

ZAKON O IZVLAŠTENJU

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Ovim se Zakonom uređuju uvjeti, način i postupak izvlaštenja nekretnina za izgradnju objekata od javnoga interesa.

Članak 2.

Izvlaštenje je oduzimanje ili ograničenje prava vlasništva na nekretninama uz naknadu prema tržišnoj vrijednosti nekretnina.

Članak 3.

Nekretnina se može izvlastiti kada je to potrebno radi izgradnje prometne infrastrukture, gospodarskih, komunalnih, zdravstvenih, prosvjetnih i objekata kulture, objekata obrane, uprave i drugih objekata od javnoga interesa, kada se ocijeni da će se korištenjem nekretnine, za koju se namjerava predložiti izvlaštenje, u novoj namjeni postići veća korist od one koja se postizala korištenjem te nekretnine na dosadašnji način.

Nekretnina se može izvlastiti i kada je to potrebno radi izvođenja drugih radova od javnoga interesa. Zemljište se ne može izvlastiti u svrhu poljoprivredne obrade.

Članak 4.

Predmet izvlaštenja su nekretnine u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba.

Članak 5.

Nekretnina se može izvlastiti nakon što je, na način određen ovim Zakonom, utvrđen javni interes za izgradnju objekta odnosno izvođenje drugih radova na toj nekretnini.

Izgradnja objekta, odnosno izvođenje radova mora biti sukladno planskim dokumentima prostornoga uređenja.

Članak 6.

Izvlaštenje se može vršiti za potrebe Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, grada, općine, javnih poduzeća i javnih ustanova, ako zakonom nije drukčije određeno (u daljnjem tekstu: korisnik izvlaštenja). Iznimno, izvlaštenjem se može ustanoviti služnost u korist građana radi postavljanja vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, električnih i telefonskih kablova, plinovoda i u drugim slučajevima određenim zakonom.

Članak 7.

Izvlaštenjem nekretnina postaje vlasništvo korisnika izvlaštenja (potpuno izvlaštenje) osim u slučaju ako izvlaštena nekretnina dobiva status dobra od općeg interesa.

Potpunim izvlaštenjem prestaju pored prava vlasništva ranijeg vlasnika i druga prava na toj nekretnini. Potpuno izvlaštenje zemljišta obuhvata i zgradu i druge građevne objekte koji se na njemu nalaze.

Članak 8.

Izvlaštenjem se može ustanoviti služnost na zemljištu i zgradi, kao i zakup na zemljištu na određeno vrijeme (nepotpuno izvlaštenje).

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

Zakup na poljoprivrednom zemljištu za površinsku eksploataciju industrijskih i ostalih mineralnih sirovina ustanovljava se ako se to zemljište nakon završene eksploatacije može privedi prvobitnoj kulturi i ako je ustanovljenje zakupa društveno i ekonomski opravdanije od potpunog izvlaštenja tog zemljišta.

Odredbe ovoga Zakona što se odnose na postupak potpunog izvlaštenja i postupak naknade za izvlaštenu nekretninu za potpuno izvlaštenje shodno se primjenjuju i za nepotpuno izvlaštenje.

Članak 9.

Na određenoj nekretnini može se dozvoliti vršenje pripremnih radnji u svrhu izvlaštenja.

Zemljište koje je potrebno za izgradnju objekta ili za izvođenje drugih radova od javnoga interesa (radi smještaja radnika, materijala, strojeva i sl.) može se privremeno zauzeti za vrijeme koje je potrebno za vršenje pripremnih radnji, a ne dulje od jedne godine.

Članak 10.

Izvlaštenjem nekretnine korisnik izvlaštenja stječe pravo da tu nekretninu koristi u svrhu radi koje je izvlaštenje izvršeno.

Članak 11.

Na zahtjev vlasnika izvestit će se i preostali dio nekretnine ako se pri izvlaštenju jednog dijela nekretnine utvrdi da vlasnik nema gospodarskoga interesa koristiti preostali dio, odnosno ako je usljed toga na preostalom dijelu onemogućena ili bitno pogoršana njegova dotadašnja egzistencija ili mu je onemogućeno normalno korištenje preostalog dijela nekretnine.

Službena osoba, koja vodi postupak izvlaštenja, dužna je upozoriti vlasnika da može podnijeti zahtjev u smislu stavka 1. ovoga članka, a to upozorenje unosi se u zapisnik o raspravi.

Zahtjev za izvlaštenje preostalog dijela nekretnine može se podnijeti do donošenja prvostupanjskoga rješenja o izvlaštenju.

Izvlaštenje preostalog dijela nekretnine vlasnik može tražiti i u žalbenom postupku, ako nije bio upozoren u smislu stavka 3. ovoga članka.

Članak 12.

Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada naknada u drugoj nekretnini, a ako korisnik izvlaštenja ne može osigurati takvu nekretninu, naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje.

