

IRENA BOBOVČAN
Ministarstvo pravosuđa

POSTUPAK STJECANJA PRAVA VLASNIŠTVA STRANIH OSOBA NA NEKRETNINAMA U REPUBLICI HRVATSKOJ

Vlasništvo se sukladno članku 114. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14) (u daljnjem tekstu: Zakon) može steći na:

- temelju pravnoga posla,
- odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti,
- nasljeđivanjem i
- na temelju zakona.

Stjecanje prava vlasništva stranih osoba na nekretninama u Republici Hrvatskoj nekretnina regulirano je u Zakonu, DIO OSMI STVARNA PRAVA STRANIH OSOBA, od članka 354. do članka 358.b.

Stranci mogu kupovati nekretnine u Republici Hrvatskoj odnosno stjecati pravo vlasništva nekretnina ukoliko su državljani i pravne osobe država s kojima postoji uzajamnost za stjecanje prava vlasništva na nekretninama u Republici Hrvatskoj i to uz prethodnu suglasnost Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske.

Državljanima i pravnim osobama iz država članica Europske unije mogu stjecati pravo vlasništva nekretnina pod pretpostavkama koje vrijede za stjecanje prava vlasništva za državljane Republike Hrvatske i pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, izuzev nekretnina u izuzetim područjima.

Člankom 2. stavkom 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“ broj 20/18) propisano je da nositeljima prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu ne mogu biti strane fizičke i pravne osobe, osim ako međunarodnim ugovorom i posebnim propisom nije drugačije određeno. Stavkom 3. istog članka propisano je da, iznimno od navedenog stavka 2., strane pravne i fizičke osobe mogu stjecati pravo vlasništva na poljoprivrednom zemljištu iz stavka 1. ovoga članka nasljeđivanjem uz uvjet reciprociteta. Sukladno odredbama Ugovora o pristupanju Republike Hrvatske Europskoj uniji, državljani Europske unije poljoprivredno zemljište ne mogu stjecati od dana pristupanja Republike Hrvatske Europskoj uniji narednih 7 godina, uz mogućnost zabrane još 3 godine. S obzirom da posebnim propisima niti međunarodnim ugovorom nije drugačije određeno, za sada stranim fizičkim i pravnim osobama koji nisu iz država Europske unije nije moguće pravnim poslom stjecati pravo vlasništva na poljoprivrednom zemljištu.

Napominje se da je člankom 358. stavkom 3. Zakona propisano da ako strana osoba ne može na poljoprivrednom zemljištu u Republici Hrvatskoj steći vlasništvo nekretnine koje bi inače stekla nasljeđivanjem, ona ima pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju, kao da joj je ta nekretnina oduzeta u postupku izvlaštenja.

Također se ističe da je člankom 56. stavkom 1. Zakona o šumama („Narodne novine“ broj 68/18) propisano da se šume i šumska zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske ne mogu se otuđivati iz vlasništva Republike Hrvatske, osim u slučajevima predviđenim tim Zakonom, dok je stavkom 2. istog članka propisano da strane osobe, i to fizička osoba kad nema državljanstvo Republike Hrvatske ili druge države članice Europske unije te pravna osoba koja ima registrirano sjedište izvan područja Republike Hrvatske i drugih država članica Europske unije, ne mogu stjecati pravo vlasništva na šumama i šumskome zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, osim ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno.

Napominje se da je Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara propisano je da je vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro zaštićeno posebnim rješenjem ili kulturno dobro unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili Listu ugrožene svjetske baštine dužan navedeno kulturno dobro prije prodaje istodobno ponuditi Republici Hrvatskoj, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje.

Zakonom o zaštiti prirode člankom 165. stavkom 1. propisano je da je vlasnik nekretnine unutar nacionalnog parka, strogog ili posebnog rezervata koji namjerava takvu nekretninu prodati, dužan pisanim podneskom, tu nekretninu najprije ponuditi na prodaju Republici Hrvatskoj, odnosno središnjem tijelu državne uprave nadležno za državnu imovinu, a ako središnje tijelo državne uprave nadležno za državnu imovinu ne prihvati ponudu u roku od 30 dana od dana zaprimanja ponude, dužan je tu nekretninu ponuditi na prodaju najprije jedinici područne (regionalne) samouprave, pa nakon isteka novog roka od 30 dana jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi nekretnina.

