

SAVJETOVANJE SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU

Nacrt Prijedloga Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade

Ministarstvo pravosuđa objavljuje objedinjene primjedbe zaprimljene od strane predstavnika zainteresirane javnosti koji su dostavili primjedbe na Nacrt Prijedloga Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade putem održanog internetskog javnog savjetovanja provedenog u razdoblju od 7. svibnja 2013 do 7. lipnja 2013. godine, te očitovanja o prihvatanju/neprihvatanju istih.

Redni broj	Naziv dionika (pojedinaac, organizacija, institucija)	Članak na koji se odnosi primjedba/prijedlog	Tekst primjedbe/prijedloga	Razlog prihvatanja/neprihvatanja prijedloga ili primjedbe
1.	JASNICA KLARIĆ MATIĆ HRVATSKE VODE	Članak 1.	Iako iz odredbi Zakona proizlazi da se na sva postupovna pitanja koja nisu posebno uređena ovim Zakonom supsidijarno primjenjuje Zakon o općem upravnom postupku predlaže se da se to uredi posebnom odredbom radi jasnoće u postupanju prilikom primjene Zakona. Riječ „vodoprivredna“ predlažu zamijeniti s riječi „vodnogospodarska“.	PRIHVAĆENO Ugrađeno u članak 10. PRIHVAĆENO
2.	HRVATSKE VODE	Članak 7.	Predlaže se u stavku 3. riječi „u roku od mjesec dana“ zamijeniti riječima „u roku od 30 dana“ budući da se kroz preostali tekst Zakona rokovi računaju u danima.	Odredbom članka 5. propisan rok od 6 mjeseci.
3.	BRANIMIR MAJČICA	Članak 10.	Predlaže da se doda novi stavak 3. – „Razmjernost zakonitih i opravdanih interesa izvlaštenika iz prethodnog članka razmatra se u smislu članka 46. ovoga Zakona.“.	NIJE PRIHVAĆENO Odredba članka 46. brisana.
4.	HRVATSKE CESTE	Članak 11.	Visina naknade više ničim nije ograničena čak ni cijenom koja se može postići na tržištu. Problematično uvođenje u zakon metode vrednovanja prinosa (dohodovne metode), kojom se inače procjenjuje šteta (izgubljena dobit), a ne vrijednost nekretnine.	PRIHVAĆENO Brisana riječ „najmanje“ (članak 9.), a metodologija određivanja visine naknade

	BRANIMIR MAJČICA		Predlaže se izmijeniti članak 11. Na način da glasi: „za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada naknada koja je razumno povezana s vrijednošću nekretnine, a najviše u visini tržišne vrijednosti usporedive nekretnine kakva bi bila da se ne radi o utvrđenom interesu Republike Hrvatske.“	veže se uz uredbu kojom će ministar nadležan za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja urediti područje procjene nekretnina (članak 24. stavak 2.).
5.	DENIS JELENKOVIĆ	Članak 12.	Predlaže u stavku 2. dodati riječi: “ smatra se da je interes Republike Hrvatske utvrđen i ukoliko je Vlada Republike Hrvatske na temelju posebnog zakona iz oblasti strateških investicijskih projekata donijela odluku kojom je odredila da se radi o strateškom investicijskom projektu Republike Hrvatske“.	NIJE PRIHVAĆENO Posebnim Zakonom o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 133/13.), člankom 3. stavkom 2. izričito propisano da je izgradnja strateških objekata od interesa za Republiku Hrvatsku.
	HRVATSKE VODE		Predlažu da u stavku 4. i 5., za potrebe izbjegavanja dvojakih tumačenja, iza riječi „Odluka o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske“ dodaju riječi „iz stavka 3. ovog članka“.	NIJE PRIHVAĆENO Smatra se da je odredba dovoljno jasna.
6.	HRVATSKE VODE	Članak 13.	U stavku 1. predlažu brisati, alineju 5. iz razloga što u Republici Hrvatskoj još uvijek nisu u potpunosti uređene zemljišne knjige; još uvijek je na nekim nekretninama kao vlasnik upisano društveno vlasništvo, opće narodna imovina ili zemljišni fond agrarne reforme i kolonizacije, budući da se citirana odredba kosi s načelom povjerenja u zemljišne knjige, te kako predlagatelj izvlaštenja nije sud da utvrđuje tko je vlasnik	DJELOMIČNO PRIHVAĆENO Brisana riječ „stvarni“ (članak 12. stavak 1. alineja 5.), te dijelom preformulirana odredba.

			određene nekretnine.	
7.	HRVATSKA UDRUGA POSLODAVACA	Članak 14.	Smatra se nepotrebnim obvezivanje na podnošenje mišljenja općinskog/gradskog vijeća i županijskih skupština uz prijedlog za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske, jer to odugovlači postupak, a isti već ionako sudjeluju kod donošenja dokumenata prostornog uređenja i prostornih planova te postupaka ishodaenja lokacijskih dozvola i drugih dokumenata.	NIJE PRIHVAĆENO Budući da jedinica lokalne samouprave odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave ima interes za izjašnjavanje o izgradnji građevina odnosno izvođenju radova na svom području.
	DENIS JELENKOVIĆ		Treba odrediti rok (npr. 60 dana) istekom kojeg se smatra da je ishodaeno pozitivno mišljenje općinskog/gradskog vijeća i županijske skupštine. Smatra nepotrebnim podnošenje parcelacijskog elaborata kada do parcelacije čestica ne dolazi.	NIJE PRIHVAĆENO Predlagatelj je u obvezi dostavljanja mišljenja, stoga ne može vladati ova predmnijeva. Parcelacijski elaborat se prilaže, po samoj prirodi stvari, kada dolazi do parcelacije.
8.	HRVATSKE VODE	Članak 19.	Potrebno je točno definirati kako utvrditi visinu naknade koju treba platiti za obavljanje pripremnih radnji, jer u većini slučajeva pripreme radnje su mjerenja ili uzimanje različitih uzoraka npr. zemlje.	NIJE PRIHVAĆENO Naknada za obavljanje pripremnih radnji se određuje kao i za privremeno uzimanje u posjed (odnosno kao kod ustanovljenja zakupa).
9.	FRANE STANIČIĆ	Članak 21.	Navodi se da se vrijednost nekretnine utvrđuje u novcu na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog	PRIHVAĆENO

BRANIMIR
MAJČICA

vještaka/procjenitelja, izrađenog primjenom usporedne metode (komparativna metoda, metoda tržišnog natjecanja, metoda uspoređivanja vrijednosti) u kombinaciji s metodom vrednovanja prinosa (dohodovna metoda, dinamička metoda) – gdje je definiran takav način utvrđivanja?

