



# P.Z. br. 101

**HRVATSKI SABOR**

KL.ASA: 022-03/17-01/34

URBROJ: 65-17-07

Zagreb, 25. svibnja 2017.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA  
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA  
RADNIH TIJELA**

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora dostavila Vlada Republike Hrvatske, aktom od 25. svibnja 2017. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila dr. sc. Kristijana Turkalja, državnog tajnika u Ministarstvu pravosuđa, te Ivana Crnčeca i Vedranu Šimundžu Nikolić, pomoćnike u Ministarstvu pravosuđa.

**PREDSJEDNIK**

**Gordan Jandroković**



**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

**Klasa: 022-03/17-01/22**  
**Urbroj: 50301-26/23-17-6**

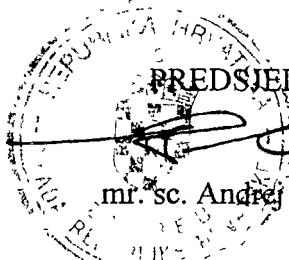

**Zagreb, 25. svibnja 2017.**

**PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA**

**Predmet: Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade**

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 – pročišćeni tekst i 5/14 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 172. u vezi sa člankom 190. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 81/13 i 113/16), Vlada Republike Hrvatske podnosi Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopunama 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 dr. sc. Kristijana Turkalja, državnog tajnika u Ministarstvu pravosuđa, te Ivana Crnčeca i Vedranu Šimundžu Nikolić, pomoćnike u Ministarstvu pravosuđa.

  
**PREDSJEDNIK**  
  
mr. sc. Andrej Plenković

**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

---

**KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA  
ZAKONA O IZVLAŠTENJU I ODREĐIVANJU NAKNADE**

---

**Zagreb, svibanj 2017.**

## **KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O IZVLAŠTENJU I ODREĐIVANJU NAKNADE**

### **Članak 1.**

U Zakonu o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine, broj 74/14) iza članka 3. dodaje se članak 3.a i naslov iznad njega koji glase:

»Prijasnji vlasnik

### **Članak 3.a**

Prijasnji vlasnik je vlasnik nekretnine za koju je podnesen prijedlog za izvlaštenje, a u odnosu na kojeg je doneseno privremeno rješenje iz članka 36.a stavka 1. ili rješenje o izvlaštenju iz članka 37. ovog Zakona.«.

### **Članak 2.**

Članak 11. mijenja se i glasi:

»(1) Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada novčana naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine.

(2) Iznimno od stavka 1. ovog članka, naknada za izvlaštenu nekretninu može biti i odgovarajuća druga nekretnina čija tržišna vrijednost odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje, uz uvjete propisane člankom 46. stavkom 2. ovog Zakona.«.

### **Članak 3.**

U članku 17. stavku 1. riječi: »o prijedlogu za izvlaštenje« brišu se, a iza riječi: »žalba« dodaju se riječi: »ako ovim Zakonom nije drukčije propisano«.

### **Članak 4.**

Članak 25. mijenja se i glasi:

»(1) 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.

(2) Vrijednost nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje izražava se u novcu na temelju procjemenog elaborata stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili stalnog sudskog procjenitelja, izrađenog primjenom zakona kojim je uređena procjena vrijednosti nekretnina, kao tržišna vrijednost nekretnine u vrijeme izrade tog elaborata.

(3) U slučaju nepotpunog izvlaštenja ustanovljenjem služnosti obvezno se procjenjuje vrijednost ograničenja prava vlasništva u odnosu na cijelu nekretninu, odnosno na pojedini dio nekretnine, u skladu s odredbama zakona iz stavka 2. ovog članka.«.

### **Članak 5.**

Članak 26. mijenja se i glasi:

»Uz prijedlog za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine korisnik izvlaštenja mora podnijeti pravomoćnu lokacijsku dozvolu i predložiti tri stalna sudska vještaka za procjenu nekretnina ili tri stalna sudska procjenitelja (u daljnjem tekstu: procjenitelj) odgovarajuće struke, a s obzirom na karakteristike nekretnine za koju se procjena obavlja.«.

### **Članak 6.**

Članak 27. mijenja se i glasi:

»(1) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo će bez odgode, a najkasnije u roku od osam dana od dana zaprimanja urednog prijedloga za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, pozvati vlasnika nekretnine odnosno posjednika nekretnine da se u roku od osam dana suglasi s jednim od predloženih procjenitelja ili predloži do tri procjenitelja odgovarajuće struke, a s obzirom na karakteristike nekretnine za koju se procjena obavlja.

(2) Ako vlasnik nekretnine odnosno posjednik nekretnine u utvrđenom roku ne izabere ni jednog predloženog procjenitelja ili ne predloži procjenitelja, smatrat će se da je suglasan da se osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine povjeri bilo kojem od predloženih procjenitelja.

(3) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo će bez odgode osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine povjeriti jednom od predloženih procjenitelja iz svakog stručnog područja za koje se obavlja procjena i istovremeno odrediti vrijeme obavljanja očevida i o tome obavijestiti vlasnika odnosno posjednika nekretnine i korisnika izvlaštenja.

(4) Troškove izrade procjemenog elaborata snosi korisnik izvlaštenja.

(5) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo dostavit će korisniku izvlaštenja i vlasniku, odnosno posjedniku nekretnine procjemeni elaborat iz članka 25. stavka 2. ovog Zakona radi obavijesti.«.

### **Članak 7.**

U članku 28. stavku 2. riječi: »dvije godine« zamjenjuju se riječima: »četiri godine«.

### **Članak 8.**

U članku 30. podstavak 3. mijenja se i glasi:

»- procjemeni elaborat iz članka 25. stavka 2. ovog Zakona koji nije stariji od dvije godine«.

## **Članak 9.**

Članak 35. mijenja se i glasi:

»U postupku izvlaštenja Ministarstvo odnosno nadležno tijelo obavlja očevid, provodi usmenu raspravu i izvodi dokaze radi utvrđivanja svih bitnih činjenica i okolnosti potrebnih za određivanje naknade za izvlaštenu nekretninu.«.

## **Članak 10.**

Iza članka 36. dodaju se članci 36.a, 36.b i 36.c i naslov iznad njih koji glase:

»Privremeno rješenje o izvlaštenju

### **Članak 36.a**

(1) Kada je u postupku vlasništvo utvrđeno kao neprijeporno, ali se vlasnik nekretnine protivi izvlaštenju, odnosno visini naknade utvrđene procjembnim elaboratom iz članka 25. stavka 2. ovog Zakona, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo će na zahtjev korisnika izvlaštenja, nakon održane usmene rasprave donijeti privremeno rješenje o izvlaštenju kojim će potvrditi da je interes Republike Hrvatske utvrđen zakonom ili odlukom iz članka 13. ovog Zakona, te naložiti upis prava vlasništva korisnika izvlaštenja u javnim knjigama.

(2) Rješenje iz stavka 1. ovog članka može se donijeti nakon što korisnik izvlaštenja dokaže da je prijašnjem vlasniku stavio na raspolaganje iznos naknade koji je utvrđen procjembnim elaboratom iz članka 25. stavka 2. ovog Zakona.

