

ZAKON O IZVLAŠTENJU I ODREĐIVANJU NAKNADE

GLAVA I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

Nekretnina se može izvlastiti, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno, kada je to potrebno radi izgradnje objekata ili izvođenja radova u interesu Republike Hrvatske i 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 objekata gospodarske infrastrukture (prometna, telekomunikacijska, vodoprivredna, energetska), zdravstvenih, prosvjetnih i kulturnih objekata, industrijskih, energetskih, prometnih i telekomunikacijskih objekata, objekata 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 objekata i izvođenja drugih radova u interesu Republike Hrvatske.

Članak 2.

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

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

Članak 3.

Izvlaštenjem nekretnina postaje vlasništvo korisnika izvlaštenja (potpuno izvlaštenje).

Potpunim izvlaštenjem prestaju pored prava vlasništva prijašnjeg vlasnika i druga prava na toj nekretnini.

Potpuno izvlaštenje zemljišta obuhvaća i zgradu i druge građevinske objekte koji se na njemu nalaze.

Članak 4.

Nepotpunim izvlaštenjem ograničava se pravo vlasništva na nekretnini (služnost i zakup).

Članak 5.

Nepotpunim izvlaštenjem može se ustanoviti služnost na zemljištu ili zgradi.

Članak 6.

Služnost se može ustanoviti samo kada će se zemljište, s obzirom na svrhu u koju se predlaže ustanovljenje služnosti, koristiti ograničeno vrijeme, a najviše do 5 godina.

Po isteku roka od 5 godina od dana pravomoćnosti rješenja o nepotpunom izvlaštenju ustanovljenjem služnosti, ukoliko je služnost i dalje potrebna, vlasnik može zahtijevati da se provede potpuno izvlaštenje.

Zahtjev iz stavka 2. ovoga članka vlasnik može podnijeti u roku od mjesec dana od dana isteka roka od 5 godina od dana pravomoćnosti rješenja o nepotpunom izvlaštenju 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 može podnijeti u roku od mjesec dana po prestanku zakupa.

Članak 8.

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

Privremeno uzimanje u posjed ukinut će se čim prestane potreba zbog koje je određeno, odnosno do završetka radova na glavnom objektu.

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 određeno.

Članak 9.

Nekretnina se može izvestiti nakon što je na način određen ovim Zakonom utvrđen interes Republike Hrvatske za izgradnju objekta ili izvođenje radova.

Izgradnja objekta, odnosno izvođenje radova treba biti u skladu s detaljnim planom uređenja, odnosno pravomoćnom lokacijskom dozvolom.

Članak 10.

Ako se prilikom potpunog izvlaštenja dijela nekretnine utvrdi da vlasnik nema gospodarskog interesa koristiti preostali dio, na njegov zahtjev izvestiti 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 objekta 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.

Članak 11.

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

GLAVA II. UTVRĐIVANJE INTERESA REPUBLIKE HRVATSKE

Članak 12.

Odluku da je izgradnja objekta 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 objekata ili izvođenje radova u interesu Republike Hrvatske.

Odluku o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske izvan slučajeva predviđenih člankom 1. 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.

Članak 13.

U prijedlogu za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske mora biti:

- naznačen korisnik izvlaštenja,
- naznačen objekt 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 objekti odnosno izvoditi radovi (koje su obuhvaćene pravomoćnom lokacijskom dozvolom), sa zemljišnoknjižnim i katastarskim podacima,
- naznačen stvarni vlasnik odnosno drugi stvarnopravni ovlaštenici na nekretninama na kojima će se graditi objekt 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 objekta odnosno izvođenje radova provede upravo na nekretninama koje su obuhvaćene lokacijskom dozvolom.

Članak 14.

Uz prijedlog za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske mora se podnijeti:

- mišljenje općinskog/gradskog vijeća i skupštine županije 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 objekta odnosno izvođenje radova upravo na predloženim nekretninama, u skladu s detaljnim planom uređenja, odnosno pravomoćnom lokacijskom dozvolom,
- pravomoćna lokacijska dozvola,
- izvadak iz zemljišnih knjiga,
- izvadak iz posjedovnog lista s kopijom katastarskog plana,
- 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 Hrvatskih šuma d.o.o. Zagreb.

GLAVA III. PRIPREMNE RADNJE U SVRHU IZVLAŠTENJA

Članak 15.

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.

Članak 16.

