obavijestiti vlasnika nekretnine čije se izvlaštenje predlaže (članak 35. Prijedloga zakona). Nakon što je vlasnik obaviješten o podnesenom prijedlogu, on više nema pravo na naknadu za izvršena ulaganja u zemljište i zgrade, koja bi izvršio nakon primitka te obavijesti, osim onih troškova koji su bili neophodni za korištenje i održavanje nekretnine.

Uz članak 51.

Vlasnik izvlaštenog zemljišta ima pravo sabrati usjeve i skupiti plodove koji su sazreli u vrijeme kada korisnik izvlaštenja stupa u posjed izvlaštenog zemljišta. Međutim, nije isključeno da u pojedinim slučajevima nastupe takve okolnosti zbog kojih, stupanjem u posjed korisnika izvlaštenja, prijašnjem vlasniku bude onemogućeno da sabere usjeve i skupi plodove. U tom slučaju, pripada mu pravo na naknadu za usjeve i plodove koje nije uspio ubrati/skupiti. Ta se naknada određuje u visini vrijednosti usjeva, odnosno plodova koji nisu skupljeni, umanjena za troškove žetve, odnosno berbe.

Uz članak 52.

Nepotpunim izvlaštenjem ne dolazi do prestanka prava vlasništva, kao u slučaju potpunog izvlaštenja, već se to pravo vlasništva ograničava/opterećuje ustanovljenjem prava služnosti.

Za razliku od potpunog izvlaštenja, kod nepotpunog izvlaštenja ustanovljenjem prava služnosti na nekretnini, po prirodi stvari, moguće je samo određivanje naknade u novčanom iznosu.

Visina naknade za ustanovljeno pravo služnosti određuje se u iznosu za koji je uslijed ustanovljene služnosti umanjena tržišna vrijednost nekretnine.

To znači da se najprije treba utvrditi tržišna vrijednost predmetne nekretnine prije ustanovljenja služnosti, a potom tržišna vrijednosti iste (cijele) nekretnine nakon što će na istoj biti ustanovljena služnost. Razlika između te dvije vrijednosti predstavlja visinu naknade koja se određuje vlasniku nekretnine.

U slučajevima kada prilikom ustanovljenja služnosti vlasnik pretrpi štetu na preostalom dijelu nekretnine korisnik izvlaštenja dužan je istu nadoknaditi prema općim propisima o odgovornosti za štetu, budući da se radi o budućoj, eventualno i neizvjesnoj šteti.

Uz članke 53. i 54.

Zakup na zemljištu ustanovljuje se na određeno vrijeme, što mora biti vidljivo i iz izreke rješenja o izvlaštenju. O duljini razdoblja za koje je ustanovljen zakup ovisit će, u pravilu, i način plaćanja naknade. Općenito, ukoliko je zakup uspostavljen za jedno kraće razdoblje, umjesno je odrediti naknadu u obliku jednokratnog iznosa za cijelo vrijeme trajanja zakupa. Međutim, ukoliko se radi o zakupu na dulje vrijeme, tada je pravilnije odrediti naknadu u povremenim davanjima koja se plaćaju u pravilnim vremenskim razmacima.

Naknada za ustanovljenje zakupa određuje se u visini zakupnine koja se postiže na tržištu, a računa se od dana kada je korisnik izvlaštenja stupio u posjed zemljišta.

Predloženom odredbom propisuje se, kao i u slučaju nepotpunog izvlaštenja ustanovljenjem služnosti, da ukoliko tijekom trajanja zakupa dođe do štete na nekretnini da zakupoprimac – korisnik izvlaštenja istu plaća vlasniku nekretnine, prema općim propisima o odgovornosti za štetu, budući da se radi o budućoj, eventualno i neizvjesnoj šteti.

Jednako tako, predloženom odredbom članka 54. propisuje se da se naknada za privremeno uzimanje zemljišta u posjed određuje u visini i na način kako to propisuje Prijedlog zakona u slučaju ustanovljenja zakupa.

Uz članak 55.

Moguće je da se, u pojedinim slučajevima, radi o izgradnji takvih građevina odnosno izvođenju radova (izgradnja brana, akumulacijskih jezera, velikih industrijskih kompleksa i sl.) te da se zbog toga znatan broj stanovnika mora iseliti iz područja u kojemu se nalaze izvlaštene nekretnine. U tom slučaju, propisuje se da će se posebnim zakonom urediti posebni oblici i uvjeti naknade te uređenje svih odnosa vezano uz preseljenje vlasnika i njihovih obitelji.

Zbog posebnosti ovakve vrste izvlaštenja, kao dodatna sigurnost vlasnicima, predviđa se odstupanje od općeg pravila po kojem korisnik izvlaštenja stječe pravo na posjed izvlaštene nekretnine danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, te se kao dodatna pretpostavka predaje izvlaštene nekretnine u posjed korisniku izvlaštenja, traži da korisnik izvlaštenja prema vlasnicima ispuni sve obveze određene na temelju posebnog zakona.

Uz članak 56.

Vrlo često se u postupku izvlaštenja kao predmet izvlaštenja pojavljuju nekretnine opterećene kakvim teretom. Stoga se, ovom odredbom štite prava i interesi hipotekarnog vjerovnika i

drugih imatelja stvarnih prava koja postoje na izvlaštenoj nekretnini, koja stvarna prava prestaju danom pravomoćnosti rješenja o potpunom izvlaštenju.