Ranijem vlasniku koji stanuje u stambenoj zgradi što je predmetom izvlaštenja ili u stanu, kao posebnom dijelu te zgrade, korisnik izvlaštenja dužan je prije rušenja zgrade osigurati drugu odgovarajuću stambenu zgradu ili stan u vlasništvo.

Ranijem vlasniku izvlaštene poslovne prostorije u kojoj je obavljao poslovnu djelatnost korisnik izvlaštenja dužan je prije rušenja poslovne prostorije osigurati drugu odgovarajuću prostoriju u vlasništvo. Naknadu za izvlaštenu nekretninu snosi korisnik izvlaštenja.

Članak 13.

Na područjima zahvaćenim elementarnim nepogodama većega opsega izvlaštenje nekretnina provodi se po posebnom postupku propisanom ovim zakonom.

II. UTVRĐIVANJE JAVNOGA INTERESA

Članak 14.

Odluku o utvrđivanju javnoga interesa za izgradnju objekta ili izvođenje radova (prometnica, dalekovoda, plinovoda, telekomunikacija, vodoprivrednih objekata i dr.) na temelju podnesenoga prijedloga korisnika izvlaštenja donosi Vlada Federacije Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: Vlada) kada se na području dvaju ili više kantona namjerava graditi ili izvoditi radove sukladno planskim dokumentima prostornoga uređenja.

Odluku iz prethodnoga stavka donosi Vlada po prethodno pribavljenim mišljenjima vlada kantona na čijim se područjima namjerava graditi objekat ili izvoditi radovi.

Odluku o utvrđivanju javnoga interesa za izgradnju objekta ili izvođenje radova na području dviju ili više općina donosi vlada kantona po prethodno pribavljenom mišljenju općinskoga vijeća na čijim se područjima namjerava graditi objekat ili izvoditi radovi.

Odluku o utvrđivanju javnoga interesa za izgradnju objekta ili izvođenje radova na području općine donosi općinsko vijeće na čijem se području namjerava graditi objekat ili izvoditi radovi sukladno planskim dokumentima prostornoga uređenja.

Članak 15.

Javni interes u smislu članka 14. ovoga Zakona može se utvrditi i zakonom.

Javni interes za izgradnju objekta ili izvođenje drugih radova na području za koje je donesen regulacijski plan ili urbanistički projekt smatra se utvrđen tim planom, odnosno projektom.

Članak 16.

Prijedlog za utvrđivanje javnoga interesa za izvlaštenje podnosi osoba koja prema odredbama ovoga Zakona može biti korisnik izvlaštenja.

Prijedlog za utvrđivanje javnoga interesa podnosi se Vladi, odnosno vladi kantona, ili općinskomu vijeću putem federalnog, kantonalnog tijela uprave ili općinske službe za upravu za imovinsko-pravne poslove, a sadrži elaborat izvlaštenja (geodetsko-katastarski plan područja izvlaštenja, podatke o nekretninama za koje se predlaže utvrđivanje javnoga interesa, procjenu vrijednosti nekretnina, svrhu izvlaštenja i druge podatke za utvrđivanje javnoga interesa).

Mjerodavno tijelo dužno je o prijedlogu za utvrđivanje javnoga interesa odlučiti u roku od 60 dana od dana primitka toga prijedloga.

Aktom o utvrđivanju javnoga interesa, sukladno odredbama ovoga članka, odredit će se i korisnik izvlaštenja.

Protiv akta o utvrđivanju javnoga interesa može se pokrenuti upravni spor kod mjerodavnoga suda osim u slučajevima iz članka 15. ovoga Zakona.

III. PRIPREMNE RADNJE ZA IZVLAŠTENJE

Članak 17.

Korisnik izvlaštenja koji namjerava predložiti izvlaštenje može zahtijevati da mu se, radi izrade investicijskoga elaborata, podnošenja prijedloga za utvrđivanje javnoga interesa ili podnošenja prijedloga za izvlaštenje, dozvoli da na određenoj nekretnini izvrši potrebne pripremne radnje, kao što su ispitivanje stabilnosti tla, premjeravanje zemljišta i drugo.

Članak 18.

U prijedlogu za dozvolu vršenja pripremnih radnji moraju se naznačiti: svrha radi koje se namjerava predložiti izvlaštenje, nekretnina na kojoj će se vršiti pripremne radnje, vlasnik nekretnine, priroda, opseg i svrha radnji, kao i vrijeme njihova trajanja.

O prijedlogu za dozvolu vršenja pripremnih radnji rješava općinska služba za upravu za imovinsko-pravne poslove (u daljnjem tekstu: općinska služba za upravu).

Članak 19.

Ako podnositelj prijedloga za dozvolu vršenja pripremnih radnji učini vjerojatnim da su takve radnje potrebne za svrhu izvlaštenja, općinska služba za upravu dozvolit će takve pripremlne radnje. Pri donošenju rješenja o dozvoli vršenja pripremnih radnji općinska služba za upravu vodit će računa o tome da se te radnje ne vrše u vrijeme nepodesno za vlasnika nekretnine s obzirom na kulturu zemljišta i na svrhu za koju se nekretnina koristi.