O davanju suglasnosti za stjecanje prava vlasništva stranih osoba (izuzev državljana i pravnih osoba iz država članica Europske unije) na nekretninama u Republici Hrvatskoj odlučuje se u upravnom postupku na zahtjev strane osobe koja namjerava steći vlasništvo određene nekretnine ili osobe koja namjerava otuđiti tu nekretninu. Postupak se provodi sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o općem upravnom postupku.

Zahtjev (pisani) predaje se neposredno pisarnici ili se šalje poštom na adresu:

Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske
Uprava za građansko, trgovačko i upravno pravo
Ulica grada Vukovara 49, 10000 Zagreb

Pisanom zahtjevu mora se priložiti:

- pravna osnova stjecanja vlasništva (kupoprodajni ugovor, darovni ugovor, ugovor o uzdržavanju ili sl.) u izvorniku ili ovjerenoj preslici,

- dokaz o vlasništvu prodavatelja/otuđitelja predmetne nekretnine, odnosno izvadak iz zemljišne knjige, u izvorniku ili ovjerenj preslici, ne stariji od šest mjeseci,
- uvjerenje upravnog tijela nadležnog za urbanizam i prostorno uređenje, prema mjestu na kojem se nalazi nekretnina, o pravnom statusu nekretnine (da li se nekretnina nalazi u granicama građevinskog područja predviđenim urbanističkim planom),
- dokaz državljanstva stjecatelja (ovjereni preslika putovnice i sl.) ili dokaz o statusu pravne osobe (izvadak iz sudskog registra), ako je stjecatelj strana pravna osoba,
- u slučaju da podnositelja zahtjeva zastupa punomoćnik, potrebno je dostaviti punomoć u izvorniku ili ovjerenj preslici, a ako podnositelj zahtjeva nije odredio punomoćnika koji će ga zastupati, a nalazi se u inozemstvu, obvezan je odrediti opunomoćenika za primanje pismena s prebivalištem u Republici Hrvatskoj,
- dokaz o uplaćenju upravnoj pristojbi u iznosu od 35,00 kuna u skladu s Tar.br. 88. toč. 1. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi.

Napominje se da se upravna pristojba plaća se i za rješenje kojim se odlučuje o zahtjevu za davanje suglasnosti za stjecanje prava vlasništva nekretnina na području Republike Hrvatske u iznosu od 70,00 kuna te za svaku eventualnu nadopunu zahtjeva (u slučaju da nedostaju određeni dokumenti) u iznosu od 15,00 kuna.

<https://pravosudje.gov.hr/istaknute-teme/stjecanje-prava-vlasnistva/6183> za informacije o dostavi dokumenata

Ministarstvo pravosuđa utvrđuje uzajamnost. Ukoliko uzajamnost nije utvrđena Ministarstvo pravosuđa preko Ministarstva vanjskih poslova pribavlja sve relevantne propise zemlje državljanina koji traži suglasnost za stjecanje te utvrđuje postoji li uzajamnost i uz koja ograničenja. Zemlje za koje je utvrđeno postojanje odnosno ne postojanje uzajamnosti:

Država	Reciprocitet (uzajamnost)
Argentina	uzajamnost postoji
Australija	uzajamnost postoji uz uvjet stalnog boravka u Republici Hrvatskoj. Ukoliko se radi o investicijskom ulaganju, tada je potrebno posebno odobrenje za strano ulaganje.
Azerbajdžanska Republika	uzajamnost ne postoji, strane fizičke i pravne osobe mogu nekretnine u Azerbajdžanskoj Republici koristiti isključivo na temelju najma.
Bjelorusija	uzajamnost postoji za stjecanje stambenih zgrada, stanova i drugih stambenih prostora, dok se zemljišta mogu stjecati samo nasljeđivanjem
Bosna i Hercegovina Federacija Bosne i Hercegovine	uzajamnost postoji (bez ograničenja)
Bosna i Hercegovina Republika Srpska	uzajamnost postoji (bez ograničenja)
Bosna i Hercegovina Distrikt Brčko	uzajamnost za fizičke osobe postoji uz uvjet da u Republici Hrvatskoj stalno borave ili obavljaju