(3) Ispunjenje obveze iz stavka 2. ovog članka korisnik izvlaštenja dokazuje osobito:

1. potvrdom kojom prijašnji vlasnik potvrđuje primitak iznosa naknade koji je utvrđen procjembnim elaboratom iz članka 25. stavka 2. ovog Zakona
2. potvrdom da je iznos naknade iz točke 1. ovog stavka položen za korist prijašnjeg vlasnika.

(4) Radi uplate naknade iz stavka 2. ovog članka, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo će na zahtjev korisnika izvlaštenja otvoriti poseban račun kod Ministarstva odnosno nadležnog tijela koje vodi postupak.

### **Članak 36.b**

(1) Izreka privremenog rješenja o izvlaštenju sadrži:

- naznaku zakona ili odluke iz članka 13. ovog Zakona
- iznos naknade za nekretninu iz procjembnog elaborata iz članka 25. stavka 2. ovog Zakona

- naznaku dokaza da je iznos naknade za nekretninu iz procjemenog elaborata iz članka 25. stavka 2. ovog Zakona stavljen na raspolaganje prijašnjem vlasniku
- naznaku korisnika izvlaštenja
- naznaku nekretnine koja se izvlašćuje, uz navođenje zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka
- naznaku prijašnjeg vlasnika i posjednika izvlaštene nekretnine i njegovo prebivalište ili sjedište (adresa)
- naznaku građevine ili radova radi čije se izgradnje, odnosno izvođenja radova nekretnina izvlašćuje
- nalog za upis zabilježbe zabrane raspolaganja izvlaštenom nekretninom do pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju
- nalog za provedbu privremenog rješenja o izvlaštenju u zemljišnim knjigama.

(2) Zabilježba postupka izvlaštenja u zemljišnim ili drugim javnim knjigama neće se brisati do pravomoćnosti rješenja kojim se rješava o prijedlogu za izvlaštenje.

(3) Privremeno rješenje o izvlaštenju može se provesti u javnim knjigama i nakon što je nekretninom koja je predmet izvlaštenja raspolagano.

(4) Žalba protiv privremenog rješenja o izvlaštenju nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor.

(5) Tužba upravnom sudu protiv privremenog rješenja o izvlaštenju ne odgađa izvršenje tog rješenja.

(6) Nakon donošenja rješenja o izvlaštenju kojim se ukida privremeno rješenje o izvlaštenju, nadležni sud će obustaviti upravni spor iz stavka 4. ovog članka.

#### Članak 36.c

(1) Postupak izvlaštenja nastavit će se na zahtjev korisnika izvlaštenja, prijašnjeg vlasnika, odnosno po službenoj dužnosti, bez odgode.

(2) U roku od šest mjeseci od dana donošenja rješenja iz članka 36.a ovog Zakona, postupak se mora nastaviti po službenoj dužnosti.

(3) Ako u nastavku postupka korisnik izvlaštenja ili prijašnji vlasnik ospore procjemeni elaborat iz članka 25. stavka 2. ovog Zakona, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo će na usmenoj raspravi uz sudjelovanje tog procjenitelja pokušati otkloniti prigovore, a ako prigovori ne budu otklonjeni odredit će procjenitelja radi nove procjene stanja i vrijednosti nekretnine koja je izvlaštena privremenim rješenjem o izvlaštenju.

(4) Nakon izvođenja dokaza radi utvrđivanja činjenica i okolnosti potrebnih za određivanje konačnog iznosa ili oblika naknade za izvlaštenu nekretninu, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo donijet će rješenje o izvlaštenju.«.

### **Članak 11.**

Članak 37. mijenja se i glasi:

»(1) Rješenje o izvlaštenju donosi Ministarstvo odnosno nadležno tijelo.

(2) Izreka rješenja o izvlaštenju sadrži:

- naznaku zakona ili odluke iz članka 13. ovog Zakona
- naznaku korisnika izvlaštenja
- naznaku nekretnine koja se izvlašćuje, uz navođenje zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka
- naznaku prijašnjeg vlasnika i posjednika izvlaštene nekretnine i njegovo prebivalište ili sjedište (adresa)
- naznaku građevine ili radova radi čije se izgradnje, odnosno izvođenja radova nekretnina izvlašćuje
- obvezu prijašnjeg 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: oznaku odgovarajuće zamjenske nekretnine s određivanjem roka predaje u posjed, odnosno novčani iznos tržišne vrijednosti izvlaštene nekretnine, s rokom isplate koji ne može biti duži od 15 dana od pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, ili naznaku nagodbe ako je sklopljena sukladno članku 39. stavku 1. ovog Zakona
- obvezu korisnika izvlaštenja na isplatu zakonske zatezne kamate, tekuću od 30. dana od dana donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju do isplate
- nalog za upis zabilježbe zabrane raspolaganja izvlaštenom nekretninom unutar roka od sedam godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju
- nalog za provedbu rješenja o izvlaštenju u zemljišnim knjigama
- nalog za brisanje hipoteke, služnosti i drugih stvarnih prava u zemljišnim knjigama
- odluku o troškovima postupka.



- (3) Rješenje kojim se prihvaća prijedlog za nepotpuno izvlaštenje ustanovljenjem služnosti odnosno zakupa sadrži i naznaku dijela nekretnine na kojem se ustanovljava služnost odnosno zakup.
- (4) Rješenjem o izvlaštenju naložit će se brisanje zabilježbe zabrane raspolaganja iz članka 36.b stavka 1. podstavka 8. ovog Zakona.
- (5) Brisanje zabilježbe pokrenutog postupka izvlaštenja u zemljišnim knjigama, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo naložit će po pravomoćnosti rješenja iz stavka 1. ovog članka.
- (6) Kada je u postupku izvlaštenja doneseno rješenje iz članka 36.a ovog Zakona, rješenjem o izvlaštenju to rješenje mora se ukinuti i navesti iznos naknade koja je rješenjem iz članka 36.a ovog Zakona dana na raspolaganje prijašnjem vlasniku, te utvrditi točan iznos koji je korisnik izvlaštenja odnosno prijašnji vlasnik dužan platiti na ime razlike do iznosa tržišne naknade utvrđene rješenjem o izvlaštenju, ako takva razlika postoji, s rokom isplate koji ne može biti duži od 15 dana od pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju.
- (7) Zakonska zatezna kamata na razliku iz stavka 6. ovog članka teče od 30. dana od dana donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju do isplate.
- (8) Danom pravomoćnosti rješenja o potpunom izvlaštenju prestaje najam odnosno zakup na izvlaštenoj nekretnini.
- (9) Posjednik izvlaštene nekretnine dužan je izvlaštenu nekretninu predati slobodnu od osoba i stvari.«.

