

STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA STRANIH OSOBA NA NEKRETNINAMA U REPUBLICI HRVATSKOJ



Stjecanje prava vlasništva stranih osoba na nekretninama u Republici Hrvatskoj regulirano je u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, DIO OSMI STVARNA PRAVA STRANIH OSOBA, članci 354. do 358.b.

Vlasništvo se može steći:

1. Temeljem pravnog posla

2. Temeljem odluke suda, odnosno druge nadležne
1. vlasti

3. Nasljeđivanjem

4. Temeljem zakona

3.

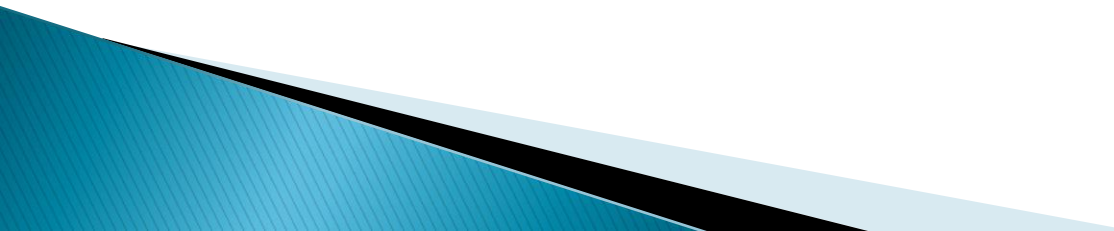
4.

Strane fizičke i pravne osobe mogu stjecati vlasništvo nekretnina

- ako zakonom nije drukčije određeno
- pretpostavka zajamnosti
- suglasnost za stjecanje ministra pravosuđa

Državljeni i pravne osobe 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.

Članak 2. stavak 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“ broj 20/18)
-strane fizičke i pravne osobe ne mogu biti nositeljima prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu, osim ako međunarodnim ugovorom i posebnim propisom nije drugačije određeno



Ugovorom 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.

Članak 56. Zakona o šumama („Narodne novine“ broj 68/18)

- šume i šumska zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske ne mogu se otuđivati iz vlasništva Republike Hrvatske, osim u slučajevima predviđenim tim Zakonom,
- 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.

Pravo prvokupa:

-Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara
(NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09,
88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14 ,
98/15, 44/17, 90/18)

-Zakon o zaštiti prirode (NN 80/13, 15/18)

Postupak se provodi sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o općem upravnom postupku.

Pisani zahtjev se predaje neposredno u 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 ovjerenj preslici,
- **dokaz o vlasništvu prodavatelja/otuditelja 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** (ovjerena 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 uplaćenj 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.

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:

<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.