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA - SEKTOR ZA TRGOVINU
30. FORUM POSLOVANJA NEKRETNINAMA

	dopuštenu djelatnost - za pravne osobe pod uvjetom da obavljaju djelatnost u Republici Hrvatskoj
Savezna Republika Brazil	uzajamnost postoji
Britanski Djevičanski Otoci	utvrđivanje u tijeku (čeka se odgovor nadležnog tijela)
Brunej Darussalam	uzajamnost postoji
Cipar	utvrđivanje u tijeku (čeka se odgovor nadležnog tijela)
Crna Gora	uzajamnost postoji
Republika Čile	uzajamnost postoji (ograničenje postoji na nekretninama koje se smatraju zajedničkim dobrom i koje su u vlasništvu države)
Zajednica Dominike	uzajamnost ne postoji
Arapska Republika Egipat	uzajamnost postoji uz uvjet: 1. broj nekretnina ne smije prelaziti dvije u cijeloj Republici 2. površina neizgrađenog zemljišta ne smije prelaziti 4000 m ² 3. svrha vlasništva treba biti stanovanje stranca i njegove obitelji ili aktivnost za koju je ishodio odobrenje nadležnih tijela
Republika Ekvador	uzajamnost postoji
Republika Filipini	utvrđivanje u tijeku (čeka se pojašnjenje nadležnog tijela)
Republika Indija	uzajamnost ne postoji
Republika Indonezija	u tijeku utvrđivanja (čeka se dodatno pojašnjenje nadležnog tijela)
Republika Irak	uzajamnost ne postoji
Islamska Republika Iran	uzajamnost ne postoji
Republika Island	utvrđivanje u tijeku (čeka se odgovor nadležnog tijela)
Izrael	uzajamnost postoji - privatno vlasništvo nema ograničenja - državno vlasništvo, ograničeno je prethodnim dobivanjem odgovarajuće dozvole nadležnog izraelskog tijela
Japan	uzajamnost postoji
Hašemitska Kraljevina Jordan	uzajamnost postoji (nekretnine za stanovanje ili za prostore u kojima se obavlja vlastita djelatnost), osim zemljišta i drugih nekretnina u neurbaniziranim zonama.
Južnoafrička Republika	uzajamnost postoji
Kanada	uzajamnost postoji, ovisno o provinciji - do sada utvrđeno da reciprocitet postoji za:

	Ontario, Britansku Kolumbiju, Alberta, Quebec, Manitoba, Yukon, Prince Edward Island.
Država Katar	uzajamnost postoji za fizičke osobe za nekretnine za stanovanje, a za pravne osobe je uvjet da moraju imati partnera iz Republike Hrvatske s vlasničkim udjelom od 51 % u svakom poslu.
Republika Kazahstan	uzajamnost postoji
Narodna Republika Kina	podružnice i poslovnice koje su osnovale pravne osobe Narodne Republike Kine kao i njihovi državljani koji su radili ili studirali u RH više od godinu dana mogu kupiti komercijalni smještaj koji će sami koristiti ili u kojem će sami živjeti sukladno stvarnim potrebama
Republika Kongo	utvrđivanje u tijeku (čeka se pojašnjenje nadležnog tijela)
Republika Koreja	uzajamnost postoji za stjecanje stambenih zgrada, stanova i drugih stambenih prostora uz dodatni uvjet da se jedinica lokalne uprave i samouprave ne protivi stjecanju
Republika Kosovo	uzajamnost postoji
Libanonska Republika	uzajamnost postoji
Kneževina Lihtenštajn	uzajamnost za fizičke osobe postoji pod uvjetom da u Republici Hrvatskoj stalno borave, te da nekretnina služi za stanovanje stjecatelja ili njegove obitelji; uzajamnost postoji ako se pravni posao sklapa između supružnika ili srodnika u ravnoj liniji odnosno u pobočnoj liniji do trećeg stupnja; uzajamnost za pravne osobe postoji pod uvjetom da nekretnina služi za obavljanje gospodarske djelatnosti
Republika Makedonija	uzajamnost postoji
Malezija	uzajamnost postoji, s tim da vrijednost nekretnine mora iznositi najmanje 55000 USD. - pravna osoba mora stjecati nekretnine u poslovne svrhe, odnosno nekretnina mora služiti obavljanju gospodarske djelatnosti
Kraljevina Maroko	utvrđivanje u tijeku (čeka se odgovor nadležnog tijela)
Republika Moldova	uzajamnost postoji, osim za šume i poljoprivredno zemljište.
Savezna Republika Nigerija	utvrđivanje u tijeku (čeka se odgovor nadležnog tijela)
Kraljevina Norveška	uzajamnost postoji, ako se jedinica lokalne uprave i samouprave ne protivi stjecanju i ako površina nekretnine ne prelazi 2000 m ² ; uzajamnost postoji