## **Članak 12.**

Naslov iznad članka 41. i članak 41. mijenjaju se i glase:

»Stupanje u posjed izvlaštene nekretnine u tijeku postupka izvlaštenja

## **Članak 41.**

- (1) Korisnik izvlaštenja koji dokaže postojanje pravnog i opravdanog interesa odnosno vjerojatnost nastupa znatne štete može, u tijeku postupka izvlaštenja, podnijeti zahtjev za stupanje u posjed nekretnine za koju je podnesen prijedlog za izvlaštenje.
- (2) Zahtjev se podnosi Ministarstvu odnosno nadležnom tijelu koje vodi postupak izvlaštenja.
- (3) Uz zahtjev korisnik izvlaštenja mora dostaviti dokaz da je vlasniku odnosno prijašnjem vlasniku nekretnine isplaćena sporazumno utvrđena naknada ili naknada u visini utvrđenoj procjembenim elaboratom iz članka 25. stavka 2. ovog Zakona, odnosno da je taj iznos naknade uplaćen na poseban račun koji će Ministarstvo odnosno nadležno tijelo, na zahtjev korisnika izvlaštenja, otvoriti kod Ministarstva odnosno nadležnog tijela koje vodi postupak.
- (4) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo odlučit će o zahtjevu iz stavka 1. ovog članka bez odgode, a najkasnije u roku od 15 dana od dana zaprimanja urednog zahtjeva.

(5) Odredba stavka 1. ovog članka neće se primijeniti u slučajevima kada je predmet izvlaštenja stambena ili poslovna zgrada za koju korisnik izvlaštenja vlasniku odnosno prijašnjem vlasniku nije osigurao pravo najma odnosno zakupa druge odgovarajuće nekretnine u istoj općini ili gradu.

(6) Najam odnosno zakup iz stavka 5. ovog članka može trajati najduže do pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju.

(7) Iznimno, korisnik izvlaštenja ne mora dokazivati postojanje pretpostavki iz stavka 1. ovog članka ako se radi o izgradnji građevine ili izvođenju radova javne infrastrukture (kao što su javne ceste, željeznička infrastruktura te vodnogospodarska infrastruktura).«.

### **Članak 13.**

U članku 42. stavku 2. podstavku 1. riječi: »naknade utvrđene rješenjem o izvlaštenju (kao predujma)« zamjenjuju se riječima: »iznosa naknade utvrđene procjemenim elaboratom iz članka 25. stavka 2. ovog Zakona«.

Stavak 5. mijenja se i glasi:

»(5) Žalba protiv rješenja kojim se dopušta stupanje u posjed nekretnine u tijeku postupka izvlaštenja ne odgađa izvršenje rješenja.«.

Iza stavka 5. dodaje se stavak 6. koji glasi:

»(6) Ako je protiv rješenja iz stavka 5. ovog članka pokrenut upravni spor, sud ne može odgoditi izvršenje tog rješenja.«.

### **Članak 14.**

U članku 43. stavku 1. riječi: »prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju« zamjenjuju se riječima: »u tijeku postupka izvlaštenja«.

### **Članak 15.**

Članak 46. mijenja se i glasi:

»(1) Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju, ili u vrijeme sklapanja nagodbe prema ovom Zakonu, uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja.

(2) Iznimno, naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se davanjem u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine čija vrijednost odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje, u istoj općini ili gradu, kojom se prijašnjem vlasniku nekretnine koja se

izvlašćuje omogućavaju isti životni uvjeti i uvjeti korištenja kakve je imao koristeći tu nekretninu, kada korisnik izvlaštenja s takvom nekretninom raspolaže.«.

### **Članak 16.**

U članku 59. stavak 1. mijenja se glasi:

»(1) Po podnošenju urednog zahtjeva vlasnika za određivanje naknade iz članka 57. i 58. ovog Zakona nadležno tijelo, po službenoj dužnosti, u roku od 30 dana od dana zaprimanja urednog zahtjeva, provodi postupak osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju se traži određivanje naknade odgovarajućom primjenom članka 27. ovog Zakona.«.

U stavku 2. riječi: »kada su osigurani dokazi« zamjenjuju se riječima: »primitka procjemenog elaborata iz članka 25. stavka 2. ovog Zakona«.

## **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 17.**

Postupci započeti do stupanja na snagu ovog Zakona dovršit će se po odredbama Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine, broj 74/14).

### **Članak 18.**

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama.

## OBRAZLOŽENJE

### I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI I PITANJA KOJA SE NJIME RJEŠAVAJU

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine, broj 74/14, u daljnjem tekstu: Zakon) je donesen sa svrhom ubrzanja investicijskog ciklusa u Republici Hrvatskoj, kao glavnog pokretača rasta i razvoja hrvatskog gospodarstva i stvaranja pretpostavki za povećanje investicija u hrvatsko gospodarstvo te unaprjeđenje uvjeta za gospodarenje dobrima od interesa za Republiku Hrvatsku.

Zakon je stupio na snagu 26. lipnja 2014. godine, osim pojedinih odredbi koje su stupile na snagu 1. siječnja 2016. godine.

U tijeku kratke primjene Zakona praksa je pokazala da postupci izvlaštenja i dalje predugo traju.

Složenost postupka koja uvjetuje njegovo neprimjereno trajanje sprječava investitore u provedbi projekata, osobito ostvarivanju prava na poticaje, potpore te onemogućava kreditna zaduženja i korištenje sredstava iz fondova Europske unije.

Izvlaštenje je institut javnog prava kod kojega javna vlast autoritativnim aktom, utemeljenim na zakonu, a radi ostvarivanja javnog interesa, koji pak, mora biti nedvojbeno utvrđen, zahvaća u vlasništvo pojedinca uz obvezu davanja tržišne naknade.

Prema tome, u svim postupcima izvlaštenja riječ je o autoritativnom aktu državne vlasti kojim se oduzima pravo vlasništva s ciljem ostvarenja javnog interesa, ali uz tržišnu naknadu za gubitak tog prava.

Ostvarenje javnog interesa mora biti učinjeno na način na koji se osigurava zaštita prava vlasništva kao jednoga od temeljnih ljudskih prava, dakle na način koji će u najvećoj mogućoj mjeri biti razmjernan tome pravu.

Stoga, smatramo da se predloženim zakonskim rješenjem, konkretno uvođenjem instituta privremenog rješenja o izvlaštenju, ostvaruje načelo razmjernosti kao jedno od temeljnih načela u slučaju suprotstavljenih interesa. Naime, prijašnji vlasnik će novčanu naknadu u iznosu određenom procjembnim elaboratom dobiti prije donošenja privremenog rješenja o izvlaštenju i ima pravo nastaviti postupak radi određivanja tržišne naknade, ako smatra da nije primio tržišnu naknadu. Ovaj institut će, s jedne strane investitorima - korisnicima izvlaštenja omogućiti stjecanje vlasništva nekretnine nakon isplate naknade u visini određenoj procjembnim elaboratom u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, a s druge strane i istovremeno prijašnjim vlasnicima te nekretnine omogućiti stjecanje naknade.

Tijekom primjene Zakona uočena je potreba dodatnog uređenja pojedinih instituta i to postupka osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, koji se vodi kao upravni postupak osiguranja dokaza iz Zakona o općem upravnom postupku, a njegova je stvarna

svrha utvrđenje visine troška koji će inicijalno teretiti investitora - korisnika izvlaštenja s jedne strane i odrediti okvir za visinu naknade koju vlasnik nekretnine može očekivati. Riječ je o upravnom postupku koji se vodi pred nadležnim javnopravnim tijelom isključivo radi osiguranja kontradiktornosti pri izboru vještaka koji će izvršiti procjenu stanja i vrijednosti nekretnine i prikupljanja inicijalne dokumentacije (pravomoćna lokacijska dozvola i nalaz i mišljenje vještaka) potrebne da bi se stekli uvjeti za pokretanje postupka izvlaštenja.