U rješenju iz prethodnoga stavka moraju se, pored ostalog, navesti pripremlne radnje koje predlagatelj može vršiti, kao i rok do kojeg ih ima izvršiti.

Rješenjem iz stavka 2. ne može se dozvoliti izvođenje građevnih i drugih sličnih radova.

Protiv rješenja iz stavka 2. ovoga članka dopuštena je žalba o kojoj odlučuje Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove (u daljnjem tekstu: Federalna uprava).

Žalba izjavljena protiv rješenja o dozvoli vršenja pripremnih radnji ne odlaže njegovo izvršenje.

Članak 20.

Predlagatelj u čiju je korist dozvoljeno vršenje pripremnih radnji dužan je platiti naknadu vlasniku nekretnine na kojoj su dozvoljene takve radnje.

Određbe ovoga Zakona o naknadi za privremeno zauzimanje i o postupku za određivanje visine naknade iz stavka 1. ovoga članka primjenjuju se i u slučaju dozvole vršenja pripremnih radnji.

IV. POSTUPAK IZVLAŠTENJA

Članak 21.

Prijedlog za izvlaštenje može podnijeti korisnik izvlaštenja nakon utvrđenog javnog interesa za izgradnju objekta ili izvođenje radova.

Prijedlog za izvlaštenje podnosi se općinskoj službi za upravu.

Mjerodavno pravobraniteljstvo podnosi prijedlog za izvlaštenje u ime pravnih osoba koje zastupa po zakonu.

Prijedlog za izvlaštenje može se podnijeti samo za vrijeme važenja akta o izgradnji objekta (zakon, odluka, rješenje i dr.), odnosno regulacijskoga plana ili urbanističkog projekta.

Ako je javni interes utvrđen aktom Vlade, vlade kantona ili općinskoga vijeća prijedlog za izvlaštenje može se podnijeti u roku od dvije godine od dana donošenja toga akta.

Članak 22.

U prijedlogu za izvlaštenje nekretnina moraju biti naznačeni:

- 1) korisnik izvlaštenja,
- 2) nekretnina za koju se predlaže izvlaštenje,
- 3) vlasnik i posjednik nekretnine i
- 4) objekat, odnosno radovi zbog kojih se predlaže izvlaštenje.

Članak 23.

Prije podnošenja prijedloga za izvlaštenje korisnik izvlaštenja je dužan pokušati s vlasnikom nekretnine sporazumno riješiti stjecanje prava vlasništva na određenoj nekretnini.

Članak 24.

Uz prijedlog za izvlaštenje mora se podnijeti:

- 1) dokaz o utvrđenome javnom interesu za izgradnju objekta ili izvođenje radova (akt o utvrđivanju javnoga interesa, izvod iz regulacijskoga plana ili urbanističkog projekta),
- 2) izvod iz zemljišnih i drugih javnih knjiga u kojima se upisuje vlasništvo na nekretninama koji sadrži podatke o nekretnini za koju se predlaže izvlaštenje, kao i katastarske i druge podatke ako takve knjige ne postoje,

- 3) posjedovni list,
- 4) dokaz (zapisnik o sporazumu) da je korisnik izvlaštenja prethodno s vlasnikom nekretnine pokušao sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva na određenoj nekretnini (pisana ponuda, javni oglas i dr.) i
- 5) dokaz da su osigurana potrebna sredstva i položena kod banke, u visini približno potrebnoj za davanje naknade za nekretnine predložene za izvlaštenje i troškove postupka izvlaštenja, odnosno dokaz o osiguranoj drugoj odgovarajućoj nekretnini.

Članak 25.

Poslije primitka prijedloga za izvlaštenje općinska služba za upravu, na zahtjev predlagatelja izvlaštenja, obavijestit će bez odlaganja vlasnika da je podnesen prijedlog za izvlaštenje njegovih nekretnina, uz upozorenje iz članka 48. ovoga Zakona.

Na zahtjev predlagatelja izvlaštenja izvršit će se zabilježba izvlaštenja u zemljišnim i drugim javnim knjigama u kojima se vode podaci o nekretninama.

Otuđenje nekretnine u pogledu koje je stavljena zabilježba izvlaštenja kao i promjena drugih odnosa na nekretninama (promjena vlasništva i dr.) nema pravnog djelovanja prema korisniku izvlaštenja.

Članak 26.

Korisnik izvlaštenja i vlasnik nekretnine mogu do pravomoćnosti rješenja iz članka 27. ovoga Zakona sporazumno riješiti pitanje prijenosa prava vlasništva kao i naknade na određenoj nekretnini.

Sporazum sadrži naročito: oblik i visinu naknade i rok do kojeg je korisnik izvlaštenja dužan ispuniti obvezu u pogledu naknade, kao i odredbu o uknjižbi prava vlasništva na nekretninama.