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, posjednik odnosno stvarni vlasnik te nekretnine uz navođenje adresa, priroda, opseg i svrha radnji, kao i vrijeme njihovog trajanja.

O prijedlogu za odobrenje obavljanja pripremnih radnji rješava ured državne uprave nadležan za imovinskopravne poslove odnosno ured Grada Zagreba nadležan za imovinsko-pravne poslove (u daljnjem tekstu: ured državne uprave).

Članak 17.

Ako podnositelj prijedloga za odobrenje obavljanja pripremnih radnji učini vjerojatnim da su mu takve radnje potrebne u svrhu određenu ovim Zakonom, ured državne uprave odobrit će obavljanje pripremnih radnji.

Prilikom donošenja rješenja o odobrenju obavljanja pripremnih radnji ured državne uprave 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:

- pripremne radnje koje podnositelj prijedloga može obavljati,
- rok u kojem će se odobrene pripremne radnje obaviti,
- obveza vlasnika da je dužan dopustiti obavljanje pripremnih radnji.

Rješenjem o odobrenju obavljanja pripremnih radnji ne može se odobriti izvođenje građevinskih ili njima sličnih radova.

Članak 18.

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.

Članak 19.

Pravna ili fizička osoba u čiju je korist odobreno obavljanje pripremnih radnji dužna je vlasniku nekretnine na kojoj su odobrene takve radnje platiti naknadu.

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 IV. POSTUPAK IZVLAŠTENJA

Članak 20.

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

U slučajevima kada je odlukom iz članka 12. ovoga Zakona utvrđen interes Republike Hrvatske prijedlog za izvlaštenje može se podnijeti u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti te odluke.

Članak 21.

Prije podnošenja prijedloga za izvlaštenje korisnik izvlaštenja dužan je, putem ureda državne uprave, zatražiti osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju predlaže izvlaštenje (nalaz i mišljenje vještaka/procjenitelja).

Vrijednost nekretnine iz stavka 1. ovoga članka, izražava se u novcu, a na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka/procjenitelja, izrađenog primjenom usporedne metode (komparativna metoda, metoda tržišnog natjecanja, metoda uspoređivanja vrijednosti) u kombinaciji s metodom vrednovanja prinosa (dohodovna metoda, dinamička metoda)

alternativa

u kombinaciji s troškovnom metodom.

Članak 22.

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,
- izvatke iz zemljišnih knjiga i izvatke iz posjedovnih listova za nekretnine za koje se predlaže osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine.

Članak 23.

Ured državne uprave, u roku od 8 dana od dana zaprimanja zahtjeva za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine provest će usmenu raspravu radi određivanja vještačenja/procjene, a po zajedničkom prijedlogu vlasnika nekretnine i korisnika izvlaštenja te provođenje očevida.

U slučaju da se vlasnik nekretnine i korisnik izvlaštenja ne suglase o izboru vještaka/procjenitelja, ured državne uprave, u daljnjem roku od 8 dana, određuje vještaka/procjenitelja.

O osobi koja je određena za vještaka/procjenitelja i danu provođenja očevida ured državne uprave, pisanim putem, obavještava korisnika izvlaštenja i vlasnika nekretnine, koji je dužan dopustiti provođenje očevida.

Vještak/procjenitelj određuje se između stalnih sudskih vještaka/procjenitelja 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.

Članak 24.

U prijedlogu za izvlaštenje nekretnina mora biti naznačen:

- korisnik izvlaštenja,
- nekretnina za koju se predlaže izvlaštenje s potpunim zemljišnoknjižnim i posjedovnim podacima,
- stvarni vlasnik i posjednik nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje i njegovo prebivalište ili sjedište (adresa), odnosno stvarnopravni ovlaštenici na nekretnini,
- objekt, odnosno radovi radi kojih se predlaže izvlaštenje,
- podatak o utvrđenom interesu Republike Hrvatske.

U slučajevima kada se predlaže nepotpuno izvlaštenje ustanovljenjem služnosti odnosno ustanovljenjem zakupa, u prijedlogu za izvlaštenje mora biti naznačen i rok na koji se to predlaže.

Prijedlog za izvlaštenje dostavlja se u onolikom broju primjeraka koliko ima vlasnika (stvarnih vlasnika) nekretnina te po jedan primjerak za ured državne uprave i nadležni općinski sud.

Članak 25.