Prijedlogom se produžuje važnost odluka kojima se utvrđuje javni interes Republike Hrvatske za konkretni zahvat u prostoru s dvije na četiri godine, jer se u praksi pokazalo da se za pojedini investicijski projekt izdaje više lokacijskih dozvola - po etapama realizacije projekta pa je za cjelovitost investicijskog projekta od velike važnosti da odluka kojom je utvrđen javni interes Republike Hrvatske ima duže trajanje, sve u svrhu otklanjanja administrativnih barijera za investiciju.

Osim toga, neodrživost do sada propisanog roka od dvije godine za podnošenje prijedloga za izvlaštenje ako je interes Republike Hrvatske utvrđen odlukom Vlade Republike Hrvatske, povezana je s uvjetima stjecanja i pribavljanja pojedinih dokaza propisanih člankom 30. važećeg Zakona, a koji se obvezno prilažu uz prijedlog za izvlaštenje.

Zbog navedenog, predlažu se izmjene i dopune Zakona kojima će se uočeni problemi otkloniti, a postupak izvlaštenja znatno ubrzati.

Pojednostavljuje se postupak osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine na način da obveznu usmenu raspravu zamjenjuje obveza korisnika izvlaštenja da već u zahtjevu za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine predloži tri stalna sudska vještaka odnosno stalna sudska procjenitelja odgovarajuće struke, a s obzirom na karakteristike nekretnine za koju se procjena obavlja, o kojima se prijašnji vlasnik mora očitovati u zadanom roku, suglasiti se s ponuđenim ili on predložiti tri stalna sudska vještaka odnosno stalna sudska procjenitelja odgovarajuće struke, a s obzirom na karakteristike nekretnine za koju se procjena obavlja. Ako u ostavljenom roku prijašnji vlasnik svoje pravo ne iskoristi, smatrat će se da je suglasan da se osiguranje dokaza povjeri bilo kojem od predloženih stalnih sudskih vještaka odnosno stalnih sudskih procjenitelja. Javnopravno tijelo koje vodi postupak će bez odgode osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine povjeriti jednom od predloženih stalnih sudskih vještaka odnosno stalnih sudskih procjenitelja iz svakog stručnog područja za koje se obavlja procjena i istovremeno odrediti vrijeme obavljanja očevida.

Oblik naknade usklađuje se s najzastupljenijim oblikom naknade, a to je novčana naknada te se naknada u obliku zamjenske nekretnine određuje kao iznimka.

Produžuje se rok za podnošenje prijedloga za izvlaštenje ako je interes Republike Hrvatske utvrđen odlukom Vlade Republike Hrvatske s dvije godine koliko je do sada bilo propisano na četiri godine.

Određuje se da procjembeni elaborat ne smije biti stariji od dvije godine.

Uvodi se privremeno rješenje o izvlaštenju kojim, uz uvjet da je naknada utvrđena u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, korisnik izvlaštenja stječe pravo vlasništva nekretnine za koju je podnesen prijedlog za izvlaštenje. Određuje se krajnji rok u kojem

javnopravno tijelo koje vodi postupak mora nastaviti postupanje radi donošenja rješenja o izvlaštenju u kojem će utvrditi konačan iznos ili oblik naknade za izvlaštenu nekretninu i ukinuti privremeno rješenje o izvlaštenju.

Produženjem roka važenja odluke Vlade Republike Hrvatske kojom je utvrđen interes Republike Hrvatske za konkretno izvlaštenje s dvije godine na četiri godine otklanja se potreba ponovnog utvrđivanja interesa Republike Hrvatske za konkretnu investiciju, čime se uklanjaju administrativne barijere za realiziranje investicija od javnog interesa.

Postupak osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine koji prethodi podnošenju prijedloga za izvlaštenje bitno će se ubrzati.

Ograničavanjem važenja elaborata o stanju i vrijednosti nekretnine (procjembeni elaborat) na vrijeme od najviše dvije godine osigurava se da predmetna vrijednost bude u najvećoj mjeri u skladu s njezinom tržišnom vrijednosti u vrijeme donošenja rješenja o izvlaštenju.

Privremenim rješenjem o izvlaštenju omogućava se prijašnjem vlasniku dobivanje novčane naknade u realnoj tržišnoj vrijednosti te nekretnine odmah, a ako potražuje razliku omogućen mu je brzi nastavak postupka u kojem će se utvrditi konačni iznos naknade, dok s druge strane korisnik izvlaštenja stječe stvarnopravni naslov za realiziranje svoje investicije.

Uvođenjem novog instituta - privremenog rješenja o izvlaštenju, postupak izvlaštenja učinit će se učinkovitijim i tako osigurati investitorima pravovremeno pravo vlasništva izvlaštenih nekretnina, osobito radi omogućavanja korištenja sredstava iz fondova Europske unije.

Predloženim izmjenama i dopunama Zakona se postiže ravnoteža između javnog i privatnog interesa sukladno temeljnim načelima Europske unije, a ujedno se ostvaruje mjera ekonomske reforme kojoj je cilj gospodarski oporavak Republike Hrvatske.

## **II. OBJAŠNENJE ODREDBI PREDLOŽENOGA ZAKONA**

### **Uz članak 1.**

Odredbom ovog članka se u osnovne pojmove uvodi i pojam prijašnjeg vlasnika. Riječ je o vlasniku nekretnine koja je predmetom privremenog rješenja o izvlaštenju odnosno rješenja o izvlaštenju. Naslov i odredba je dodana jer se pojam prijašnjeg vlasnika koristi u važećem Zakonu, a nije definiran u osnovnim odredbama.

### **Uz članak 2.**

Odredbom ovog članka mijenja se članak 11. važećeg Zakona i kao primarni oblik naknade za izvlaštenu nekretninu određuje novčana naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine. Iznimno stavkom 2. propisuje se da naknada za izvlaštenu nekretninu može biti i odgovarajuća druga nekretnina čija tržišna vrijednost odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje uz uvjete propisane člankom 46. stavkom 2. Zakona. Izmjena ove odredbe se predlaže jer se u praksi kao primarni oblik naknade određuje novčana

naknada, a samo iznimno davanje u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine čija vrijednost odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje.

Naime, uočeno je da se određivanjem naknade davanjem u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine samo dodatno opterećuje i produžuje postupak.

### **Uz članak 3.**

Ovom odredbom radi jasnoće izričaja brišu se riječi »o prijedlogu za izvlaštenje«. Iza riječi: »žalba« dodaju se riječi: »ako ovim Zakonom nije drukčije propisano« s obzirom da od pravila da se protiv prvostupanjskog rješenja nadležnog tijela može izjaviti žalba ima i izuzetak pa je tako u članku 10. Konačnog prijedloga zakona kojim se dodaje članak 36.b propisano da žalba protiv privremenog rješenja o izvlaštenju nije dopuštena.

### **Uz članke 4., 5. i 6.**

Predloženim odredbama mijenjaju se članci 25., 26. i 27. važećeg Zakona.