Sporazum se zaključuje pred općinskom službom za upravu i unosi se u zapisnik, koji mora sadržavati sve podatke prijeko potrebne za ispunjenje obveze korisnika izvlaštenja.

Sporazum ima snagu izvršne isprave.

Ukoliko je zaključen sporazum iz stavka 1. ovoga članka, obustavit će se postupak izvlaštenja.

Članak 27.

Rješenje po prijedlogu za izvlaštenje donosi općinska služba za upravu na čijem se teritoriju nalazi nekretnina za koju se izvlaštenje predlaže.

Prije donošenja rješenja o izvlaštenju tijelo iz stavka 1. ovoga članka saslušat će vlasnika nekretnine o činjenicama glede izvlaštenja.

Ako postoji neslaganje zemljišnoknjižnog i činjeničnog stanja na nekretnini, općinska služba za upravu raspraviti će pravo vlasništva kao prethodno pitanje.

Članak 28.

Ako su uz prijedlog za izvlaštenje podneseni dokazi iz članka 24. ovoga Zakona i ako su tim dokazima utvrđene potrebne činjenice, općinska služba za upravu usvojiti će rješenjem prijedlog za izvlaštenje a u protivnom će odbiti taj prijedlog.

Članak 29.

Rješenje kojim se usvaja prijedlog za izvlaštenje pored ostalog sadrži:

- 1) naznačenje akta na temelju kojeg je utvrđen javni interes,
- 2) naznačenje korisnika izvlaštenja,
- 3) naznačenje objekta ili radova radi čije se izgradnje odnosno izvođenja nekretnina izvlašćuje,
- 4) naznačenje nekretnine koja se izvlašćuje uz navođenje podataka iz zemljišnih i drugih javnih knjiga u kojima se vode evidencije o nekretninama,
- 5) naznačenje vlasnika i drugog nositelja stvarnog prava izvlaštene nekretnine i njegovo prebivalište ili sjedište,
- 6) naznačenje da li vlasniku, i za koje izvlaštene nekretnine, pripada pravo na naknadu,
- 7) obvezu vlasnika da nekretninu preda u posjed korisniku izvlaštenja kao i rok predaje,
- 8) obvezu korisnika da vlasniku izvlaštene stambene zgrade ili izvlaštenog stana, kao posebnog dijela

zgrade, odnosno izvlaštene poslovne prostorije, prije predaje u posjed osigura odgovarajuću stambenu zgradu, stan, odnosno poslovnu prostoriju u vlasništvo, ako se stranke nisu drukčije sporazumjele.

Članak 30.

Protiv rješenja iz članka 27. ovoga Zakona dopuštena je žalba o kojoj odlučuje Federalna uprava.

Članak 31.

Korisnik izvlaštenja stječe pravo na posjed izvlaštene nekretnine danom pravomožnosti rješenja o izvlaštenju ukoliko je do tada ranijem vlasniku isplatio naknadu za izvlaštenu nekretninu, odnosno predao u posjed drugu odgovarajuću nekretninu, a u protivnom danom isplate naknade, odnosno predajom u posjed druge odgovarajuće nekretnine ukoliko se raniji vlasnik i korisnik nekretnine drukčije ne sporazumiju.

Iznimno, Vlada može na zahtjev korisnika izvlaštenja koji je iznio valjane razloge za potrebu žurnog stupanja u posjed nekretnine riješiti da mu se ta nekretnina preda u posjed prije pravomožnosti, odnosno konačnosti rješenja o izvlaštenju ako utvrdi da je to prijeko potrebno zbog žurnosti slučaja ili da bi se otklonila znatnija šteta.

Prije donošenja rješenja iz stavka 2. ovoga članka moraju se osigurati dokazi o stanju i vrijednosti izvlaštenih nekretnina (nalaz i mišljenje vještaka i dr.).

Oredba stavka 2. ovoga članka ne odnosi se na slučajeve kada je predmet izvlaštenja stambena ili poslovna zgrada, za koju korisnik izvlaštenja nije osigurao drugu odgovarajuću nekretninu.

Protiv rješenja iz stavka 2. ovoga članka ne može se voditi upravni spor.

Članak 32.

Ako je korisnik izvlaštenja stupio u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomožnosti rješenja o izvlaštenju, a prijedlog za izvlaštenje bude u daljnjem postupku pravomožno odbijen, korisnik izvlaštenja dužan je nadoknaditi štetu koju je vlasniku prouzrokovao stupanjem u posjed nekretnine.

Rješenje o odbijanju prijedloga za izvlaštenje sadrži i obvezu korisnika izvlaštenja za vraćanje nekretnine u posjed vlasniku u roku od 15 dana od dana pravomožnosti rješenja.

Članak 33.

Korisnik izvlaštenja može do pravomožnosti rješenja o izvlaštenju potpuno ili djelomice odustati od prijedloga za izvlaštenje.