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),
- izvadak iz zemljišnih ili drugih javnih knjiga u kojima se upisuje vlasništvo na nekretninama, koji sadrži podatke o nekretnini za koju se predlaže izvlaštenje, odnosno katastarske i druge podatke ako takve knjige ne postoje ili se stanje iz zemljišnih knjiga ne slaže s postojećim posjedovnim stanjem,
- izvadak iz posjedovnog lista,
- dokaz o utvrđenom interesu Republike Hrvatske za izgradnju objekta ili izvođenje radova na toj nekretnini,
- dokaz u smislu članka 21. stavka 1. ovoga Zakona, 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 objekta odnosno izvođenje radova za koje se predlaže izvlaštenje te potvrđen parcelacijski elaborat.

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 odnosno javni oglas, uz koji treba priložiti dokaz kada je i gdje objavljen, kao i u kojem sadržaju.

Ponuda odnosno javni oglas kojim se dokazuje 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 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.

Članak 26.

Korisnik izvlaštenja dužan je istovremeno s podnošenjem prijedloga za izvlaštenje taj prijedlog zajedno s podacima o svim nekretninama na kojima će se graditi objekti odnosno izvoditi radovi (koje su obuhvaćene pravomoćnom lokacijskom dozvolom) te podatkom o nekretninama za koje je sporazumno riješio pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa i uz koju naknadu i pod kojim uvjetima, objaviti na svojoj web stranici i na web stranici ureda državne uprave kod kojeg je prijedlog podnesen.

Korisnik izvlaštenja, u slučajevima kada nakon podnošenja prijedloga za izvlaštenje sporazumno odnosno nagodbom riješi pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na nekretninama za koje je podnesen zahtjev za izvlaštenje dužan je, u roku od 8 dana od dana sklapanja sporazuma odnosno nagodbe, nadopuniti objavu podataka iz stavka 1. ovoga članka na svojoj web stranici i na web stranici ureda državne uprave kod kojeg je prijedlog podnesen.

Članak 27.

Na osnovi prijedloga za izvlaštenje, sastavljenog u smislu odredbe članka 24. ovoga Zakona uz koji su priloženi svi dokazi propisani člankom 25. ovoga Zakona, koji je objavljen zajedno s ostalim podacima na način propisan člankom 26. ovoga Zakona, izvršit će se po službenoj dužnosti, a na prijedlog ureda državne uprave, zabilježba postupka izvlaštenja u zemljišnim ili drugim javnim knjigama o čemu će ured državne uprave pisanim putem izvijestiti vlasnika nekretnine.

Ured državne uprave dužan je u roku od 8 dana od dana zaprimanja potpunog prijedloga za izvlaštenje u smislu stavka 1. ovoga članka, nadležnom sudu dostaviti prijedlog za zabilježbu postupka izvlaštenja u zemljišnim ili drugim javnim knjigama.

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.

Članak 28.

Uz pisanu obavijest iz članka 27. stavak 1. ovoga Zakona ured državne uprave će vlasniku nekretnine dostaviti prijedlog za izvlaštenje, dokaz o stanju i vrijednosti nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje (nalaz i mišljenje vještaka/procjenitelja) s naznakom web stranica na kojima su objavljeni podaci iz članka 26. ovoga Zakona.

Članak 29.

Rješenje o izvlaštenju donosi ured državne uprave.

O žalbi izjavljenoj protiv rješenja o izvlaštenju rješava ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa.

Sudska zaštita u postupku izvlaštenja osigurava se pred mjesno nadležnim upravnim sudom.

Postupci izvlaštenja su hitni.

Članak 30.

Ured državne uprave dužan je poučiti vlasnika nekretnine da može podnijeti zahtjev za izvlaštenje preostalog dijela nekretnine u smislu članka 10. ovoga Zakona i ovu pouku obvezno unosi u zapisnik.

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

Članak 31.

Korisnik izvlaštenja i vlasnik nekretnine mogu do donošenja rješenja o izvlaštenju 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.

Članak 32.

Ured državne uprave prihvatit će, nakon obavljenog očevida i provedene usmene rasprave, prijedlog za izvlaštenje pod uvjetom:

- da je sastavljen na način propisan člankom 24. ovoga Zakona,
- da su uz prijedlog podneseni svi dokazi propisani člankom 25. ovoga Zakona i da su njima utvrđene potrebne činjenice,
- da je objavljen zajedno s ostalim podacima na način propisan člankom 26. ovoga Zakona,
- da je izvršena zabilježba postupka izvlaštenja u zemljišnim ili drugim javnim knjigama,
- da korisnik izvlaštenja nije započeo s gradnjom objekta odnosno izvođenjem radova.