Izmijenjenim odredbama pojednostavljuje se postupak osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine. Korisnik izvlaštenja dužan je, već u prijedlogu, uz pravomoćnu lokacijsku dozvolu, predložiti tri stalna sudska vještaka za procjenu nekretnina ili tri stalna sudska procjenitelja odgovarajuće struke. U skladu s člankom 10. Jedinstvenih metodološko-nomotehničkih pravila za izradu akata koje donosi Hrvatski sabor, u tekstu Zakona se stalni sudski vještaci za procjenu nekretnina i stalni sudski procjenitelji nazivaju procjeniteljima. Procjenitelji procjenu stanja i vrijednosti nekretnine vrše s obzirom na karakteristike nekretnine za koju se procjena obavlja. Procjenitelje koje je predložio korisnik izvlaštenja prijašnji je vlasnik dužan, u kratkom roku, potvrditi ili predložiti do tri nova procjenitelja odgovarajuće struke za nekretnine za koje se procjena obavlja.

Nakon toga javnopravno tijelo koje vodi postupak između predloženih procjenitelja iz svakog stručnog područja odabire one procjenitelje koji će procjenu obaviti, a s obzirom na karakteristike nekretnine koja je predmet izvlaštenja.

### **Uz članke 7. i 8.**

Odredbe se odnose na članke 28. i 30. važećeg Zakona. Prva odredba produžuje rok važenja odluke Vlade Republike Hrvatske kojom se utvrđuje interes Republike Hrvatske za izvlaštenje na vrijeme od četiri godine, čime se otklanja potreba ponovnog utvrđivanja interesa Republike Hrvatske za konkretnu investiciju i uklanjaju administrativne barijere za realiziranje investicija od javnog interesa.

Druga odredba određuje da procjembeni elaborat iz postupka osiguranja dokaza o stanju nekretnine i njezine vrijednosti ne smije biti stariji od dvije godine, jer se time omogućuje da vrijednost nekretnine koja se namjerava izvlástiti bude najbliža njezinoj stvarnoj tržišnoj vrijednosti u trenutku izvlaštenja.

**Uz članak 9.**

Odredba se odnosi na članak 35. važećeg Zakona koji se mijenja i sada određuje koji dokazi se moraju izvoditi radi utvrđivanja svih bitnih činjenica i okolnosti potrebnih za određivanje naknade za izvlaštenu nekretninu kada se odlučuje o osnovanosti prijedloga za izvlaštenje. Važeća odredba određivala je primjerice obvezu provođenja očevida i onda kada se o prijedlogu za izvlaštenje ne odlučuje meritorno.

**Uz članak 10.**

Odredbom se u važeći tekst Zakona uvode nove odredbe koje reguliraju uvjete pod kojima se može donijeti privremeno rješenje o izvlaštenju, pravne posljedice i sadržaj tog rješenja i nastavak postupka do donošenja rješenja o izvlaštenju.

Tako se odredbom članka 36.a određuje da će se privremeno rješenje o izvlaštenju donijeti kada je utvrđen interes Republike Hrvatske, a vlasnik je utvrđen, ali se protivi izvlaštenju ili nije zadovoljan visinom naknade koja je utvrđena u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine. U takvom slučaju će Ministarstvo odnosno nadležno tijelo na zahtjev korisnika izvlaštenja, nakon održane usmene rasprave donijeti privremeno rješenje o izvlaštenju kojim će potvrditi da je interes Republike Hrvatske utvrđen zakonom ili odlukom iz članka 13. ovog Zakona te naložiti upis vlasništva korisnika izvlaštenja u javnim knjigama. Privremeno rješenje o izvlaštenju se može donijeti tek nakon što korisnik izvlaštenja dokaže da je prijašnjem vlasniku stavio na raspolaganje iznos naknade koji je utvrđen procjembnim elaboratom u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, s time da se ispunjenje obveze dokazuje osobito potvrdom kojom prijašnji vlasnik potvrđuje primitak iznosa naknade koji je utvrđen procjembnim elaboratom iz članka 25. stavka 2. ovog Zakona ili potvrdom da je iznos naknade iz točke 1. položen na posebni račun koji će se kod Ministarstva odnosno nadležnog tijela otvoriti za korist prijašnjeg vlasnika.

Novim člankom 36.b propisano je što sve mora sadržavati izreka privremenog rješenja o izvlaštenju i njegove pravne posljedice pa je tako propisano da se zabilježba postupka izvlaštenja u zemljišnim ili drugim javnim knjigama neće brisati do pravomoćnosti rješenja kojim se rješava o prijedlogu za izvlaštenje; da se privremeno rješenje o izvlaštenju može provesti u javnim knjigama i nakon što je nekretninom, koja je predmet izvlaštenja, raspolagano; da žalba izjavljena protiv prvostupanjskog rješenja nadležnog tijela iz stavka 1. ovog članka, nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor, a vezano za odgodni učinak tužbe naglašeno je da sud ne može odgoditi izvršenje privremenog rješenja o izvlaštenju.

Radi otklanjanja eventualnih dvojbi propisuje se da će nakon donošenja rješenja o izvlaštenju, kojim se ukida privremeno rješenje o izvlaštenju nadležni sud obustaviti upravni spor pokrenut protiv privremenog rješenja (stavak 6.).

Novim člankom 36.c regulira se nastavak postupka izvlaštenja, koji će se nastaviti na prijedlog korisnika izvlaštenja odnosno prijašnjeg vlasnika, bez odgode, a ako prijedlog izostane postupak će se nastaviti po službenoj dužnosti najkasnije u roku od šest mjeseci od dana donošenja privremenog rješenja o izvlaštenju.



Predloženom odredbom je određen i postupak otklanjanja prigovora vezanih za procjenu vrijednosti nekretnine pa će se tako prvo pokušati otkloniti prigovori, a tek potom za slučaj neuspjeha odredit će se nova procjena. Odredba bi trebala ubrzati postupak. Propisuje se i da se nakon utvrđivanja činjenica potrebnih za utvrđivanje konačnog iznosa naknade mora donijeti rješenje o izvlaštenju.

#### **Uz članak 11.**

Odredba se odnosi na članak 37. važećeg Zakona koji se mijenja radi jasnoće i preciznosti i dopunjuje odredbama o sadržaju rješenja o izvlaštenju kada je u postupku doneseno privremeno rješenje o izvlaštenju, određuje se da najam odnosno zakup prestaje u trenutku pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju te se određuje brisanje zabilježbi.

Propisuje se da kada je u postupku izvlaštenja doneseno privremeno rješenje iz članka 36.a rješenjem o izvlaštenju to rješenje se mora ukinuti.

#### **Uz članke 12., 13. i 14.**

Predloženom odredbom članka 12. mijenja se i precizira odredba članka 41. važećeg Zakona te se izmjenom naslova iznad te odredbe usklađuju odredbe članaka 41. i 42. važećeg Zakona jer se institut prijevremene predaje u posjed treba tretirati kao privremena mjera koja se može zahtijevati pod propisanim uvjetima i prije donošenja rješenja kojim se nekretnina izvlašćuje. Ujedno se ispravlja greška u stavku 3. članka 41. važećeg Zakona, a u stavku 4. precizira se rok u kojem će Ministarstvo odnosno nadležno tijelo odlučiti o zahtjevu za stupanje u posjed izvlaštene nekretnine u tijeku postupka izvlaštenja (bez odgode, a najkasnije u roku od 15 dana od zaprimanja urednog zahtjeva).