Predlaže izmijeniti članak 21. stavak 2. tako da glasi: „Vrijednost nekretnine iz stavka 1. ovoga članka, izražava se u novcu, a na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka/procjenitelja, izrađenog primjenom usporednog postupka (komparativna metoda, metoda tržišnog natjecanja, metoda uspoređivanja vrijednosti) u kombinaciji s dohodovnim postupkom (metodom vrednovanja prinosa dinamička metoda) ili alternativno u kombinaciji s troškovnim postupkom. Odabir postupka kao i izvore podataka vještak/procjenitelj mora potanko obrazložiti.“

Nadalje predlaže dodati članke 21. a, 21. b i 21.c, koji glase:

Članak 21.a. „Usporedni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istoga ili usporedivoga područja i realizirane unazad tri godine. Usporednim se postupkom tržišna vrijednost, u pravilu, određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene usporedivih neizgrađenih zemljišta koja zadovoljavaju uvjete iz ovoga stavka.

Usporedni postupak se primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za vrednovanje jednostavnijih samostojećih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža i poslovnih prostora.“

Članak 21.b

„Dohodovni postupak redoviti je postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske nekretnine i druge

Metodologija određivanja visine naknade vezuje se uz uredbu kojom će ministar nadležan za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja urediti područje procjene nekretnina (članak 24. stavak 2.).

nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. Dohodovni postupak može biti:

- potpuni dohodovni postupak i
- pojednostavljeni dohodovni postupak.

Potpuni dohodovni postupak primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevinskih objekata iz stavka 1. ovoga članka, posebice zgrada, i to odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom se slučaju vrijednost zemlje utvrđuje primjenom pravila usporednog postupka. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevinskih objekata zajedno daju dohodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Pojednostavljeni dohodovni postupak iznimno se primjenjuje kada treba izračunati zajedno vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u slučaju da je poznat čisti prihod i stopa kapitalizacije za cijelu nekretninu.“

Članak 21..c

„Stvarni postupak redoviti je postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne i društvene namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda.

Stvarni postupak primjenjuje se kada treba izračunati vrijednost građevinskog objekta iz stavka 1. ovoga članka, i to odvojeno od vrijednosti zemljišta na kojem se objekt nalazi, na temelju proizvodne vrijednosti objekta. U tom se slučaju vrijednost zemljišta utvrđuje primjenom pravila usporednog postupka.

Građevinski objekti za koje se primjenjuje stvarni postupak su zgrade, objekti vanjskog uređenja neizgrađenog dijela građevne čestice (jednostavne građevine i dr.) posebni pogonski uređaji i druga oprema.

Proizvodnu vrijednost zgrada utvrđuje se na temelju procjene troškova građenja i uzimanjem u obzir njihove starosti. Proizvodnu vrijednost objekata vanjskog uređenja građevne

<p>HRVATSKE VODE</p> <p>HRVATSKE AUTOCESTE</p>		<p>čestice i drugih objekata, ako nisu obuhvaćeni cijenom zemljišta, procjenjuje se prema iskustvenim postotcima ili prema uobičajenim proizvodnim troškovima. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevinskih objekata zajedno daju stvarnu vrijednost izgrađene građevne čestice.“</p> <p>U zakon se uvodi pojam „vještaka/procjentelja“, nejasno je da li nalaz i mišljenje radi vještak ili procjentelj, jer to nije isto. Stalni sudski vještak ne mora biti i procjentelj, te je potrebno jasno se odrediti tko izrađuje nalaz i mišljenje. Trebalo jasno definirati kao se utvrđuje vrijednost nekretnine, te se predlaže da se vrijednost nekretnine utvrđuje samo kao tržišna vrijednost nekretnine, a da se iz stavka 2. brišu „komparativna metoda, metoda tržišnog natjecanja, metoda uspoređivanja vrijednosti) u kombinaciji s metodom vrednovanja prinosa (dohodovna metoda, dinamička metoda) alternativa u kombinaciji s troškovnom metodom.“</p> <p>Odredbu je potrebno u potpunosti promijeniti jer implicira da se pored tržišne vrijednosti nekretnine vlasniku treba naknaditi i šteta (izgubljena dobit, zarada i sl.) što povećava troškove na teret investitora.</p>	
<p>10. HRVATSKE CESTE</p> <p>HRVATSKA UDRUGA POSLODAVACA</p>	<p>Članak 22.</p>	<p>Nije jasno na temelju čega bi korisnik izvlaštenja rješavao pitanje vlasništva prije nego što je uopće provedeno osiguranje dokaza, koju bi naknadu i u kojem, iznosu korisnik nudio vlasnicima ako prethodno nije provedeno osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine. Predlažu brisati alineju 2.</p> <p>Predlaže se brisati u stavku 1. alineju 2., jer se ne vidi smisao u dostavi dokumentacije koja neće bit predmetom izvlaštenja.</p>	<p>NIJE PRIHVACENO</p> <p>Postupak izvlaštenja se provodi samo u slučajevima kada korisnik izvlaštenja nije na drugi način – sporazumno riješio pitanje vlasništva, prava služnosti odnosno zakupa nekretnine na kojoj</p>

HRVATSKE
VODE

Predlaže se brisati u stavku 1. alineju 2., iz razloga što se prije zahtjeva za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine ne zna kolika je tržišna vrijednost predmetne nekretnine te se nema na osnovu čega sklopiti sporazum, te se iz toga razloga i ide na osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina.

HRVATSKE
AUTOCESTE

Predlaže se brisati u stavku 1. alineju 2., jer ostaje nejasno temeljem čega bi korisnik odnosno predlagatelj izvlaštenja trebao utvrđivati tržišne cijene zemljišta odnosno naknadu za zemljišta obuhvaćena pravomoćnom lokacijskom dozvolom (do sada su to radili na temelju nalaza i mišljenja vještaka imenovanih u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina).

će se graditi određena građevina odnosno izvoditi radovi. Dakle, postupak izvlaštenja dolazi u obzir kao izniman postupak.

Svaki investitor već prilikom planiranja investicije mora aproksimativno procijeniti sve troškove, pa tako i iznos sredstava potreban za otkup zemljišta, ustanovljenje služnosti odnosno zakup.