	ako se pravni posao sklapa između supružnika ili srodnika
Novi Zeland	uzajamnost postoji ako se ne stječe veća vrijednost nekretnine (više od 10 milijuna novozelandskih dolara ili zemljište veće od 5 hektara) (ukoliko se stječu takve nekretnine, tada će stjecanje biti moguće uz ispunjenje u zakonu navedenih uvjeta)
Republika Panama	uzajamnost postoji uz ograničenje nemogućnosti stjecanja nekretnine koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 10 km od državne granice
Republika Paragvaj	uzajamnost postoji
Ruska Federacija	uzajamnost postoji
Republika Singapur	utvrđivanje u tijeku (čeka se dodatno pojašnjenje nadležnog tijela)
S A D	uzajamnost postoji za sljedeće savezne države: Alabama, Arizona, Alaska, California, Colorado, Connecticut, Delaware, District of Columbia, Florida, Georgia, Idaho, Illinois, Indiana, Iowa, Kansas, Louisiana, Maine, Maryland, Massachusetts, Michigan, Missouri, Montana, Nebraska, Nevada, New Jersey, New Mexico, New York, North Carolina, North Dakota, Ohio, Oregon, Pennsylvania, Rhode Island, South Carolina, South Dakota, Tennessee, Texas, Utah, Virginia, Washington, West Virginia, Wisconsin, Wyoming; dok je za sljedeće države uvjet stalni boravak: Arkansas, Hawaii, Kentucky, Minnesota, Mississippi, New Hampshire, Oklahoma i Vermont
Republika Srbija	uzajamnost postoji
Švicarska Konfederacija	uzajamnost postoji uz uvjet stalnog boravka u RH za fizičku osobu, za pravnu osobu uvjet je obavljanje gospodarske djelatnosti (nekretnina treba služiti isključivo obavljanju gospodarske djelatnosti)
Republika Turska	uzajamnost postoji
Ukrajina	uzajamnost postoji
Republika Venezuela	utvrđivanje u tijeku (čeka se obavijest nadležnog tijela)

Informacije o zemljama za koje je utvrđena odnosno nije utvrđena uzajamnost mogu se pronaći na stranicama Ministarstva pravosuđa na adresi <https://pravosudje.gov.hr/istaknute-teme/stjecanje-prava-vlasnistva/informacije-o-uzajamnosti-u-stjecanju-prava-vlasnistva-nekretnina-izmedju-republike-hrvatske-i-ostalih-drzava/6186>

Pravni posao kojemu je cilj stjecanje prava vlasništva stranih osoba na nekretninama u Republici Hrvatskoj ništetan je bez suglasnosti ministra nadležnog za poslove pravosuđa.

Strana osoba kojoj je uskraćena suglasnost za stjecanje prava vlasništva na nekretnini ne može ponoviti zahtjev za davanje suglasnosti na stjecanje prava vlasništva iste nekretnine prije nego što protekne pet godina od dana podnošenja zahtjeva koji je odbijen.