Određuje se da je u slučaju potrebe stupanja u posjed u tijeku postupka izvlaštenja stambene ili poslovne zgrade, korisnik izvlaštenja dužan do pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju osigurati drugu odgovarajuću nekretninu s pravom najma odnosno zakupa.

Odredbama članaka 13. i 14. Konačnog prijedloga zakona se članci 42. i 43. važećeg Zakona usklađuju s izmijenjenim člankom 41. važećeg Zakona, a u članku 42. naglašava se da žalba protiv rješenja kojim se dopušta stupanje u posjed u tijeku postupka izvlaštenja ne odgađa izvršenje kao i da, ako bude pokrenut upravni spor, sud ne može odgoditi izvršenje tog rješenja.

#### **Uz članak 15.**

Predloženom odredbom se članak 46. važećeg Zakona usklađuje s izmjenom članka 11. važećeg Zakona jer se novčana naknada određuje primarnom naknadom u postupku izvlaštenja i propisuje se da se naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju ili u vrijeme sklapanja nagodbe prema ovom Zakonu, uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja.

Naime, važećom odredbom članka 46. stavka 1. propisano je, kao primarni oblik naknade, davanje u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine čija vrijednost odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje, a tek ako prijašnji vlasnik ne prihvati drugu odgovarajuću nekretninu ili korisnik izvlaštenja ne može osigurati takvu nekretninu naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine.

Međutim, u praksi je uočeno da je to bitno produžavalo postupak, a naknada se, ipak, najčešće određivala u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine.

#### **Uz članak 16.**

Članak 59. važećeg Zakona izmijenjen je radi usklađivanja s izmjenom članka 25. Zakona i preciznijeg izričaja.

#### **Uz članak 17.**

Odredba propisuje primjenu važećeg Zakona na postupke koji su započeti prije stupanja na snagu izmjena i dopuna ovog Zakona.

#### **Uz članak 18.**

Odredbom se određuje stupanje Zakona na snagu.

### **III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

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

### **IV. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA I RAZLOZI ZBOG KOJIH SU TE RAZLIKE NASTALE**

U odnosu na tekst Prijedloga zakona koji je bio u prvom čitanju u Hrvatskome saboru u Konačnom prijedlogu zakona nastale su određene razlike kao posljedica uvažavanja prijedloga i mišljenja Odbora za zakonodavstvo i prijedloga zastupnika iznesenih u raspravi u Hrvatskome saboru.

Uvažavajući primjedbu Odbora za zakonodavstvo u članku 12. Konačnog prijedloga zakona, kojim se mijenja članak 41. u stavku 4. preciznije je određen rok u kojem će Ministarstvo odnosno nadležno tijelo odlučiti o zahtjevu za stupanje u posjed nekretnine za koju je podnesen prijedlog za izvlaštenje i propisano da je to bez odgode, a najkasnije u roku od 15 dana od dana zaprimanja urednog zahtjeva.

Odredbu članka 2. Konačnog prijedloga zakona kojom se mijenja članak 11. važećeg Zakona predlagatelj je preciznije formulirao na način da se u stavku 2. propisuje iznimka, a imajući u vidu odredbu članka 50. stavka 1. Ustava Republike Hrvatske koja propisuje da je zakonom

moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti, ali ne određuje da to mora biti novčana naknada tržišne vrijednosti.

Predlagatelj je doradio članak 3. Konačnog prijedloga zakona koji se odnosi na članak 17. važećeg Zakona iz razloga što od pravila da se protiv prvostupanjskog rješenja nadležnog tijela može izjaviti žalba postoji izuzetak (kod privremenog rješenja) pa su dodane riječi »ako ovim Zakonom nije drukčije propisano«.

Kako bi se izbjegle određene dvojbe vezane uz privremeno rješenje i način postupanja u slučajevima kada je protiv privremenog rješenja pokrenut upravni spor koji nije okončan do donošenja rješenja o izvlaštenju, a na što je ukazano i u raspravi u Hrvatskome saboru, u članku 10. Konačnog prijedloga zakona kojim se dodaje članak 36.b dodan je stavak 6. kojim se propisuje da će nadležni sud nakon donošenja rješenja o izvlaštenju, kojim se ukida privremeno rješenje obustaviti upravni spor pokrenut protiv privremenog rješenja.

Predlagatelj je u članku 11. Konačnog prijedloga zakona kojim se mijenja članak 37. važećeg Zakona intervenirao na način da je u stavku 5. propisao da će brisanje zabilježbe pokrenutog postupka izvlaštenja u zemljišnim knjigama Ministarstvo odnosno nadležno tijelo naložiti po pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, a radi usklađenja s odredbom članka 10. Konačnog prijedloga zakona kojom se u dodanom članku 36.b stavku 2. propisuje da se zabilježba postupka izvlaštenja u zemljišnim ili drugim javnim knjigama neće brisati do pravomoćnosti rješenja kojim se rješava o prijedlogu za izvlaštenje.

Jednako tako, radi jasnoće norme predlagatelj je u članku 15. Konačnog prijedloga zakona kojim se mijenja članak 46. važećeg Zakona u stavku 1. izrijeком propisao da se naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje.

## **V. PRIJEDLOZI I MIŠLJENJA KOJI SU BILI DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA, A KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO, S OBRAZLOŽENJEM**

U raspravi u Hrvatskome saboru iznesene su određene primjedbe i prijedlozi zastupnika koje predlagatelj nije prihvatio, uz sljedeća obrazloženja:

U odnosu na izraženo mišljenje da odredba članka 41. važećeg Zakona predviđa sličan postupak koji je predviđen za izdavanje privremenog rješenja o izvlaštenju te da odredbe o postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine dodatno kompliciraju postupak izvlaštenja zbog načina određivanja procjenitelja navodimo da ga predlagatelj ne prihvaća.

Naime, odredbe članka 41. važećeg Zakona odnose se na sve postupke izvlaštenja i njima se regulira stupanje u posjed u tijeku postupka izvlaštenja iz Zakonom propisanih razloga, dok se predloženim odredbama koje propisuju postupak donošenja privremenog rješenja o izvlaštenju propisuje mogućnost stjecanja vlasništva nekretnine čije se izvlaštenje traži, ali nakon isplate naknade čija je visina određena u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, a koje se rješenje može donijeti kada je neprijeporno utvrđeno vlasništvo, a sporna je visina naknade ili se vlasnik protivi izvlaštenju. U slučaju potrebe za hitnim stupanjem u posjed nakon donošenja privremenog rješenja o izvlaštenju korisnik

izvlaštenja će podnijeti zahtjev za donošenje rješenja iz članka 12. Konačnog prijedloga zakona.

Ne prihvaća se ni primjedba o kompliciranosti predloženog postupka osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, jer se taj postupak pojednostavljuje budući da je izbjegnuta obvezna usmena rasprava i na taj način u konačnici se ubrzava postupak izvlaštenja.