Stvar je korisnika izvlaštenja, ali i njegova obveza, da nastoji prije pokretanja postupka izvlaštenja, dakle, i prije osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, da sam nastoji riješiti imovinske pravne odnose na nekretninama. Nema zapreke da, izvan postupka izvlaštenja i prije osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, korisnik izvlaštenja pribavi procjene od ovlaštenog vještaka. Jednako tako, nema ni zapreke da se ponovi

				osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina za koje korisnik izvlaštenja nije sporazumno riješio imovinskopravne odnose. Dostava isprava kojima je korisnik izvlaštenja sporazumno riješio pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno zakupa glede nekretnina obuhvaćenih pravomoćnom lokacijskom dozvolom, potrebna je radi uvida o kretanju odnosa na tržištu nekretnina upravo na određenom području.
11.	HRVATSKE CESTE	Članak 23.	Predlaže se brisati u stavku 1. riječi „zajedničkom prijedlogu“, budući da bi se ovakvim propisivanjem moglo dovesti do produljenja postupka i povećanja troškova investitora npr. u slučajevima kada vlasnik nekretnine živi izvan Republike Hrvatske.	DJELOMIČNO PRIHVAĆENO Propisuje se, u članku 26. stavak 2., da u slučaju da se na usmenoj raspravi stranke postupka ne suglase o izboru vještaka nadležno javnopravno tijelo na istoj raspravi određuje vještaka
	HRVATSKE AUTOCESTE		Smatra se da u praksi nije moguće da se stranke postupka usuglase o osobi vještaka, budući da vlasnici u zemljišnim knjigama često nemaju upisane i važeće adrese ili se nalaze u inozemstvu.	U slučajevima kada su vlasnici nekretnina nepoznata prebivališta ili se nalaze izvan Republike

BRANIMIR
MAJČICA

Predlaže se određivanje vještaka propisati na drugačiji način u skladu sa zapadnoeuropskom praksom da ovlaštenje za rad procjeniteljima izdaju strukovne organizacije, a ne sudovi, kao i da je bitno da procjenitelji imaju odgovarajuće strukovno ovlaštenje (licencu) koje jamči za njihovo znanje i standarde kakvoće. Navodi da na području Republike Hrvatske ne postoji preddiplomski, diplomski, ni poslijediplomski specijalistički studij na kojem bi se, prema uzoru na dobro uhodanu zapadnoeuropsku strukovnu praksu, obrazovali stručnjaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.

HRVATSKE
VODE

Smatra se da je propisani rok od 8 dana od dana zaprimanja zahtjeva za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina, prekratak pa se predlaže produženje roka ili da se uopće ne provodi usmena rasprava.

Hrvatske, Zakon o općem upravnom postupku poznaje instrumente za postupanje u takvim slučajevima, dakako kada su ispunjene i druge tim Zakonom propisane pretpostavke. Međutim, to ne otklanja obvezu korisnika izvlaštenja da svim mogućim sredstvima utvrdi podatke o prebivalištu vlasnika nekretnine.

NIJE PRIHVAĆENO

U upravnoj i sudskoj praksi već prihvaćeno i ustaljeno određivanje vještaka na predloženi način.

DJELOMIČNO
PRIHVAĆENO

Rok produžen na 30 dana (članak 26. stavak 1.). Zakonom o općem upravnom postupku

propisano je da se stranke u postupku moraju saslušati o osobi vještaka, pa prema tome nije moguće izbjeći provođenje usmene rasprave.

12.	HRVATSKE CESTE	Članak 24.	Uvođenje obveze korisniku da prijedlog za izvlaštenje dostavi stvarnom vlasniku i posjedniku onemogućit će provođenje izvlaštenja. Hrvatske ceste nemaju nikakve pravne ovlasti ni instrumente da samostalno utvrđuju tko je stvarni vlasnik ili posjednik, dakle osoba različita od one koja je uknjižena kao vlasnik u zemljišnim knjigama. Stoga je ovo najvažniji prigovor nacrtu Zakona.	PRIHVACENO
	HRVATSKA UDURGA POSLODAVACA		Predlažu da se prijedlog ne podnosi u dovoljnom broju primjeraka za ured i sve stranke, već da ured sam kopira prijedlog i daje ga strankama na raspravi.	Alineja 3. stavka 1. preformulirana na način da je izostavljena riječ „stvarni“, tako da više u prijedlogu za izvlaštenje nekretnine ne mora biti naznačen stvarni vlasnik (članak 27.)
	HRVATSKE VODE		Kako stvarnopravni ovlaštenici jesu i mogu biti samo oni koji su kao takvi evidentirani u zemljišnoj knjizi, te je potrebno, a radi efikasnosti postupka isključivo to i navesti, te u alineji 3. stavka 1. riječi „stvarni vlasnik i posjednik nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje i njegovo prebivalište ili sjedište (adresa), odnosno stvarnopravni ovlaštenici na nekretnini“ zamijeniti riječima: „vlasnik i posjednik nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje,“.	Prijedlog za izvlaštenje više se ne mora dostavljati u onolikom broju primjeraka koliko ima vlasnika nekretnina.
	HRVATSKE AUTOCESTE		Neosnovano je da u prijedlogu mora biti naznačen stvarni vlasnik nekretnine, jer bi to značilo da predlagatelj izvlaštenja mora utvrđivati pravo stvarno vlasništvo nekretnina, a Hrvatske autoceste nemaju zakonske ovlasti ni sredstva za utvrđivanje	

			prava vlasništva, a isto je suprotno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonu o zemljišnim knjigama, pa predlažu brisanje stvarnog vlasnika i posjednika nekretnine – odnosno treće alineje stavka 1.	
13.	FRANE STANIČIĆ	Članak 25.	Pohvalno je da se pokušava definirati kakva ponuda o sporazumnom rješavanju mora biti, ali nije propisana jedna bitna stvar, a to je da ponuda mora biti takva kakvu bi prosječna osoba prihvatila, ovako je i dalje dovoljno da je ponuda dana samo formalno.	DJELOMIČNO PRIHVAĆENO Ostavljanjem roka od 30 dana od dana kada je vlasnik nekretnine primio pisanu ponudu odnosno kojom korisnik izvlaštenja s vlasnikom nekretnine pokušava sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva određene nekretnine, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na određenoj nekretnini (članak 23.) omogućava se vlasniku nekretnine dovoljno vremena da razmotri ponudu i sve druge činjenice i okolnosti koje mogu utjecati na njegovu odluku o prihvatu konkretne ponude.
	DENIS JELENKOVIĆ		Smatra nepotrebnim podnošenje parcelacijskog elaborata kada do parcelacije čestica ne dolazi (kao kod članka 14.).	NIJE PRIHVAĆENO Parcelacijski elaborat se prilaže, po samoj prirodi

HRVATSKE
VODE

Smatraju da je nije moguće imati dokaz o stanju i vrijednosti nekretnina, ne stariji od 30 dana, pa predlažu da se briše „ne stariji od 30 dana“.

stvari, kada dolazi do parcelacije.

