



HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-02/24-01/134

URBROJ: 65-24-2

Zagreb, 28. studenoga 2024.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članka 178. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Prijedlog zakona o izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 28. studenoga 2024. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila ministra pravosuđa, uprave i digitalne transformacije Damira Habijana i državne tajnike Ivana Crnčeca, Sanjina Rukavinu, Vedranu Šimundžu Nikolić i Fadilu Bahović.

PREDSJEDNIK

Gordan Jandroković



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

KLASA: 022-03/24-01/68

URBROJ: 50301-04/32-24-4

Zagreb, 28. studenoga 2024.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

PREDMET: Prijedlog zakona o izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

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. Poslovnika Hrvatskoga sabora („Narodne novine“, br. 81/13., 113/16., 69/17., 29/18., 53/20., 119/20. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 123/20. i 86/23. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila ministra pravosuđa, uprave i digitalne transformacije Damira Habijana i državne tajnike Ivana Crnčeca, Sanjina Rukavinu, Vedranu Šimundžu Nikolić i Fadilu Bahović.



PREDSJEDNIK

Andrej Plenković

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENI ZAKONA O VLASNIŠTVU
I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENI ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje ovoga zakona sadržana je u odredbi članka 2. stavka 4. podstavka 1. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. – pročišćeni tekst i 5/14. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

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

Organizacija za ekonomsku suradnju i razvoj (u daljnjem tekstu: OECD) međunarodna je organizacija koja okuplja države opredijeljene za demokraciju i tržišno gospodarstvo s ciljem potpore održivom gospodarskom razvoju, podizanju životnog standarda, unaprjeđenju nacionalnih sektorskih politika, kao i rastu svjetske trgovine. Razmjenom znanja i iskustava te iznalaženjem praktičnih rješenja za nacionalne, regionalne ili globalne probleme, kroz rad svojih više od 250 specijaliziranih odbora, radnih skupina i mreža, OECD predstavlja jedinstven multilateralni forum na kome se raspravlja o najboljim praksama u provedbi ključnih gospodarskih i razvojnih reformi među 38 država članica, koje nedvojbeno pripadaju najrazvijenijem dijelu svijeta.

Službeno pismo namjere za pristupanjem OECD-u, Republika Hrvatska uputila je u siječnju 2017. Republika Hrvatska je od Vijeća OECD-a 25. siječnja 2022. zaprimila pozivnicu za otvaranje pregovora s OECD-om, zajedno s pet drugih država. Postupak pristupanja OECD-u uključuje rigoroznu i dubinsku ocjenu od strane više od 20 značajnih odbora o spremnosti i sposobnosti za usvajanjem svih pravnih instrumenata OECD-a u okviru nadležnosti odbora, kao i ocjenu politika i praksi države kandidatkinje u usporedbi s najboljim politikama i praksama OECD-a, a sukladno Planu pristupanja.

U lipnju 2022., Vijeće OECD-a je na ministarskom sastanku usvojilo Plan pristupanja Republike Hrvatske OECD-u. Prvi korak u pristupnom procesu bila je izrada samoprocjene u odnosu na važeće pravne instrumente OECD-a kroz Inicijalni memorandum, kojeg je Republika Hrvatska pripremila i dostavila OECD-u u listopadu 2022. Inicijalni memorandum je dokument kojim se utvrđuje prva samoprocjena usklađenosti hrvatskog zakonodavstva, politika i praksi s pravnim instrumentima OECD-a koji su na snazi i koji se primjenjuje na sve članice OECD-a, a služi i kao temelj za tehničke preglede u odborima OECD-a koji su dio procesa pristupanja Republike Hrvatske OECD-u.

Radi ispunjenja kriterija za pristup Republike Hrvatske OECD-u potrebno je pristupiti izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96., 68/98., 137/99. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. - pročišćeni tekst i 94/17. - ispravak; u daljnjem tekstu: ZV), u dijelu propisivanja načina stjecanja prava vlasništava nekretnina u Republici Hrvatskoj od strane država članica OECD-a ili države pristupnice Kodeksa o liberalizaciji kretanja kapitala i Kodeksa o liberalizaciji nevidljivih transakcija.