Neće se usvojiti djelomičan odustanak od izvlaštenja ako bi time bila povrijeđena prava vlasnika nekretnine iz članka 11. ovoga Zakona i ako vlasnik istakne takav prigovor.

Pravomožno rješenje o izvlaštenju poništiti će se ili izmijeniti ako to korisnik izvlaštenja i raniji vlasnik zajednički zahtijevaju.

Članak 34.

Na zahtjev ranijeg vlasnika izvlaštene nekretnine pravomožno rješenje o izvlaštenju poništiti će se ako korisnik izvlaštenja u roku od tri godine od pravomožnosti tog rješenja nije izvršio, prema prirodi objekta, znatnije radove na tome objektu.

Pravomožno rješenje o izvlaštenju u slučaju iz stavka 1. ovoga članka poništiti će se i u dijelu ako se utvrdi da na dijelu izvlaštene nekretnine nisu izvršeni nikakvi radovi i da taj dio ne služi svrsi izvlaštenja.

Ako su u slučaju iz st. 1. i 2. ovoga članka izvlaštene nekretnine bile u suvlasništvu, pravomožno rješenje o izvlaštenju poništiti će se ako takav zahtjev podnesu suvlasnici većeg dijela izvlaštene nekretnine.

Članak 35.

Zahtjev za poništenje rješenja o izvlaštenju raniji vlasnik može podnijeti po isteku tri godine od pravomožnosti tog rješenja ako korisnik izvlaštenja nije izvršio znatnije radove.

Po zahtjevu za poništenje rješenja o izvlaštenju i po odustanku od prijedloga za izvlaštenje rješava općinska služba za upravu koja je po prijedlogu za izvlaštenje rješavala u prvom stupnju.

Imovinski odnosi između korisnika izvlaštenja i vlasnika nekretnine iz stavka 2. ovoga članka rješavat će se u slučaju spora pred mjerodavnim sudom.

Članak 36.

Privremeno zauzimanje zemljišta koje je potrebno za izgradnju objekta ili za izvođenje radova od javnoga interesa na drugome zemljištu može se zatražiti prijedlogom za izvlaštenje ili posebnim prijedlogom. U prijedlogu za privremeno zauzimanje zemljišta moraju se naznačiti: svrha zbog koje se predlaže privremeno zauzimanje zemljišta, nekretnina koja će se privremeno zauzeti, vlasnik te nekretnine kao i vrijeme trajanja privremenog zauzimanja.

Privremeno zauzimanje će se ukinuti čim prestane potreba zbog koje je određeno, a najkasnije do završetka radova na glavnome objektu.

Rješenje o određivanju privremenog zauzimanja zemljišta donosi općinska služba za upravu.

Protiv rješenja iz stavka 4. ovoga članka dopuštena je žalba o kojoj odlučuje Federalna uprava, a žalba ne odlaže izvršenje toga rješenja.

Odredbe ovoga Zakona što se odnose na izvlaštenje nekretnina primjenjuju se i na privremeno zauzimanje zemljišta ako ovim Zakonom nije drukčije određeno.

Članak 37.

Troškove postupka izvlaštenja snosi korisnik izvlaštenja.

Članak 38.

Postupak provođenja izvlaštenja je žuran.

Postupak izvlaštenja radi izgradnje prometne infrastrukture je prioritetan, u odnosu na druge postupke izvlaštenja.

V. IZVLAŠTENJE NA PODRUČJIMA ZAHVAĆENIM ELEMENTARNIM NEPOGODAMA VEĆEGA OPSEGA

Članak 39.

U slučaju izvlaštenja, na području zahvaćenom elementarnim nepogodama većeg opsega (zemljotres, poplave, požar i sl.), a radi izgradnje objekta i izvođenja radova kojima se otklanjaju posljedice prouzročene tim nepogodama primjenjivat će se odredbe ove glave.

Područje na kojem će se primjenjivati odredbe ove glave kao i vrijeme za koje će se primjenjivati utvrđuje Vlada.

Članak 40.

Utvrđivanje javnoga interesa u slučajevima iz članka 39. ovoga Zakona vrši općinsko vijeće.

Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka ne može se voditi upravni spor.

Žalba izjavljena protiv rješenja kojim se ustanovljava privremeno zauzimanje zemljišta ne odlaže izvršenje rješenja.

Rješenje o privremenom zauzimanju zemljišta ukinut će se čim prestane potreba zbog koje je određeno.

Članak 41.

Korisnik izvlaštenja stječe pravo na posjed izvlaštene nekretnine kada rješenje o izvlaštenju postane konačno.

Iznimno, općinsko vijeće može na zahtjev korisnika izvlaštenja riješiti da mu se nekretnina preda u posjed prije nego što rješenje o izvlaštenju postane konačno, ako utvrdi da je to prijeko potrebno zbog žurnosti slučaja.

Protiv rješenja donesenog po stavku 2. ovoga članka ne može se voditi upravni spor.

Članak 42.