NIJE PRIHVAĆENO

Postupak izvlaštenja se provodi samo u slučajevima kada korisnik izvlaštenja nije na drugi način – sporazumno riješio pitanje vlasništva, prava služnosti odnosno zakupa nekretnine na kojoj će se graditi određena građevina odnosno izvoditi radovi. Dakle, postupak izvlaštenja dolazi u obzir kao izniman postupak.

Svaki investitor već prilikom planiranja investicije mora aproksimativno procijeniti sve troškove, pa tako i iznos sredstava potreban za otkup zemljišta, ustanovljenje služnosti odnosno zakup.

Stvar je korisnika izvlaštenja, ali i njegova obveza, da nastoji prije pokretanja postupka izvlaštenja, dakle, i prije

osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, da sam nastoji riješiti imovinskopravne odnose na nekretninama. Nema zapreke da, izvan postupka izvlaštenja i prije osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, korisnik izvlaštenja pribavi procjene od ovlaštenog vještaka. Jednako tako, nema ni zapreke da se ponovi osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina za koje korisnik izvlaštenja nije sporazumno riješio imovinskopravne odnose. Dostava isprava kojima je korisnik izvlaštenja sporazumno riješio pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno zakupa glede nekretnina obuhvaćenih pravomoćnom lokacijskom dozvolom, potrebna je radi uvida o kretanju odnosa na tržištu nekretnina upravo na određenom području.

14.

HRVATSKE
CESTE

Članak 26.

Problem transparentnosti – u dosadašnjoj praksi pojavljivali su se prigovori vlasnika-izvlaštenika da samo navođenje broja

DJELOMIČNO
PRIHVAĆENO

čestice ili zk. ul. iz kojih se može saznati ime te adresa osobe predstavlja narušavanje poslovne tajne i privatnosti te osobne sigurnosti.

FRANE
STANIČIĆ

Kako može korisnik izvlaštenja objavljivati na web stranicama ureda državne uprave – odakle mu to pravo? Trebalo bi propisati da će prijedlog za izvlaštenje objaviti ured državne uprave. Što ako korisnik izvlaštenja nema svoju web stranicu (može biti svaka fizička i pravna osoba)?

HRVATSKE
VODE

Pravovremeno objavljivanje tako opsežnih podataka u zakonom određenom točnom roku od 8 dana, i pod prijetnjom prekršajnih odredbi iz predloženog čl. 66., dakle, visokih novčanih kazni za pravnu osobu i odgovornu osobu u toj pravnoj osobi pretpostavlja prethodno angažiranje dodatnih sredstava i kadrova za obavljanje takvih poslova. Također, korisnik izvlaštenja može samo dostaviti uredu državne uprave podatke za objavu na web stranici, ali ne može ih tamo objaviti jer web stranicu uređuje ured državne uprave. Predlažu produžiti rok objave, te da se brišu prekršajne odredbe iz članka 66.

Budući je člankom 40. predmetnog Zakona predviđeno da ured državne uprave vodi registar izvlaštenih nekretnina, predlažu da se u istome registru objave i podaci o prijedlozima o izvlaštenju, te da se isti objave na web-u po uzoru na sudski registar.

HRVATSKE
AUTOCESTE

U praksi je neizvedivo da zajedno s podnošenjem prijedloga za izvlaštenje budu i podaci o svim nekretninama na kojima će se graditi, jer se svi parcelacijski elaborati kojima su obuhvaćene nekretnine ne izrađuju i ne potvrđuju istovremeno. Kada bi sve i bilo moguće, rok od 8 dana je prekratak, zahtjeva dodatne

Člankom 29. propisano je da će javnopravna tijela koja provode postupak po zaprimanju prijedloga za izvlaštenje taj prijedlog zajedno s podacima o svim nekretninama na kojima će se graditi građevine odnosno izvoditi radovi te podatkom o nekretninama za koje je korisnik izvlaštenja sporazumno riješio pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno zakupa i uz koju naknadu i pod kojim uvjetima, objaviti na svojoj web stranici.

Međutim, jedan od osnovnih uvjeta za učinkovit postupak izvlaštenja je transparentnost postupka, pa se ne može izbjeći objavljivanje ovih podataka.

			troškove i potreban kadar, a time se zadire i u privatnost vlasnika nekretnina, jer se javno objavljuju svi podaci o njima, kao i o novčanim iznosima koji će isti primiti. Predlažu brisanje cijelog članka.	
15.	HRVATSKA UDRUGA POSLODAVACA	Članak 28.	Predlaže se brisati obvezu da se stranci dostavi primjerak prijedloga za izvlaštenja, a vezano za primjedbu kod članka 24. stavka 3.	DJELOMIČNO PRIHVAĆENO Nadležnom javnopravnom tijelu korisnik izvlaštenja ne dostavlja više prijedlog za izvlaštenje u dovoljnom broju primjeraka za sve vlasnike, već tijelo samo kopira prijedlog za izvlaštenje i dostavlja ga strankama u postupku.
16.	HRVATSKE AUTOCESTE	Članak 31.	Predlažu propisivanje da je temeljem takove nagode moguća uknjižba u zemljišne knjige, jer u praksi nadležni sudovi nisu htjeli provoditi uknjižbe prava vlasništva u korist Republike Hrvatske. Naglašavaju i problem uknjižbe ukoliko su naknade isplaćene izvanknjižnim vlasnicima, te u slučaju spora oko prava vlasništva pa se ni ne može utvrditi tko je stvarni vlasnik.	NIJE PRIHVAĆENO Sukladno odredbama Zakona o općem upravnom postupku javnopravno tijelo koje provodi postupak dužno je tijekom cijelog postupka, kad u postupku sudjeluju dvije stranke ili više njih s protivnim interesima, a što je uvijek slučaj u postupku izvlaštenja, nastojati postići nagodbu stranaka u cijelosti ili o pojedinim spornim pitanjima. U slučajevima kada je

vlasništvo nekretnine neprijeporno te se nagodba postigne o svim spornim pitanjima (visina naknade i rokovi za isplatu, tijek kamata, stupanje u posjed, uknjižba, troškovi postupka), nema pravne zapreke da se nagodba postignuta pred javnopravnim tijelom ne provede u zemljišnim knjigama. Nagodbe postignute samo o nekim spornim pitanjima unose se u rješenje o izvlaštenju.