Članak 33.

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 (stvarnog) vlasnika i posjednika izvlaštene nekretnine i njegovo prebivalište ili sjedište (adresa),
- naznačenje objekta ili radova radi čije se izgradnje, odnosno izvođenja radova nekretnina izvlašćuje,
- obvezu utvrđenog (stvarnog) vlasnika nekretnine da ju je dužan predati u posjed korisniku izvlaštenja kao i rok predaje u posjed,
- 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 u zemljišnim knjigama.
- odluku o troškovima postupka.

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

- rok na koji se ustanovljava služnost odnosno zakup,
- naznaku dijela nekretnine na kojem se ustanovljava služnost s naznakom da se samo na tom dijelu, a ne na cijeloj nekretnini, upisuje teret služnosti.

Članak 34.

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

Troškovi postupka obuhvaćaju i nagradu za rad odvjetnika i drugih osoba koje imaju pravo na zakonom propisanu naknadu.

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 ured državne uprave ocjenjujući brižljivo sve okolnosti.

Članak 35.

Korisnik izvlaštenja stječe pravo na posjed izvlaštene nekretnine danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, ukoliko se prijašnji vlasnik i korisnik izvlaštenja drukčije ne sporazume.

Članak 36.

Ako korisnik izvlaštenja želi stupiti u posjed nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, zahtjev za stupanje u posjed izvlaštene nekretnine podnosi uredu državne uprave.

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 u visini vrijednosti nekretnine utvrđene na način propisan člankom 21. ovoga Zakona i zapisnik parničnog suda o osiguranju dokaza o stanju nekretnine, ne stariji od 30 dana.

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 uručeno prijašnjem vlasniku.

Odredba 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 37.

O stupanju u posjed izvlaštenih nekretnina rješenje donosi ured državne uprave, nakon provedene usmene rasprave, u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva za stupanje u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju.

Rješenjem iz stavka 1. ovoga članka nalaže se utvrđenom (stvarnom) 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 38.

Ako je korisnik izvlaštenja stupio u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, a prijedlog za izvlaštenje bude u daljnjem postupku odbijen, korisnik izvlaštenja dužan je nadoknaditi štetu koju je vlasniku 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 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja.

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

Članak 39.

Korisnik izvlaštenja može do izvršnosti rješenja o izvlaštenju odustati od prijedloga za izvlaštenje u cjelini ili djelomično.

Korisnik izvlaštenja može djelomično odustati od prijedloga za izvlaštenje ukoliko se s tim suglasi vlasnik.

Izvršno rješenje o izvlaštenju poništiti će se ili zamijeniti ako to korisnik izvlaštenja i vlasnik zajednički zahtijevaju.

Članak 40.

Ured državne uprave 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.

Članak 41.

Po isteku roka od pet godina 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, pravomoćno rješenje o izvlaštenju poništiti će se ako korisnik izvlaštenja nije započeo s građenjem objekta ili izvođenjem radova radi kojih je provedeno izvlaštenje ili ako izvlaštene nekretnine ne koristi sukladno članku 2. stavak 2. ovoga Zakona.

Rok iz stavka 1. ovoga članka ne teče za vrijeme trajanja više sile (poplava i dr.).

Rješenje o poništenju pravomoćnog rješenja o izvlaštenju donosi ured državne uprave, po službenoj dužnosti.

Rješenje iz stavka 3. 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 izričit 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 V. NAKNADA ZA IZVLAŠTENU NEKRETNINU

1. Visina naknade

Članak 42.

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.

Članak 43.

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 ured državne uprave koji vodi postupak izvlaštenja prekinut će postupak i zatražiti od nadležne građevinske inspekcije pokretanje postupka radi razrješenja prethodnog pitanja prema posebnom propisu.

Ured državne uprave 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 bude izvršno.

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

Članak 44.

Ako vlasnik nekretnine koja se potpuno izvlašćuje, ne prihvati na ime naknade drugu odgovarajuću nekretninu ili ako korisnik izvlaštenja ne osigura takvu nekretninu do zakazivanja i održavanja rasprave za određivanje naknade (članak 53.), naknada se određuje u novcu najmanje u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme određivanja naknade, odnosno u vrijeme sklapanja nagodbe.