Ako se izvlašćuje stambena zgrada ili stan kao poseban dio zgrade, prije rušenja izvlaštene zgrade korisnik izvlaštenja dužan je ranijem vlasniku te zgrade ili stana privremeno osigurati nužni smještaj (određeni broj prostorija, električno osvjetljenje, voda i sl.).

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka privremeni smještaj može trajati najdulje 18 mjeseci računajući od dana iseljenja iz stambene zgrade ili stana.

Korisnik izvlaštenja dužan je u roku iz stavka 2. ovoga članka ranijem vlasniku zgrade ili stana osigurati drugu odgovarajuću zgradu ili stan, ukoliko se stranke drukčije ne sporazumiju.

Članak 43.

Zemljište se može privremeno zauzeti i kada je to potrebno i cjelishodno radi postavljanja i izgradnje privremenih objekata (poslovnih objekata, objekata za smještaj stanovništva, imovine i sl.).

Rješenje o potrebi i cjelishodnosti privremenog zauzimanja zemljišta donosi općinsko vijeće i ovo rješenje ima značaj rješenja o utvrđivanju javnoga interesa u smislu članka 40. ovoga Zakona.

Na prijedlog korisnika izvlaštenja općinska služba za upravu donosi rješenje o privremenom zauzimanju zemljišta, a žalba izjavljena protiv tog rješenja ne odlaže njegovo izvršenje.

Rješenje o privremenom zauzimanju zemljišta ukinut će se čim prestane potreba zbog koje je određeno.

Članak 44.

Ukoliko odredbama ove glave nije drukčije određeno, na područjima zahvaćenim elementarnim nepogodama većega opsega primjenjivat će se ostale odredbe ovoga Zakona.

VI. NAKNADA ZA IZVLAŠTENU NEKRETNINU

Članak 45.

Naknada za izvlaštenu nekretninu određuje se, prema pravilu, davanjem druge odgovarajuće nekretnine, koja odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje u istoj općini ili gradu, kojom se vlasniku nekretnine koja se izvlašćuje omogućavaju približno isti uvjeti korištenja kakve je imao koristeći tu nekretninu.

Za bespravno izgrađene objekte graditelju ne pripada pravo na naknadu.

Graditelj može porušiti zgradu i odnijeti materijal od te zgrade u roku koji odredi općinska služba za upravu, a u protivnom će se uklanjanje objekta izvršiti o njegovu trošku.

Članak 46.

Ako vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje ne prihvati na ime naknade drugu odgovarajuću nekretninu ili ako korisnik izvlaštenja ne može osigurati takvu nekretninu, naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine.

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

Članak 47.

Osobne i obiteljske okolnosti ranijeg vlasnika izvlaštene nekretnine uzet će se u obzir kao korektiv uvećanja visine utvrđene naknade, ako su te okolnosti od bitne važnosti za materijalnu egzistenciju ranijeg vlasnika, a naročito u slučaju ako je zbog izvlaštenja većeg dijela ili čitavog zemljišta ili poslovne prostorije u kojoj je raniji vlasnik obavljao dozvoljenu poslovnu djelatnost ugrožena njegova materijalna egzistencija, kao i u slučaju kad se zbog izvlaštenja članovi poljoprivrednog domaćinstva moraju seliti iz područja gdje su prebivali ili boravili.

Članak 48.

Raniji vlasnik nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u zemljište i zgrade koje je izvršio nakon što je pisano obaviješten od mjerodavnih tijela o podnijetom prijedlogu za izvlaštenje, osim onih troškova što su bili prijeko potrebni za korištenje nekretnine.

Članak 49.

Naknada za izvlašteno zemljište pod voćnjakom određuje se u visini naknade što bi se odredila za najbližu livadu istog položaja.

Naknada za izvlašteno zemljište pod vinogradom i voćnjakom intenzivnog uzgoja određuje se u visini naknade što bi se odredila za najbližu oranicu istog položaja.

Članak 50.

Naknada za voćna stabla i vinovu lozu određuje se za:

1) voćna stabla i vinovu lozu što se nalaze u stadiju davanja plodova - u visini čistog prihoda tog stabla odnosno loze, za onoliko godina koliko je potrebno za podizanje te vrste voćnog stabla odnosno loze i njegov razvoj do stadija davanja plodova,

2) voćna stabla i vinovu lozu koja nisu počela davati plodove - u visini troškova potrebnih za nabavke, sađenje i uzgoj takvih sadnica.

Pored naknade iz točke 2. stavka 1. ovoga članka, određuje se i naknada za tehničko drvo po mjerilima za davanje naknade za šumsko drvo, ukoliko raniji vlasnik posječena stabla ne zadržava sebi.

Članak 51.

Naknada za izvlašteno zemljište pod šumom određuje se u visini naknade što bi se odredila za najbliži pašnjak istog položaja.

Članak 52.

Naknada za drvenu masu (zrelu ili približno zrelu šumu) određuje se na temelju vrijednosti drveta na panju, utvrđene u skladu sa osnovama sustava cijena i aktima donesenim na temelju tog sustava za proizvedene sortimente (po odbitku troškova proizvodnje).