17. DENIS JELENKOVIĆ Članak 32. Predlaže, da se dodaju riječi: „na nekretninama koje su predmet izvlaštenja“: jer se veći investicijski projekti realiziraju na većem broju nekretnina i u više faza. Stoga investitor može početi graditi na tim nekretninama prije nego što pokrene postupak izvlaštenja.

PRIHVACENO

Po samoj prirodi stvari nadležno javnopravno tijelo može prihvatiti prijedlog samo u odnosu na nekretnine za koje je podnjet taj prijedlog, a više nije kao uvjet za odlučivanje o prijedlogu za izvlaštenja propisano da korisnik izvlaštenja nije započeo sa gradnjom građevine odnosno izvođenjem radova (članak 35.).

18.	FRANE STANIČIĆ	Članak 33.	Služnost ne može opteretiti samo dio nekretnine. Naime, služnost je teret na cijeloj poslužnoj stvari (nekretnini).	PRIHVAĆENO Odredbom članka 36. stavka 2. propisuje se da 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 se prilaže rješenju o izvlaštenju.
HRVATSKE AUTOCESTE		Nije na jasan način propisan način utvrđivanja vrijednosti nekretnine, pa se time ostavlja prostor za pogrešna tumačenja na štetu korisnika izvlaštenja.		Metodologija određivanja visine naknade veže se uz uredbu kojom će ministar nadležan za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja urediti područje procjene nekretnina (članak 24. stavak 2.).
			Predlažu i da se u stavku 2., alineji 1., briše obveza naznačavanja roka na koji se predlaže ustanovljenje prava služnosti.	PRIHVAĆENO
19.	JASNICA KLARIĆ MATIĆ	Članak 34.	Predlaže da članak glasi: „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	NIJE PRIHVAĆENO Zakonom o općem upravnom postupku uređeni su u cijelosti troškovi

potrebni za vođenje postupka.

O tome koji su troškovi bili potrebni te o visini troškova odlučuje ured državne uprave u skladu s Pravilnikom kojim se utvrđuju kriteriji i mjerila za određivanje troška te vrstu dokumentacija kojom se trošak dokazuje koji donosi Ministar pravosuđa Republike Hrvatske (tko ima pravo, za koje troškove, na temelju čega se trošak obračunava: npr. po tarifi stručnih udruženja stručnih osoba koje sudjeluju u postupku, po odluci o visini dnevnice, po predloženoj karti za javni prijevoz, po dokazu o broju prijeđenih km za vlastito prijevozno sredstvo i sl.).“.

postupka i stranaka (članak 161.), koji, između ostalog, obuhvaćaju nagradu za rad odvjetnika i drugih osoba koje imaju pravo na zakonom propisanu naknadu, pa nema razloga da se to posebno propisuje ovim Zakonom.

Nadalje, Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, uređuje se pitanje naknada i nagrada za rad odvjetnika.

HRVATSKE
VODE

Predlažu da se u stavku 3. doda da se nagrada za rad odvjetnika određuje prema uspjehu u postupku.

NIJE PRIHVAĆENO

HRVATSKE
AUTOCESTE

Neosnovano je da korisnik izvlaštenja snosi i troškove odvjetnika – nagradu za rad, budući je navedena odredba suprotna članku 161. Zakona o općem upravnom postupku, a i pojedini odvjetnici su se obogatili na takovim slučajevima zastupanja.

Postupak izvlaštenja je, zbog posljedica koje proizvodi (mogućnost oduzimanja odnosno ograničavanja prava vlasništva, koje je zajamčeno Ustavom Republike Hrvatske), jedan od najozbiljnijih i najsloženijih 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 uvažena).
20.	FRANE STANIČIĆ	Članak 35. i 36.	<p>Smatra da je ovakav način propisivanja stupanja u posjed izvlaštene nekretnine neustavan. Naime, omogućava se stupanje u posjed prije nego li je određena naknada, omogućuje se stupanje u posjed prije izvršnosti rješenja, što je protivno svim pravilima Zakona o općem upravnom postupku, posebno jer nije propisano da žalba na rješenje o izvlaštenju ne odgađa njegovo izvršenje.</p> <p>Ovakvim se postupanjem stavlja sve aktere u postupku pred gotov čin, što u mnogome negira prava vlasnika nekretnine i na žalbu i na sudsku zaštitu. Jasno je da se zahtjev može predati najranije nakon 30 dana od dana dostave rješenja o izvlaštenju, a odlučuje se u daljnjih 15 dana. Prema tome, rješenje se donosi u max. 45 dana od dana dostave, a žalbeni postupak može trajati do 75 dana od dana dostave. Dodatno, naknada nije određena postupkom propisanim čl. 21. na kojeg se upućuje u čl. 36. st. 3, nego je samo proveden postupak osiguranja dokaza u kojem se utvrđuje tadašnja vrijednost zemljišta, koja nije i konačna vrijednost zemljišta i koja se kasnije može i mijenjati.</p>	<p>PRIHVAĆENO</p> <p>Postupak izvlaštenja se provodi kao jedinstven postupak (dakle ne odvaja se više postupak samog izvlaštenja od postupka određivanja naknade za izvlaštenu nekretninu). Slijedom toga je i na drugačiji način uređeno stupanje u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju (članak 38. i 39.).</p> <p>Pitanje stupanja u posjed izvlaštene nekretnine je jedno od pitanja kojim vlasnik nekretnine može slobodno disponirati i tijekom postupka, pa i nakon donošenja rješenja o</p>
	DENIS JELENKOVIĆ		<p>Smatra da treba biti pravilo (a ne iznimka) da se stupa u posjed (i da se može ishoditi potvrda glavnog projekta – što treba biti uređeno zakonom iz oblasti građenja) prije pravomoćnosti rješenja, i to odmah nakon što investitor (korisnik izvlaštenja)</p>	

HRVATSKE CESTE

isplati vlasniku ili položi depozit (ako vlasnik ne želi primiti isplatu) vrijednost nekretnine utvrđene na način opisan u čl. 21. st. 1 (nalaz i mišljenje vještaka/procjenitelja).

U slučaju da vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje želi da investitor stupi u posjed tek nakon pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, tada neka takav zahtjev uputi uredu državne uprave, kojom prilikom mora navesti razlog zašto to traži, kao i dokaze zbog čega bi mu nastala šteta ako investitor stupi u posjed prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju,

U slučaju da pravomoćnim rješenjem o izvlaštenju bude utvrđen veći ili manji iznos vrijednosti nekretnine (od one koja je isplaćena vlasniku, ili predana u depozit) tada postoji obveza plaćanja te razlike.