Članak 45.

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.

Članak 46.

Osobne i obiteljske prilike vlasnika izvlaštene nekretnine uzet će se u obzir kao korektiv uvećanja visine naknade, ako su te prilike od bitnog utjecaja na životne uvjete i egzistenciju vlasnika, a naročito u slučaju ako je zbog izvlaštenja većeg dijela ili čitavog zemljišta, poslovne prostorije u kojoj je prijašnji vlasnik obavljao dopuštenu poslovnu djelatnost, stana/stambene zgrade ugrožena njegova egzistencija, kao i u slučaju kad su mu zbog izvlaštenja u znatnoj mjeri promijenjeni uvjeti korištenja odnosno životni uvjeti kakve je imao koristeći izvlaštenu nekretninu.

Članak 47.

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

Članak 48.

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.

Članak 49.

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.

Visina naknade za ustanovljenu služnost utvrđuje se u godišnjem iznosu.

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

Članak 50.

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.

Članak 51.

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

Članak 52.

Ako je radi izgradnje objekta odnosno izvođenja radova potrebno izvesti 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 nekretnina predati u posjed dok prema vlasnicima ne ispuni obveze određene na temelju posebnog zakona.

2. Postupak određivanja naknade

Članak 53.

U roku od 8 dana od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju ured državne uprave dužan je zakazati i održati usmenu raspravu za sporazumno određivanje naknade za izvlaštenu nekretninu.

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

Članak 54.

Sporazumom (nagodbom) o naknadi za izvlaštenu nekretninu moraju biti određeni, naročito, oblik i visina naknade i rok do kojeg je korisnik izvlaštenja dužan ispuniti obvezu u pogledu naknade te odluka o troškovima postupka i rok za ispunjenje te obveze.

Sporazum (nagodba) o naknadi unosi se u zapisnik, koji mora sadržavati sve podatke neophodne za ispunjenje obveza korisnika izvlaštenja.

Članak 55.

Vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje može se s korisnikom izvlaštenja sporazumjeti o naknadi i u nekom drugom obliku koji nije protivan Ustavu i zakonima Republike Hrvatske.

Članak 56.

Ako se sporazum (nagodba) o naknadi ne postigne u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, ured državne uprave će u daljnjem roku od 8 dana donijeti rješenje kojim će utvrditi naknadu za izvlaštenu nekretninu, kao predujam, u vrijednosti odnosno iznosima utvrđenim na način i u postupku iz članka 21. ovoga Zakona, s rokom isplate od 8 dana od dana donošenja rješenja.

Rješenjem o utvrđivanju naknade iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se i obveza korisnika izvlaštenja na isplatu zakonske zatezne kamate, koja teče od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju pa do isplate.

Po donošenju rješenja iz stavka 1. ovoga članka ured državne uprave, u roku od 8 dana, dostavlja spis predmeta osiguranja dokaze o stanju i vrijednosti izvlaštene nekretnine, spis izvlaštenja i spis sporazumnog određivanja naknade za izvlaštenu nekretninu općinskom sudu na čijem se području nalazi izvlaštena nekretnina radi određivanja naknade, i o tome obavještava vlasnika nekretnine i korisnika izvlaštenja.

Ako ured državne uprave ne postupi po odredbi stavka 3. ovoga članka, vlasnik izvlaštene nekretnine može se neposredno obratiti nadležnom općinskom sudu radi utvrđivanja naknade za izvlaštenu nekretninu.

Članak 57.

Općinski sud donosi odluku o naknadi za izvlaštene nekretnine u vanparničnom postupku.

Postupci određivanja naknade za izvlaštene nekretnine su hitni.

Članak 58.

Predujam isplaćene naknade određene rješenjem iz članka 56. ovoga Zakona, uračunava se u naknadu za izvlaštenu nekretninu.

Članak 59.

Troškove sporazumnog određivanja naknade za izvlaštenu nekretninu i određivanja naknade pred nadležnim sudom snosi korisnik izvlaštenja izuzev troškova postupka nastalih povodom žalbe vlasnika nekretnine koja nije uvažena.

Troškovi postupka obuhvaćaju i nagradu za rad odvjetnika i drugih osoba koje imaju pravo na zakonom propisanu naknadu.

Prilikom odlučivanja o troškovima postupka odredit će se naknada samo onih troškova koji su bili potrebni za vođenje postupka. O tome koji su troškovi bili potrebni te o visini troškova odlučuje ured državne uprave odnosno sud ocjenjujući brižljivo sve okolnosti.