Načelne primjedbe da nije jasno propisana nadležnost tijela koje vodi postupak izvlaštenja, da nije pojašnjeno zašto žalba protiv privremenog rješenja o izvlaštenju nije dopuštena i zbog čega žalba na rješenje kojim se dopušta stupanje u posjed u tijeku postupka izvlaštenja nema suspenzivno djelovanje, zbog čega se iskazuje bojazan da će institut privremenog rješenja o izvlaštenju izazvati mogućnost manipulacija i onim vlasnicima koji nisu dostupni onemogućiti sudjelovanje u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, zbog kratkih rokova, nisu prihvaćene.

Ovo stoga, što je u članku 16. važećeg Zakona jasno propisano koja su javnopravna tijela nadležna za ovaj postupak. To su uredi državne uprave, mjesno nadležni prema mjestu na kojem se nalazi nekretnina koja je predmet postupka, a kada je predmet postupka izgradnja građevine ili izvođenje radova koji su od strateškog značaja, nadležno je Ministarstvo pravosuđa.

Primjedba koja se odnosi na dopuštenost žalbe protiv privremenog rješenja o izvlaštenju nije prihvaćena, jer se cijeli institut uvodi radi ubrzanja i efikasnosti postupka izvlaštenja, pod strogo propisanim uvjetima, a osigurana je najviša moguća zaštita zakonitosti provedenog postupka propisivanjem mogućnosti pokretanja upravnog spora.

Primjedba da žalba ne odgađa izvršenje rješenja kojim se dopušta stupanje u posjed u tijeku postupka izvlaštenja, nije prihvaćena, jer se radi o rješenju kojim se zbog potrebe hitnosti i prijeteće štete, uz uvjet da je naknada isplaćena, dopušta stupanje u posjed pa bi suspenzivnost žalbe bila protivna svrsi ovog postupka i njegovoj hitnosti.

Mišljenje da zbog prijenosa vlasništva na temelju privremenog rješenja o izvlaštenju postoji mogućnost manipulacija nije prihvaćeno, jer se takvo rješenje ne može donijeti dok se ne isplati naknada u iznosu utvrđenom u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, čime se gubitak vlasništva odmah kompenzira, a predviđen je i nastavak postupka, bez odgode.

Primjedba o kratkim rokovima propisanim u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, nije prihvaćena zbog hitnosti postupaka izvlaštenja, koji su u javnom interesu. Vlasnici koji nisu bili u mogućnosti sudjelovati u tom postupku, svakako će moći sudjelovati u postupku izvlaštenja u kojem će moći iskazivati sve prigovore.

Izraženo mišljenje u odnosu na odredbu članka 2. Prijedloga zakona kojim se mijenja članak 11. važećeg Zakona, da je protuustavna jer Ustav propisuje tržišnu naknadu za izvlaštenu nekretninu, a ne drugu odgovarajuću nekretninu i prijedlog da se ova odredba briše, kao i da odredba članka 3. Prijedloga zakona kojom se mijenja članak 17. važećeg Zakona nije pravilno nomotehnički stipulirana, nisu prihvaćeni.

Primjedba da odredba kojom se, kao primarni oblik naknade, propisuje naknada u novcu prema tržišnoj vrijednosti nekretnine, a kao iznimka davanje druge odgovarajuće nekretnine nije u suglasnosti s Ustavom Republike Hrvatske, nije prihvaćena jer je upravo takva odredba u skladu s člankom 50. stavkom 1. Ustava Republike Hrvatske budući da navedena ustavna odredba zahtjeva naknadu tržišne vrijednosti, ali ne određuje izričito da to mora biti novčana naknada tržišne vrijednosti.

Naime, važećom odredbom članka 46. stavka 1. Zakona i do sada je bilo propisano, kao primarni oblik naknade, davanje u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine, ali je to u praksi bitno produžavalo postupak i najčešće se naknada određivala u novcu.

Odredba članka 3. Prijedloga zakona je nomotehnički usklađena s odredbom članka 52. Jedinstvenih metodološko-nomotehničkih pravila za izradu akata koje donosi Hrvatski sabor.

Prijedlozi da se institut privremenog rješenja o izvlaštenju zamijeni institutom djelomičnog rješenja i da se razmotri postupak provedbe privremenog rješenja o izvlaštenju i postupak provedbe rješenja o izvlaštenju u zemljišnim knjigama, nisu prihvaćeni.

Razlog neprihvatanja je u tome što se djelomično rješenje može donijeti kada je dio zahtjeva stranke zreo za rješavanje, a privremenim rješenjem se rješava zahtjev stranke u cijelosti ali u ograničenom vremenu važenja.

Što se tiče provedbe privremenog rješenja i rješenja o izvlaštenju u zemljišnim knjigama, napominje se da će izreka rješenja o izvlaštenju sadržavati nalog za provedbu tog rješenja, što znači da će se zabilježiti ukidanje privremenog rješenja i istovremeno upisati stvarnopravni sadržaj pravomoćnog rješenja o izvlaštenju.

Nije prihvaćena primjedba da se privremenim rješenjem o izvlaštenju ne prenosi vlasništvo već samo posjed nekretnine.

Naime, upravo se radi ostvarenja interesa Republike Hrvatske i mogućnosti realiziranja investicije, osiguranjem potrebnih sredstava za njezinu izvedbu, u strogo propisanom postupku, uz uvjet da vlasništvo nije sporno, ali vlasnik svojim protivljenjem izvlaštenju ili ponuđenoj naknadi onemogućuje investiciju, uvodi institut privremenog prijenosa vlasništva koje se oduzima uz primjenu načela proporcionalnosti jer se vlasniku odmah isplaćuje iznos naknade. Ta naknada koja se odmah isplaćuje utvrđena je procjembenim elaboratom procjenitelja koji mora biti izrađen prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i podzakonskih akata koji su radi provedbe tog zakona doneseni i koji detaljno reguliraju metode i način utvrđivanja vrijednosti nekretnina, čega do sada nije bilo, a izazivalo je neusuglašenost procjena vrijednosti nekretnina.

**TEKST ODREDBI VAŽEĆEG ZAKONA  
KOJE SE MIJENJAJU ODNOSNO DOPUNJUJU**

Članak 11.

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

Članak 17.

(1) Protiv prvostupanjskog rješenja nadležnog tijela o prijedlogu za izvlaštenje može se izjaviti žalba.

(2) O žalbi iz stavka 1. ovog članka odlučuje Ministarstvo.

(3) Protiv rješenja Ministarstva iz stavka 2. ovog članka može se pokrenuti upravni spor.

Osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine

Članak 25.

(1) 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 ili procjene procjenitelja).

(2) Vrijednost nekretnine iz stavka 1. ovog članka izražava se u novcu na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina.

(3) U slučaju ustanovljenja služnosti nalaz i mišljenje vještaka ili procjena procjenitelja mora sadržavati i procjenu vrijednosti ograničenja prava vlasništva u odnosu na cijelu ili pojedini dio nekretnine.

Članak 26.

Uz zahtjev za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine korisnik izvlaštenja mora podnijeti pravomoćnu lokacijsku dozvolu.

Članak 27.

(1) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo odredit će usmenu raspravu radi određivanja vještačenja ili procjene, bez odgode, a najkasnije u roku od 30 dana od dana zaprimanja urednog zahtjeva za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine.