Nejasno je kako će se utvrđivati da li je obrazloženje korisnika izvlaštenja o mogućem nastanku znatne štete osnovano. Odluku će morati donijeti osoba koja vodi postupak, a koja nije stručna s obzirom da je riječ o pitanju iz oblasti financija, procjene rizika i sl. Smatraju da će ovakvo propisivanje usporiti i poskupjeti postupak te da je hitnost u rješavanju samo proklamirana, ali da nije primjenjiva u praksi. Prigovara potrebi dostavljanja zapisnika parničnog suda .

Rokom od 30 dana bespotrebno se zadržava korisnika izvlaštenja, dok, s druge strane, vlasnik time ne dobiva ništa. Nepotrebno se veže podnošenje prijedloga za ulazak u posjed s trenutkom uručivanja jednog sasvim drugog akta, a to je rješenje o izvlaštenju, što otvara rizik da se zbog neuredne dostave jednog akta ne može ostvariti neko drugo pravo korisnika izvlaštenja. Ukazuje na financijske posljedice kašnjenja u izvođenju radova. Nadalje, tvrdi da iz odredbe st. 5. proizlazi da korisnik izvlaštenja u svakom trenutku na svakoj dionici-lokaciji mora imati osiguranu odgovarajuću nekretninu (kuću).

izvlaštenju, sklopiti nagodbu o danu stupanja u posjed.

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 objekta odnosno izvođenje radova), a u ostalim slučajevima odluku o stupanju u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o

HRVATSKE VODE

Predlažu da u stavku 3., u svrhu usklađenosti odredaba ovog članka sa odredbama članka 27. stavak 3. Zakona o vodama, iza riječi: „ovog Zakona“ dodaju riječi: „odnosno da mu je naknada stavljena na raspolaganje, ili da je prijašnji vlasnik odbio primiti naknadu“.

Također predlažu da u stavku 4. iza riječi „uručeno“ dodaju riječi „ili se smatra uručenim sukladno odredbama Zakona o općem upravnom postupku“, a sve poradi usklade ovih odredaba sa odredbama Zakona o općem upravnom postupku.

Uvođenje potrebe dostavljanja zapisnika parničnog suda u ovoj fazi postupka izvlaštenja znači ne samo usporavanje istoga nego i neko dodatno vještačenje, sada ne u upravnom postupku već u sudskom. Zašto, ako je postupak osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina već proveden u upravnom postupku. Zašto se predlagatelj odlučio unijeti odredbu u roku od 30 dana od uručenja rješenja o izvlaštenju nejasno je jer se tom odredbom bespotrebno zadržava korisnika izvlaštenja, a s druge strane vlasnik time ništa ne dobiva u smislu zaštite svojih prava.

Predlaže se brisati “i zapisnik parničnog suda o osiguranju dokaza o stanju nekretnine, ne stariji od 30 dana“.

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.

Propisivanjem roka od 30 dana od dana kada je rješenje o izvlaštenju neposredno uručeno prijašnjem vlasniku nastoji se, ponovno, omogućiti rješenje imovinskopravnih odnosa glede nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje dogovorom/mirnim putem, uključujući i stupanje u posjed.

21.

FRANE
STANIČIĆ

Članak 41.

Članak 41. propisuje da se rješenje o poništavanju rješenja o izvlaštenju ukoliko korisnik izvlaštenja u 5 godina od dana pravomoćnosti (odnosno stupanja u posjed) nije započeo s građenjem objekta ili izvođenjem radova radi kojih je provedeno izvlaštenje ili ako izvlaštene nekretnine ne koristi sukladno članku 2. stavak 2. ovog Zakona – po službenoj dužnosti. dakle, prijašnji vlasnik nema na to pravo! Što ukoliko ured državne uprave to ne učini? Osim toga, čemu produljenje roka koji je već više od 60 godina propisan u trajanju od dvije godine? Čemu izvlaštenje ako se njegova svrha ne treba provesti 5 godina? Što onda pokazuje da je baš ta nekretnina bila potrebna za svrhu radi koje je izvlaštena?

Do kada traje pravo prijašnjeg vlasnika da dobije natrag zemljište u slučaju iz čl. 41. st. 1?

PRIHVAĆENO

Institut poništenja pravomoćnog rješenja o izvlaštenju, kao posebni institut propisan Zakonom o izvlaštenju i određivanju naknade, 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

JASNICA
KLARIĆ MATIĆ

Predlaže da se propiše sadržaj rješenja o poništenju pravomoćnog rješenja o izvlaštenju, na način da ono treba sadržavati:

- naznačenje u čiju korist je rješenje poništeno.
- naznačenje nekretnine u odnosu na koju je poništeno rješenje o izvlaštenju (ZK i katastarski podaci);
- nalog za provedbu u ZK (clausula intabulandi);
- odluku o troškovima postupka;
- odluku o predaji u posjed.

Jednako tako, predlaže i da se pitanje roka za donošenje rješenja i posljedice njegovog propuštanja urede posebnom odredbom koja glasi:

Ako korisnik izvlaštenja i vlasnik nekretnine, zajedno ili svaki ponaosob, podnesu zahtjev za donošenje rješenja o izvlaštenju u roku i prilože mu svu dokumentaciju koja je relevantna za donošenje odluke, službena osoba je dužna rješenje donijeti i dostaviti im ga bez odgode, a najkasnije u roku od 30 dana od dana podnošenja uredovnog zahtjeva.

Ako je za donošenje rješenja o izvlaštenju potrebno provesti ispitni postupak, službena osoba dužna je to rješenje donijeti i dostaviti ga strankama iz prethodnog stavka najkasnije u roku od 60 dana od dana podnošenja uredovnog zahtjeva.

Ukoliko službena osoba ne donese rješenje iz stavka 1. i 2. u roku, podnositelj zahtjeva ima pravo izjaviti žalbu zbog šutnje uprave Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske (dalje: ministarstvo).

Ako službena osoba ne postupi po nalogu ministarstva, ministarstvo će samo odlučiti o izvlaštenju u roku od 30 dana po isteku roka za očitovanje iz prethodnog stavka.

Predlaže se i posebnom odredbom propisati pitanje roka za donošenje rješenja i posljedice njegovog propuštanja urede posebnom odredbom:

izvlaštenje provedeno, uređen je ovim Zakonom na drugačiji način.

Naime, 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 objekta 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

(1) Ako službena osoba ne donese rješenje o izvlaštenju, rješenje o naknadi za izvlaštene nekretnine ili rješenje o poništenju rješenja o izvlaštenju u roku, podnositelj zahtjeva ima pravo na naknadu štete u visini zatezne kamate na vrijednost nekretnine koja je predmet izvlaštenja odnosno poništenja rješenja o izvlaštenju računajući od dana podnošenja žalbe zbog šutnje uprave ministarstvu.

prijašnji vlasnik više ne može podnijeti.