Zbog toga se predloženom odredbom propisuje da korisnik izvlaštenja nije ovlašten isplatiti naknadu vlasniku izvlaštene nekretnine, već je dužan odgovarajući iznos naknade položiti na poseban račun kod banke, osim u slučaju kada se na ime naknade vlasniku daje druga odgovarajuća nekretnina na koju prelazi hipoteka. Samo na temelju pisanog sporazuma ovjerovljenog od nadležnog tijela ili sudske odluke banka isplaćuje iznos naknade vlasniku izvlaštene nekretnine.

Uz članak 57.

Odredbom ovoga članka propisuje se da će se uknjižba prava vlasništva na korisnika izvlaštenja kao i drugih stvarnih prava na izvlaštenoj nekretnini, izvršiti na temelju pravomoćnog rješenja o izvlaštenju i dokaza o isplaćenoj naknadi u iznosu određenom tim pravomoćnim rješenjem o izvlaštenju, koji uvjeti moraju biti kumulativno ispunjeni.

Ukoliko je rješenjem o izvlaštenju određena naknada u odgovarajućoj zamjenskoj nekretnini, uz pravomoćno rješenje o izvlaštenju mora biti priložen i dokaz o stjecanju prava vlasništva vlasnika izvlaštene nekretnine na toj, drugoj, nekretnini da bi se dopustila uknjižba prava vlasništva.

Uz članke 58., 59., 60. i 61.

Nametnula se potreba propisivanja načina i postupka određivanja naknade u slučajevima kada određene nekretnine ne mogu biti predmetom vlasništva – kada ih određene osobe ne mogu steći u vlasništvo, odnosno kada je posebnim propisima predviđeno da se za određene nekretnine smatra da su izvlaštene.

Tako je, člankom 358. stavkom 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano da stranoj osobi koja je stekla pravo vlasništva na nekretnini prije nego što je područje na kojemu nekretnina leži proglašeno područjem koje je radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske zakonom proglašeno područjem na kojem strane osobe ne mogu imati pravo vlasništva, stranoj osobi prestaje pravo vlasništva te nekretnine, a ona ima pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju.

U slučajevima kada strana osoba ne može, na području koje je radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske zakonom proglašeno područjem na kojem strane osobe ne mogu imati pravo vlasništva, steći vlasništvo nekretnine koje bi inače stekla nasljeđivanjem, ona ima pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju, kao da joj je ta nekretnina oduzeta u postupku izvlaštenja (članak 358. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima).

Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama, propisuje u članku 118. stavku 4. da ako se mijenjaju granice pomorskog dobra zbog promjene dokumenata prostornog uređenja, prirodnih pojava ili zbog proglašenja kopna pomorskim dobrom na taj dio pomorskog dobra primijenit će se odredbe o izvlaštenju.

Postupak se pokreće po zahtjevu vlasnika za određivanje naknade. Obveznik plaćanja naknade je Republika Hrvatska.

Visina naknade i postupak određivanja iste propisuje se analognom primjenom odredbi ovoga Prijedloga zakona kao i u slučajevima potpunog izvlaštenja nekretnina.

Ujedno se propisuje, zbog nastojanja da se ovakvi postupci riješe mirnim putem, budući da je u obvezi plaćanja naknade uvijek Republika Hrvatska, mogućnost stavljanja ponuda da se o istima na usmenoj raspravi očituju vlasnik i obveznik plaćanja naknade i eventualno sklopi nagodba.

Uz članke 62., 63. i 64.

Postupak izvlaštenja je izniman postupak kada se imovinskopravni odnosi glede određenih nekretnina ne mogu riješiti sporazumom, već je potrebna intervencija države. Budući da se u ovakvim postupcima oduzima ili ograničava pravo vlasništva koje se štiti Ustavom, a imajući u vidu i okolnost da vlasništvo obvezuje, a da su nositelji vlasničkoga prava i njihovi korisnici dužni pridonositi općem dobru, predloženim prekršajnim odredbama propisuju se novčane kazne za prekršaje, kako u odnosu na korisnika izvlaštenja (uključujući i odgovornu osobu u pravnoj osobi), tako i vlasnika nekretnine u odnosu na kojeg se vodi postupak izvlaštenja (fizičku odnosno pravnu osobu).

Uz članke 65., 66., 67. i 68.

Odredbom članka 45. Prijedloga zakona propisano je da će javnopravna tijela koja provode postupke izvlaštenja voditi Registar izvlaštenih nekretnina, koji će sadržavati relevantne podatke o postupcima izvlaštenja. Stoga se odredbom članka 65. propisuje rok u kojem će ministar nadležan za poslove pravosuđa donijeti pravilnik o sadržaju Registra izvlaštenih nekretnina.

Postupci koji će biti pokrenuti do stupanja na snagu predloženog zakona, po prirodi stvari, dovršiti će se po odredbama Zakona o izvlaštenju (Narodne novine, br. 9/94, 35/94, 112/2000 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 114/2001, 79/2006, 45/2011 i 34/2012).

Odredbe predloženog zakona, koje se odnose na određivanje naknade za nekretnine za koje se, po posebnom propisu, smatra da su izvlaštene (članci 58. do 61.), stupaju na snagu 1. siječnja 2015. godine. Razlog za odgodu stupanja na snagu ovih odredbi je potreba planiranja financijskih sredstava za isplatu naknade.