Naime, sukladno članku 356. stavku 2. ZV-a strane fizičke i pravne osobe mogu ako Zakonom nije drukčije određeno, pod pretpostavkom uzajamnosti, stjecati vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske, ako suglasnost za to daje ministar nadležan za poslove pravosuđa Republike Hrvatske, dok je člankom 357. stavkom 1. ZV-a propisano da je pravni posao kojemu je cilj stjecanje toga prava vlasništva ništetan bez suglasnosti ministra nadležnog za poslove pravosuđa.

Člankom 358. ZV-a propisano je da strana osoba ne može biti vlasnikom nekretnine koja leži na području koje je radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske Zakonom proglašeno područjem na kojem strane osobe ne mogu imati pravo vlasništva, osim ako je Zakonom što drugo određeno.

Nadalje, člankom 358.a stavkom 1. ZV-a propisano je da se odredbe članka 354. do 358. tog Zakona ne odnose na državljane i pravne osobe iz država članica Europske unije. Spomenute osobe stječu pravo vlasništva nekretnina pod pretpostavkama koje vrijede za stjecanje prava vlasništva za državljane Republike Hrvatske i pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, dok je stavkom 2. propisano da se odredba stavka 1. tog članka ne odnosi na nekretnine u izuzetim područjima i to na poljoprivredno zemljište određeno posebnim zakonom i zaštićene dijelove prirode prema posebnom zakonu.

OECD ima ukupno 38 država članica, od kojih su 22 države članice ujedno i države članice Europske unije (Republika Austrija, Kraljevina Belgija, Češka Republika, Kraljevina Danska, Republika Estonija, Republika Finska, Francuska Republika, Savezna Republika Njemačka, Helenska Republika, Mađarska, Irska, Talijanska Republika, Republika Latvija, Republika Litva, Veliko Vojvodstvo Luksemburg, Kraljevina Nizozemska, Republika Poljska, Portugalska Republika, Slovačka Republika, Republika Slovenija, Kraljevina Španjolska i Kraljevina Švedska). Preostale države članice OECD-a su: Australija, Kanada, Republika Čile, Republika Kolumbija, Republika Kostarika, Island, Država Izrael, Japan, Republika Koreja, Sjedinjene Meksičke Države, Novi Zeland, Kraljevina Norveška, Švicarska Konfederacija, Republika Turska, Ujedinjena Kraljevina Velike Britanije i Sjeverne Irske, Sjedinjene Američke Države. Države u postupku pristupa Kodeksa o liberalizaciji kretanja kapitala i Kodeksa o liberalizaciji nevidljivih transakcija uz Republiku Hrvatsku su i: Argentinska Republika, Savezna Republika Brazil, Republika Bugarska, Rumunjska, Republika Peru, Kraljevina Tajland i Republika Indonezija.

Predloženim zakonom propisuje se način stjecanja prava vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj od strane državljana i pravnih osoba iz država članica Europske unije, država ugovornica Europskoga gospodarskog prostora, država članica OECD-a ili država pristupnica Kodeksa o liberalizaciji kretanja kapitala i Kodeksa o liberalizaciji nevidljivih transakcija, danom pristupanja Republike Hrvatske u članstvo OECD-a.

III. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ZAKONA

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

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENI ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA

Članak 1.

U Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96., 68/98., 137/99. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. - pročišćeni tekst i 94/17. - ispravak), članak 358.a mijenja se i glasi:

„(1) Odredbe članka 354. do 358. ovoga Zakona ne odnose se na državljane i pravne osobe iz država članica Europske unije, država ugovornica Europskoga gospodarskog prostora te država članica Organizacije za ekonomsku suradnju i razvoj (OECD) ili država pristupnica Kodeksa o liberalizaciji kretanja kapitala i Kodeksa o liberalizaciji nevidljivih transakcija. Te osobe stječu pravo vlasništva nekretnina pod pretpostavkama koje vrijede za stjecanje prava vlasništva za državljane Republike Hrvatske i pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj.

(2) Odredba stavka 1. ovoga članka ne isključuje mogućnost donošenja mjera opravdanih razlozima javnog morala, javnog poretka ili sigurnosti, zaštite zdravlja, mjera potrebnih za zaštitu osnovnih sigurnosnih interesa, kao i mjera potrebnih za ispunjenje obveza vezanih uz očuvanje međunarodnog mira i sigurnosti.