Propisuje se i obveza obavljanja očevida i provođenja usmene rasprave, te da to rješenje, uz nužne sastavne dijelove propisane Zakonom o općem upravnom postupku, mora sadržavati i odredbe o predaji posjeda, kada o tome ne postoji spor.

Po samoj prirodi stvari to rješenje mora sadržati oznaku nekretnine na koju se odnosi, clausulu intabulandi, oznaku prijašnjeg vlasnika i dr.

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.

Prema odredbi članka 10. ovoga Zakona u postupcima

				izvlaštenja odgovarajuće se primjenjuje zakon kojim se propisuje opći upravni postupak (Zakon o općem upravnom postupku), pa nema razloga za propisivanje rokova za donošenje rješenja, kao ni mogućnosti izjavljivanja žalbe zbog šutnje javnopravnog tijela.
22.	BRANIMIR MAJČICA	Članak 42.	<p>Predlaže da članak 42. glasi:</p> <p>„Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se, u pravilu, davanjem na ime naknade druge odgovarajuće nekretnine koja je razumno povezana s vrijednošću 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.“</p>	<p>NIJE PRIHVAĆENO</p> <p>Slijedom izmjene članka 9., te prihvatanjem da se metodologija određivanja visine naknade veže uz uredbu kojom će ministar nadležan za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja urediti područje procjene nekretnina (članak 24. stavak 2.), ovaj prijedlog se ukazuje nepotrebnim.</p>
23.	JASNICA KLARIĆ MATIĆ	Članak 43.	<p>Predlaže da članak 43. glasi:</p> <p>„Vlasnik građevine nema pravo na naknadu za građevinu koja je izgrađena bez akta na temelju kojega se može graditi prema posebnom propisu odnosno protivno aktu.</p> <p>Postupak uklanjanja građevine iz stavka 1. ovog članka odnosno postupak ozakonjenja nezakonito izgrađenih objekata je prethodno pitanje u odnosu na postupak izvlaštenja građevine.</p> <p>Ako se u slučaju iz stavka 1. ovog članka u postupku izvlaštenja utvrdi da ne postoji izvršno rješenje o uklanjanju građevine ured</p>	<p>NIJE PRIHVAĆENO</p> <p>O načinu kako će biti riješeno prethodno pitanje – zadržavanje građevine u prostoru – ozakonjenje, ili uklanjanje iste, ovisi postupak izvlaštenja, pogotovo visina naknade za</p>

			<p>državne uprave koji vodi postupak izvlaštenja prekinut će postupak i zatražiti od nadležne građevinske inspekcije pokretanje postupka radi razrješenja prethodnog pitanja prema posebnom propisu.</p> <p>Odredbe stavka 1. do 3. članka ne utječu na pravo vlasnika zemljišta na čijem zemljištu je izgrađena građevina da dobije naknadu za izvlašteno zemljište.“</p>	<p>izvlaštenu nekretninu.</p> <p>Vlasniku se, u svakom slučaju, određuje naknada za zemljište na kojem je izgrađena građevina kao i za ono koje služi za redovitu uporabu te građevine.</p>
24.	BRANIMIR MAJČICA	Članak 44.	<p>Predlaže razmotriti odredbu o visini naknade kao tržišnoj vrijednosti nekretnine, u vezi prijedlogom za članak 11. Zakona, i vrstama nekretnina (objekti gospodarske infrastrukture, objekti društvene namjene i gospodarski objekti).</p>	<p>NIJE PRIHVAĆENO</p> <p>Slijedom izmjene članka 9., te prihvatanjem da se metodologija određivanja visine naknade veže uz uredbu kojom će ministar nadležan za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja urediti područje procjene nekretnina (članak 24. stavak 2.), ukazuje se nepotrebnim.</p>
25.	BRANIMIR MAJČICA	Članak 45.	<p>Predlaže se uvođenje definicije, tržišne vrijednosti, iz definicije iz Europskih standarda vrednovanja iz 2012. odnosno članka 2. stavak 1. Odluke, Grada Zagreba, o utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina.</p>	<p>NIJE PRIHVAĆENO</p> <p>Predložena definicija tržišne vrijednosti nekretnine je opće prihvaćena u hrvatskom pravnom sustavu, sudskoj i upravnoj praksi (članak 47.),</p>
26.	HRVATSKE CESTE	Članak 46.	<p>Tvrde da je nemoguće nekome omogućiti iste životne uvjete i postavljaju pitanje tko je stručan da to procijeni – neprovedivo u realnosti.</p>	<p>PRIVAĆENO</p>

	FRANE STANIČIĆ		U članku 46. uvode se elementi pravične naknade. Pitanje je dopustivosti tu izraženo, posebno jer se može utvrditi da se ide preko Ustavom propisane naknade, odnosno da su korisnici izvlaštenja stavljeni u nepovoljniji položaj jer izvršavaju javnu svrhu, a moraju platiti više od tržišne vrijednosti nekretnine. Osim toga, primjena pravične naknade nije nešto što se može uvesti bez pažljivog promišljanja i propisivanja kriterija za njeno utvrđivanje.	
	HRVATSKE VODE		Predlažu brisati ovaj članak, jer osobne i obiteljske prilike nisu bitne za izvlaštenje nekretnina. Nadalje, ista odredba uzrokovala bi povećanje troškova i pravnu neujednačenost.	
	HRVATSKE AUTOCESTE		Odredbu smatraju neosnovanom jer se vlasnici zemljišta dovode u nejednak položaj te je upitna i sama mogućnost utvrđivanja „osobnih i obiteljskih prilika vlasnika“ odnosno socijalnih kriterija radi uvećanja visine naknade od strane voditelja upravnih postupka.	
27.	HRVATSKE VODE	Članak 48.	Predlažu iza riječi: „vlasnik neće biti u mogućnosti“ dodati riječi „iz opravdanih razloga“	NIJE PRIHVACENO Predložena odredba je dovoljno jasna, istovjetna dosadašnjem uređenju u Zakonu o izvlaštenju i nije u praksi izazivala nikakve dvojbe.
28.	HRVATSKA UDRUGA POSLODAVACA	Članak 49.	Predlaže da se naknada za služnost utvrđuje u jednokratnom iznosu.	PRIHVACENO Naknada za ustanovljenu služnost određuje se u jednokratnom iznosu i to u iznosu za koji je uslijed
	HRVATSKE AUTOCESTE		Smatraju da su stavak 1. i 3. u proturječnosti, jer se u stavku 1. navodi da se radi o jednokratnoj isplati naknade za ustanovljenu	

