



P.Z. br. 107

HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-02/24-01/134

URBROJ: 65-25-8

Zagreb, 28. veljače 2025.

**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 izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima***, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 27. veljače 2025. 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: 50301-04/32-25-8

Zagreb, 27. veljače 2025.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

PREDMET: Konačni 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. u vezi s člankom 190. 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 Konačni 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
dr. sc. Andrej Plenković

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENI ZAKONA O VLASNIŠTVU I
DRUGIM STVARNIM PRAVIMA

KONAČNI 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 članaka 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 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.

O B R A Z L O Ž E N J E

I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI I PITANJA KOJA SE NJIME UREĐUJU

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 dađe 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.

Dodatno 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.

II. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PREDLOŽENOGA ZAKONA

Uz 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.

Uz 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).

Uz članak 3.

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

III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ZAKONA

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

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

U Hrvatskome saboru nakon rasprave o Prijedlogu zakona o izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, na sjednici održanoj 24. siječnja 2025., donesen je Zaključak kojim se prihvaća Prijedlog Zakona te se sve primjedbe, prijedlozi i mišljenja izneseni u raspravi upućuju predlagatelju radi pripreme Konačnog prijedloga zakona o izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Razlike između rješenja koja se predlažu Konačnim prijedlogom zakona o izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u odnosu na rješenja iz Prijedloga zakona su nomotehničke izmjene u skladu s danom primjedbom Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora u članku 1.

V. PRIJEDLOZI I MIŠLJENJA DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO, S OBRAZLOŽENJEM

Tijekom rasprave na sjednici Hrvatskoga sabora u bitnome je istaknuto da će se donošenjem ovoga zakona povećati kupoprodaja nekretnina od strane stranih osoba iz država članica OECD-a i država pristupnica Kodeksa o liberalizaciji kretanja kapitala i Kodeksa o liberalizaciji nevidljivih transakcija bez suglasnosti ministra nadležnog za poslove pravosuđa te da će takva povećana potražnja dovesti do povećanja cijene nekretnina u Republici Hrvatskoj. Ukazano je i na mogućnost da se u nekretnine u Republici Hrvatskoj ulaže špekulativni kapital te da u velikoj većini takvih kupljenih nekretnina nitko ne živi ili se iste kao apartmani iznajmljuju na crno. Na raspravi je navedeno da veliki broj nekretnina u Republici Hrvatskoj u vlasništvu stranih osoba rezultira i zamjenom stanovništva u Republici Hrvatskoj te da hrvatski državljani nisu u mogućnosti kupiti vlastitu nekretninu. Istaknuto je da nisu predviđene mjere koje bi spriječile rast cijena nekretnina te je predloženo da se stranim osobama izvan Europske unije kod kupovine nekretnina odredi viši porez, odnosno predvide mjere da se zaustavi ili smanji mogućnost kupnje nekretnine stranim osobama, kao i da se poveća kontrola dnevnog najma, uvede porez na rente, kao i proširenje broja obveznika poreza na otuđenje nekretnina.

Izneseni prijedlozi u raspravi u Hrvatskome saboru odnose se na uređenje pitanja priuštivog stanovanja, oporezivanja i kontrole najma nekretnina, a koja pitanja nisu predmetom uređenja Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Ističe se da Republika Hrvatska već ima utvrđenu uzajamnost u dijelu stjecanja prava vlasništva nekretnina od strane stranih osoba iz država članica OECD-a te država pristupnica Kodeksa o liberalizaciji kretanja kapitala i Kodeksa o liberalizaciji nevidljivih transakcija, izuzev za Sjedinjene Meksičke Države, Republiku Kostariku, Kraljevinu Tajland i Republiku Indoneziju s obzirom na to da do sada nije bilo podnesenih zahtjeva za davanje suglasnosti za stjecanje prava vlasništva na nekretninama u Republici Hrvatskoj stranih osoba iz tih država.

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.