(3) Odredbe stavaka 1. i 2. ovoga članka ne odnose se na poljoprivredno zemljište sukladno posebnom zakonu.“

PRIJELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 2.

Započeti postupci stjecanja prava vlasništva nekretnina stranih fizičkih i pravnih osoba na području Republike Hrvatske koji nisu dovršeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, dovršit će se prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96., 68/98., 137/99. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. - pročišćeni tekst i 94/17. - ispravak).

Članak 3.

Ovaj Zakon objavit će se u „Narodnim novinama“, a stupa na snagu danom pristupanja Republike Hrvatske u članstvo OECD-a.

OBRAZLOŽENJE

Članak 1.

Odredbom se propisuje da državljani i pravne osobe iz država članica Europske unije, država ugovornica Europskoga gospodarskog prostora te država članica Organizacije za ekonomsku suradnju i razvoj (OECD) ili država pristupnica Kodeksa o liberalizaciji kretanja kapitala i Kodeksa o liberalizaciji nevidljivih transakcija, stječu pravo vlasništva nekretnina pod pretpostavkama koje vrijede za stjecanje prava vlasništva za državljane Republike Hrvatske i pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, odnosno za stjecanje prava vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj nije im potrebna suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa, osim za stjecanje prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu sukladno posebnom zakonu. Dodatno je propisana mogućnost donošenja mjera opravdanih razlozima javnog morala, javnog poretka ili sigurnosti, zaštite zdravlja, mjera potrebnih za zaštitu osnovnih sigurnosnih interesa kao i mjera potrebnih za ispunjenje obveza vezanih uz očuvanje međunarodnog mira i sigurnosti. Izmjenom je brisan podstavak 2. stavka 2. ovoga članka s obzirom na to da je Zakonom o zaštiti prirode („Narodne novine“, br. 80/13., 15/18., 14/19., 127/19. i 155/23.), ukinuta zabrana stjecanja prava vlasništva na nekretninama u zaštićenim područjima prirode za strane državljane ili pravne osobe.

Članak 2.

Ovim člankom propisano je da će se započeti postupci stjecanja prava vlasništva nekretnina stranih fizičkih i pravnih osoba na području Republike Hrvatske dovršiti prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96., 68/98., 137/99. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. - pročišćeni tekst i 94/17. - ispravak).

Članak 3.

Ovim člankom propisano je da ovaj Zakon stupa na snagu danom pristupanja Republike Hrvatske u članstvo Organizacije za ekonomsku suradnju i razvoj.

TEKST ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA KOJA SE MIJENJA

Članak 358.a

(1) Odredbe članka 354. do 358. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06. i 141/06.) ne odnose se na državljane i pravne osobe iz država članica Europske unije. Te osobe stječu pravo vlasništva nekretnina pod pretpostavkama koje vrijede za stjecanje prava vlasništva za državljane Republike Hrvatske i pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj.

(2) Odredba stavka 1. ovoga članka ne odnosi se na nekretnine u izuzetim područjima:

- poljoprivredno zemljište određeno posebnim zakonom,
- zaštićeni dijelovi prirode prema posebnom zakonu.

PRILOG - Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću

OBRAZAC IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU O NACRTU PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENI ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA	
Naslov dokumenta	Izvešće o provedenom savjetovanju o Nacrtu prijedloga zakona o izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
Svrha dokumenta	Izješćivanje o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o Nacrtu prijedloga zakona o izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
Datum dokumenta	28.10.2024.
Verzija dokumenta	I.
Vrsta dokumenta	Izvešće
Naziv nacrtu zakona, drugog propisa ili akta	Nacrt prijedloga zakona o izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Vlade	/
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrtu	Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrtu?	Nitko.
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način? Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje? Ako nije, zašto?	Objava na portalu e-Savjetovanja od 27.9.2024. - 26.10.2024.
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Nitko.
ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI Primjedbe koje su prihvaćene	Nije bilo primjedbi.

Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga za neprihvatanje	
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedeno savjetovanje nije prouzročilo troškove.