Članak 60.

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

Ako je na izvlaštenoj nekretnini postojala hipoteka, pravo plodouživanja ili neko drugo stvarno pravo, 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.

Stvarna prava iz stavka 1. ovoga članka brišu se u zemljišnim knjigama na prijedlog korisnika izvlaštenja ukoliko je prethodno kod banke položio odgovarajući iznos naknade.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka banka će isplatiti naknadu vlasniku izvlaštene nekretnine, odnosno naknadu nositelju stvarnog prava samo na temelju njihovog pisanog sporazuma ovjerovljenog od nadležnog tijela ili na temelju sudske odluke.

Članak 61.

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 ukoliko je naknada određena sporazumom ili rješenjem iz članka 56. ovoga Zakona odnosno dokaza o stjecanju prava vlasništva prijašnjeg vlasnika na drugoj odgovarajućoj nekretnini, a na zahtjev korisnika izvlaštenja ili vlasnika izvlaštene nekretnine.

GLAVA VI. NAKNADA ZA NEKRETNINE ZA KOJE SE, PO POSEBNOM PROPISU, SMATRA DA SU IZVLAŠTENE

Članak 62.

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

Obveznik 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 63.

Ako se mijenjaju granice pomorskog dobra zbog promjene dokumenata prostornog uređenja, prirodnih pojava ili zbog proglašenja kopna pomorskim dobrom u smislu odredbe članka 118. stavak 5. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama naknada se, po zahtjevu prijašnjeg vlasnika, određuje u postupku i na način propisan ovim Zakonom.

Obveznik naknade je Republika Hrvatska.

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

Članak 64.

Po podnošenju zahtjeva vlasnika za određivanje naknade iz članka 62. i 63. ovoga Zakona, ured državne uprave, po službenoj dužnosti, u roku od 8 dana od dana podnošenja zahtjeva, osigurava dokaze o stanju i vrijednosti nekretnine za koju se traži određivanje naknade (nalaz i mišljenje vještaka/procjenitelja) na način i u postupku propisanom člankom 21. ovoga Zakona.

U roku od 8 dana od dana kada su osigurani dokazi o stanju i vrijednosti nekretnine ured državne uprave 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 65.

Naknada iz članka 62. i 63. ovoga Zakona, utvrđuje se na način i u postupku propisanim odredbama članka 54. do 59. ovoga Zakona.

GLAVA VII. PREKRŠAJNE ODREDBE

Članak 66.

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 na svojoj web stranici i web stranici ureda državne uprave ne objavi prijedlog za izvlaštenje zajedno s podacima o svim nekretnina na kojima će se graditi objekti odnosno izvoditi radovi (koje su obuhvaćene pravomoćnom lokacijskom dozvolom) te podatkom 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 26. stavak 1. i 2.).

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 67.

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

1. ometa ili ne dopušta izvršenje rješenja o odobrenju obavljanja pripremnih radnji (članak 17. stavak 3. podstavak 3.),
2. ometa ili ne dopušta provođenje očevida radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje (članak 23. stavak 3.),
3. ometa ili ne dopušta izvršenje rješenja o izvlaštenju stupanjem u posjed izvlaštene nekretnine (članak 33. stavak 1. podstavak 6. i članak 37. stavak 2.).

Članak 68.

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

1. ometa ili ne dopušta izvršenje rješenja o odobrenju obavljanja pripremnih radnji (članak 17. stavak 3. podstavak 3.),
2. ometa ili ne dopušta provođenje očevida radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje (članak 23. stavak 3.),
3. ometa ili ne dopušta izvršenje rješenja o izvlaštenju stupanjem u posjed izvlaštene nekretnine (članak 33. stavak 1. podstavak 6. i članak 37. stavak 2.).

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 VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 69.

Pravilnik iz članka 40. stavak 2. ovoga Zakona ministar nadležan za poslove pravosuđa donijeti će u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 70.

Odredbe ovoga Zakona neće se primjenjivati na postupke pokrenute do stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 71.

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o izvlaštenju („Narodne novine“, br. 9/94., 35/94., 112/00. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 114/01., 79/06., 45/11. i 34/12.).

Članak 72.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Narodnim novinama“, osim odredba članaka 62. - 65. koji stupaju na snagu od 1. siječnja 2014. godine.