(2) Ako se vlasnik nekretnine odnosno posjednik nekretnine i korisnik izvlaštenja na usmenoj raspravi ne suglase o izboru vještaka ili procjenitelja, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo na istoj raspravi određuje vještaka ili procjenitelja i vrijeme obavljanja očevida.

(3) Ako osoba iz stavka 1. ovog članka nije prisustvovala usmenoj raspravi, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo će je pismeno obavijestiti o vremenu obavljanja očevida.

#### Članak 28.

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

(2) Ako je interes Republike Hrvatske utvrđen odlukom iz članka 13. ovog Zakona, prijedlog za izvlaštenje može se podnijeti u roku od dvije godine.

#### Članak 30.

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
- dokaz o utvrđenom interesu Republike Hrvatske za izgradnju građevine ili izvođenje radova na toj nekretnini
- nalaz i mišljenje vještaka ili procjena procjenitelja o stanju i vrijednosti nekretnine za koju predlaže izvlaštenje.
- dokaz da korisnik izvlaštenja ima osigurana posebna sredstva položena u banci, u visini približno potrebnoj za davanje naknade za izvlaštenu nekretninu odnosno dokaz o osiguranoj drugoj odgovarajućoj nekretnini
- dokaz da korisnik izvlaštenja ima osigurana posebna sredstva položena u banci, u visini približno potrebnoj za snošenje svog dijela troška postupka
- pravomoćna lokacijska dozvola za izgradnju građevine ili izvođenje radova na nekretnini za koju se predlaže izvlaštenje
- parcelacijski elaborat ako on nije sastavni dio lokacijske dozvole, a predmet potpunog izvlaštenja je manji od obuhvata zahvata u prostoru koji je određen tom lokacijskom dozvolom.

#### Odlučivanje o prijedlogu za izvlaštenje

#### Članak 35.

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

## Rješenje o izvlaštenju

## Članak 37.

(1) Rješenje o izvlaštenju donosi Ministarstvo odnosno nadležno tijelo.

(2) Izreka rješenja o izvlaštenju kojim se prihvaća prijedlog za izvlaštenje sadrži:

- naznaku akta kojim je utvrđen interes Republike Hrvatske
- naznaku korisnika izvlaštenja
- naznaku nekretnine koja se izvlašćuje, uz navođenje zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka
- naznaku utvrđenog vlasnika i posjednika izvlaštene nekretnine i njegovo prebivalište ili sjedište (adresa)
- naznaku građevine ili radova radi čije se izgradnje, odnosno izvođenja radova nekretnina izvlašćuje
- obvezu 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: oznaku odgovarajuće zamjenske nekretnine s određivanjem roka predaje u posjed odnosno novčani iznos tržišne vrijednosti izvlaštene nekretnine, s rokom isplate koji ne može biti duži od 15 dana od pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, ili naznaku nagodbe ako je sklopljena sukladno članku 39. stavku 1. ovog Zakona
- obvezu korisnika izvlaštenja na isplatu zakonske zatezne kamate, tekuću od 30 dana od dana donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju do isplate
- nalog za upis zabilježbe zabrane raspolaganja izvlaštenom nekretninom unutar roka od sedam godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju
- nalog za provedbu rješenja o izvlaštenju u zemljišnim knjigama
- nalog za brisanje hipoteke, služnosti i drugih stvarnih prava u zemljišnim knjigama
- odluku o troškovima postupka.

(3) Rješenje kojim se prihvaća prijedlog za nepotpuno izvlaštenje ustanovljenjem služnosti odnosno zakupa sadrži i naznaku dijela nekretnine na kojem se ustanovljava služnost odnosno zakup.



Stupanje u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju

#### Članak 41.

- (1) Korisnik izvlaštenja koji dokaže postojanje pravnog i opravdanog interesa odnosno vjerojatnost nastupa znatne štete može, u tijeku postupka izvlaštenja, podnijeti zahtjev za stupanje u posjed nekretnine za koju je podnesen prijedlog za izvlaštenje.
- (2) Zahtjev se podnosi Ministarstvu odnosno nadležnom tijelu koje vodi postupak izvlaštenja.
- (3) Uz zahtjev korisnik izvlaštenja mora dostaviti dokaz da je vlasniku nekretnine isplaćena sporazumno utvrđena naknada ili naknada u visini utvrđenoj nalazom i mišljenjem vještaka ili procjenom procjenitelja iz članka 47. stavka 2. ovog Zakona, odnosno da je taj iznos naknade uplaćen na poseban račun koji će, na zahtjev korisnika izvlaštenja, otvoriti javnopravno tijelo koje vodi postupak.
- (4) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo odlučit će o zahtjevu iz stavka 1. ovog članka bez odgode.
- (5) Odredba stavka 1. ovog članka ne primjenjuje se u slučajevima kada je predmet izvlaštenja stambena ili poslovna zgrada za koju korisnik izvlaštenja nije osigurao drugu odgovarajuću nekretninu.
- (6) Iznimno korisnik izvlaštenja ne mora dokazivati postojanje pretpostavki iz stavka 1. ovog članka ako se radi o izgradnji građevine ili izvođenju radova javne infrastrukture, (kao što su javne ceste, željeznička infrastruktura te vodnogospodarska infrastruktura).

#### Članak 42.

- (1) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo dužno je bez odgode, nakon provedene usmene rasprave, donijeti rješenje o zahtjevu za stupanje u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju.
- (2) 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 u naknadu za izvlaštenu nekretninu.
- (3) Pouke iz stavka 2. ovog članka obvezno se navode u zapisniku o usmenoj raspravi.
- (4) Rješenjem iz stavka 1. ovog članka nalaže se vlasniku nekretnine obveza predaje izvlaštene nekretnine u posjed korisniku izvlaštenja i rok predaje u posjed.
- (5) Žalba protiv rješenja kojim se dopušta stupanje u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju ne odgađa izvršenje rješenja.

## Članak 43.

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

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

(3) Ako 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 ili korisnik izvlaštenja mogu pokrenuti postupak pred redovnim sudom.

## Članak 46.

(1) Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se, u pravilu, davanjem u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine čija vrijednost 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.

(2) Ako vlasnik nekretnine ne prihvati drugu odgovarajuću nekretninu ili korisnik izvlaštenja ne može osigurati takvu nekretninu, naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine.

(3) Naknada se utvrđuje kao tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju ili u vrijeme sklapanja nagodbe prema ovom Zakonu, uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja.

## Članak 59.

(1) Po podnošenju urednog zahtjeva vlasnika za određivanje naknade iz članaka 57. i 58. ovog Zakona nadležno tijelo, po službenoj dužnosti, u roku od 30 dana od dana zaprimanja urednog zahtjeva, osigurava dokaze o stanju i vrijednosti nekretnine za koju se traži određivanje naknade (nalaz i mišljenje vještaka ili procjene procjenitelja) odgovarajućom primjenom članka 27. ovog Zakona.

(2) U roku od osam dana od dana kada su osigurani dokazi o stanju i vrijednosti nekretnine nadležno tijelo zakazat će usmenu raspravu za sporazumno određivanje naknade, a radi pripremanja usmene rasprave strana osoba odnosno prijašnji vlasnik nekretnine iz članka 58. stavka 1. i obveznik naknade mogu, pisanim putem, podnijeti svoje ponude.