Naknada za šumske kulture koje nisu dostigle tehničku zrelost određuje se za:

1) mlade sadnice kod kojih bi troškovi eksploatacije bili veći od vrijednosti prosječne drvene mase - naknada stvarnih troškova nabavke sadnica, sađenja i uzgoja,

2) ostala starija stabla - naknada za drvenu masu po mjerilima iz stavka 1. ovoga članka uvećana za vrijednosti prirasta izgubljenog zbog prijevremene sječe.

Troškovi podizanja mlade šume, nastale vještačkim putem utvrđuju se u visini troškova pošumljavanja, a troškovi podizanja mlade šume nastale prirodnim putem - u visini troškova vještačkog pošumljavanja sjemenom.

Članak 53.

Naknada za izvlašteno poljoprivredno, građevno i gradsko građevno zemljište određuje se u novcu prema tržišnoj cijeni takvog zemljišta.

Naknada za neplodno zemljište, kamenjar i slično određuje se u visini naknade što bi se odredila za pašnjak najniže klase u istoj katastarskoj općini.

Članak 54.

Raniji vlasnik ima pravo i na naknadu izgubljene koristi koju bi ostvario dotadašnjim načinom iskorištavanja izvlaštene nekretnine za vrijeme od dana predaje te nekretnine u posjed korisniku izvlaštenja do dana primitka u posjed nekretnine date u zamjenu ili do isteka rokova određenih za isplatu novčane naknade.

Članak 55.

Raniji vlasnik izvlaštenog zemljišta ima pravo sabrati usjeve i ubrati plodove koji su sazreli u vrijeme stupanja u posjed korisnika izvlaštenog zemljišta.

Ako do stupanja u posjed korisnika izvlaštenja raniji vlasnik nije bio u mogućnosti sabrati usjeve i ubrati plodove, pripada mu pravo na naknadu za usjeve po odbitku potrebnih troškova koje bi imao do žetve ili berbe.

Članak 56.

U slučaju ustanovljenja služnosti naknada se određuje u iznosu za koji je usljed ustanovljene služnosti umanjena tržišna vrijednost nekretnine, kao i za nastalu štetu.

Članak 57.

U slučaju ustanovljenja zakupa naknada se određuje u visini zakupnine koja se postiže na tržištu.

Naknada se može odrediti u obliku jednokratnog iznosa za cijelo vrijeme trajanja zakupa ili u povremenim davanjima što se plaćaju u jednakim vremenskim razmacima.

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

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

Članak 58.

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

Članak 59.

Ako se radi o izvlaštenju nekretnina tolikog opsega da se zbog toga znatan broj stanovnika mora iseliti iz kraja u kojem se izvlaštene nekretnine nalaze, posebnim zakonom se mogu propisati oblici i uvjeti naknade.

Raniji vlasnik može zahtijevati da se naknada odredi prema odredbama ovoga Zakona, ako je to za njega povoljnije.

Korisniku izvlaštenja ne može se izvlaštena nekretnina predati u posjed dok prema ranijim vlasnicima ne ispunji obveze u pogledu naknade određene na temelju Zakona iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 60.

Poslije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju općinska služba za upravu dužna je bez odlaganja zakazati i održati usmenu raspravu za sporazumno određivanje naknade za izvlaštenu nekretninu.

Tijelo iz stavka 1. ovoga članka nastojat će da stranke postignu sporazum o naknadi, upozoravajući ih na njihova prava i obveze prema odredbama ovoga Zakona.

Radi pripremanja rasprave stranke mogu podnijeti svoje ponude, a tijelo iz stavka 1. ovoga članka pribavit će pisana obavještenja od tijela uprave i drugih tijela o činjenicama što mogu biti značajne za određivanje visine naknade.

Članak 61.

Sporazum o naknadi za izvlaštene nekretnine mora sadržavati oblik i visinu naknade i rok u kojem je korisnik izvlaštenja dužan ispuniti obveze u pogledu naknade.

Sporazum o naknadi unosi se u zapisnik koji mora sadržavati sve podatke prijeko potrebne za ispunjavanje obveze korisnika izvlaštenja.

Sporazum o naknadi ili dijelu naknade zaključen je kad obje stranke potpišu zapisnik u koji je sporazum unesen.

Zapisnik u koji je unesen sporazum o naknadi ima snagu izvršnoga rješenja čije izvršenje provodi, kada se radi o nenovčanim obvezama, tijelo iz stavka 1. članka 60. ovoga Zakona.

Članak 62.

Ako se ne postigne sporazum o naknadi u roku od dva mjeseca od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, općinska služba za upravu dostavit će, bez odlaganja, pravomoćno rješenje o izvlaštenju sa svim spisima mjerodavnom sudu na čijem se području nalazi izvlaštena nekretnina, radi određivanja naknade.