			<p>služnost, dok je stavkom 3. propisano da se ista utvrđuje u godišnjem iznosu. Nejasno je tko je obveznik plaćanja naknade, da li predlagatelj izvlaštenja ili korisnik prava služnosti. Način utvrđivanja umanjivanja tržišne vrijednosti tog zemljišta nije dovoljno definiran.</p>	<p>ustanovljene služnosti umanjena tržišna vrijednost nekretnine (članak 50.). U obvezi plaćanja naknade za izvlaštenu nekretninu (pa i onu na kojoj se ustanovljava pravo služnosti) uvijek je korisnik izvlaštenja.</p>
29.	FRANE STANIČIĆ	Članak 53. i 56.	<p>Uvodi se odvajanje postupka utvrđivanja naknade i donošenja rješenja o izvlaštenju. Navedeno smatra opasnim i veoma nepovoljnim za vlasnike nekretnine. Osim toga, izvlaštenje bi moralo uključivati prethodno danu, a ne naknadno određenu naknadu, pa su prava vlasnika nekretnine ovdje povrijeđena u svakom slučaju. Dodatno, zato bi vlasnik nekretnine trebao podnijeti svoju ponudu? Kakvu ponudu? Budući da bi se naknada određivala tek po pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju ovako se destimulira pokretanje upravnog spora protiv rješenja o izvlaštenju jer tek njegovim okončanjem naknada može biti određena, odnosno može početi njeno utvrđivanje – opet se krše prava vlasnika nekretnine.</p> <p>Nedopustivo je određivanje naknade kao predujma na način propisan čl. 21. (osiguranje dokaza).Izvlaštenje se može provesti uz naknadu tržišne vrijednosti – to implicira da naknada vremenski mora pratiti provedeno izvlaštenje, a ne da se može utvrditi nakon provedenog izvlaštenja.</p> <p>Čl. 56. st. 3. opet se, nakon 19 godina, uvodi stari sustav određivanja naknade za izvlaštenu nekretninu koji je bio uređen republičkim Zakonom o eksproprijaciji. Navedeni je sustav doveo do katastrofalnih posljedica po prava vlasnika kojima su nekretnine bile izvlaštene jer dugi niz godina nisu bili u stanju ostvariti svoje pravo na naknadu.</p>	<p>PRIHVATENO</p> <p>Postupak izvlaštenja se provodi kao jedinstven postupak (dakle ne odvaja se više postupak samog izvlaštenja od postupka određivanja naknade za izvlaštenu nekretninu).</p>

30.	HRVATSKE VODE	Članak 57.	Nejasno zašto se zakonodavac ponovno odlučio za modificirane odredbe starog Zakona o eksproprijaciji iz 1978. i vraćanje na to da Općinski sud donosi odluku o naknadi za izvlaštene nekretnine u vanparničnom postupku i na taj način zatrpati sudove nepotrebnim postupcima, ako su donošenjem važećeg zakona izvlaštenja prenesena na Ured državne uprave. Navedena odredba kosi se sa načelima učinkovitosti i ekonomičnosti budući jedan postupak stavlja u nadležnost dva različita državna tijela što će, bez daljnjega, usporiti sam postupak te biti uzrokom povećanih troškova svih zainteresiranih strana ali i navedenih državnih tijela.	PRIHVACENO Postupak izvlaštenja se provodi kao jedinstven postupak (dakle ne odvaja se više postupak samog izvlaštenja od postupka određivanja naknade za izvlaštenu nekretninu), te, između ostalog, visinu naknade određuje nadležno javnopravno tijelo, a u slučaju redovnih pravnih lijekova nadležni upravni sud.
31.	FRANE STANIČIĆ	Članak 61.	Dozvoljava se uknjižba prije nego li je naknada stvarno utvrđena što je nedopustivo. Iako se vlasništvo stječe već pravomoćnošću rješenja o izvlaštenju, pa upis u zemljišne knjige nije konstitutivan, smatra to neprimjerenim i na simboličkoj razini.	PRIHVACENO Postupak izvlaštenja se provodi kao jedinstven postupak (dakle ne odvaja se više postupak samog izvlaštenja od postupka određivanja naknade za izvlaštenu nekretninu), pa slijedom toga 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 odnosno dokaza o stjecanju prava vlasništva prijašnjeg vlasnika na drugoj odgovarajućoj nekretnini.

32. UDRUGA ZA
ZAŠTITU
PRAVA
VLASNIŠTVA

Predlaže se da se, ponovo, unesu odredbe koje su već postojale u Zakonu o izvlaštenju („Narodne novine“, broj 9/94.), u članku 46. i 47., a temeljem kojih će se oštećenima ponovo biti omogućeno podnošenje zahtjeva za isplaćivanje naknade za oduzetu nekretninu temeljem Zakona o eksproprijaciji od 22. ožujka 1978. godine, budući da smatraju da je rok propisan Zakonom o izvlaštenju od samo jedne godine (18. veljače 1994. do 18. veljače 1995.) bio prekratak, pogotovo uzimajući u obzir da je to bilo vrijeme ratnih zbivanja u Republici Hrvatskoj.

NIJE PRIHVACENO

S obzirom da je ovim Zakonom određivanje naknade za izvlaštene nekretnine vezano uz samo izvlaštenje, čime se postupak izvlaštenja (a time i eksproprijacije odnosno deposedacije) smatra okončanim samo kada je i naknada pravomoćno određena, nema razloga za ponovno propisivanje da se odredbe ovoga Zakona primjenjuju na započete postupke eksproprijacije u kojima nije, do stupanja na snagu ovoga Zakona, donijeto konačno rješenje i postupke određivanja naknade u kojima nije

donijeta pravomoćna odluka ili ako ta rješenja, odnosno odluke budu poništene ili ukinute. To je bilo potrebno unijeti u Zakon o izvlaštenju, budući da su do tada postupak izvlaštenja i postupak određivanja naknade bila dva odvojena postupka.

Zakonom o izvlaštenju na kojega se poziva Udruga za zaštitu vlasništva, iznimno je bilo propisano ponovno određivanje naknade, pod uvjetima i u roku propisanom člankom 47. toga Zakona.

Ponovno propisivanje te mogućnosti drži se neopravdanim, to tim više što su prijašnji vlasnici imali mogućnost naknađivanja ove imovine i prema odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, što su mnogi od njih i učinili.