Tijelo iz stavka 1. ovoga članka može i prije isteka roka od dva mjeseca dostaviti rješenje o izvlaštenju sa spisima mjerodavnom sudu ako iz izjava i ponašanja stranaka zaključi da se ne može postići sporazum o naknadi.

Ako općinska služba za upravu u određenome roku ne postupi po odredbi stavka 1. ovoga članka, raniji vlasnik izvlaštene nekretnine kao i korisnik izvlaštenja mogu se izravno obratiti mjerodavnom sudu radi određivanja naknade.

Članak 63.

Visina naknade za izvlaštenu nekretninu određuje se u sudskome postupku prema okolnostima koje su postojale u vrijeme donošenja prvostupanjskoga sudskog rješenja o naknadi.

Ako je korisniku izvlaštenja predata nekretnina u posjed prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, vlasnik ima pravo birati da mu se naknada odredi ili prema okolnostima u vrijeme predaje nekretnine ili u vrijeme donošenja prvostupanjskog sudskog rješenja o naknadi.

Članak 64.

Mjerodavni sud po službenoj dužnosti u vanparničnome postupku odlučuje o visini naknade za izvlaštenu nekretninu.

Kod utvrđivanja naknade za izvlaštenu nekretninu sud je dužan uzeti u obzir visinu naknade utvrđenu prilikom sporazumnog utvrđivanja naknade pred općinskom službom za upravu ako je većina stranaka zaključila takav sporazum na određenome području u postupku izvlaštenja za izgradnju istog ili drugog objekta.

U postupku određivanja naknade za izvlaštenu nekretninu sud ne može odlučivati o pravu ranijeg vlasnika na naknadu.

Članak 65.

Postupak za određivanje naknade za izvlaštenu nekretninu je žuran.

Članak 66.

Troškove postupka za sporazumno određivanje naknade za izvlaštenu nekretninu snosi korisnik izvlaštenja. Troškove sudskoga postupka za određivanje naknade za izvlaštenu nekretninu određuje sud srazmjerno uspjehu stranaka u tome postupku.

Članak 67.

Danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju prestaju na izvlaštenoj nekretnini hipoteke, zakupi, osobne služnosti, svi stvarni tereti, osim stvarnih služnosti čije je vršenje moguće nakon privođenja namjeni izvlaštene nekretnine.

U slučaju iz prethodnoga stavka korisnik izvlaštenja dužan je iznos naknade položiti kod banke na poseban račun, a banka će isplatiti naknadu ranijem vlasniku izvlaštene nekretnine, odnosno potraživanja imaoću stvarnoga prava, samo na temelju njihova pisanog sporazuma koji je ovjerio mjerodavni sud ili na temelju sudske odluke.

Članak 68.

Uknjižba prava vlasništva i drugih stvarnih prava na izvlaštenoj nekretnini kao i na nekretnini koja je data na ime naknade ranijem vlasniku izvršit će se na temelju pravomoćnoga rješenja o izvlaštenju i dokaza o

isplaćenoj naknadi ukoliko je tim rješenjem određena naknada u novcu, odnosno dokaza o sticanju prava vlasništva ranijeg vlasnika na drugoj odgovarajućoj nekretnini, a na zahtjev korisnika izvlaštenja ili ranijeg vlasnika nekretnine.
Nekretnine koje su izvlaštene u svrhu izgradnje dobra od općeg interesa uknjižit će se na način propisan posebnim zakonom.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 69.

Odredbe ovoga Zakona primjenjuju se na započete postupke izvlaštenja u kojima nije do stupanja na snagu ovoga Zakona donijeto konačno rješenje, kao i na postupke određivanja naknade u kojima nije donijeta pravomoćna odluka ili ako to rješenje odnosno odluka bude poništena ili ukinuta.

Članak 70.

Odredbe ovoga Zakona u pogledu određivanja naknade za izvlaštene nekretnine primjenjivat će se i u slučajevima kada je izvlaštenje izvršeno na temelju propisa o izvlaštenju što su bili na snazi do stupanja na snagu ovoga Zakona, ako naknada nije isplaćena, s tim što zakonske zatezne kamate teku od dana donošenja odluke o određivanju naknade.
Naknada iz stavka 1. ovoga članka tereti korisnika izvlaštenja, odnosno njegova pravnog sljednika.
Raniji vlasnik ima pravo podnijeti zahtjev za određivanje naknade u smislu stavka 1. ovoga članka u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 71.

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o eksproprijaciji ("Službeni list SRBiH", br. 12/87 i 38/89 i "Službeni list R BiH", br. 3/93 i 15/94), kao i drugi propisi koji su uređivali pitanje izvlaštenja u Federaciji Bosne i Hercegovine.

Članak 72.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Federacije BiH".

Predsjedatelj
Doma naroda
Parlamenta Federacije BiH
Stjepan Krešić

Predsjedatelj
Zastupničkog doma
Parlamenta Federacije BiH
Safet Softić

"Službene novine Federacije BiH", broj 70/07 /01.10.2007./