

# **PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA**

## **I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Ustavna osnova za donošenje Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima sadržana je u odredbi članka 2. stavka 4. podstavka 1. Ustava Republike Hrvatske.

## **II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA TREBA UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI**

Prema odredbi članka 48. st.3. Ustava Republike Hrvatske strana osoba može stjecati pravo vlasništva uz uvjete određene zakonom. Time je omogućeno da se za strane osobe (iako su načelno izjednačeni s domaćim državljanima i domaćim pravnim osobama) zakonom odredi drukčiji pravni režim stjecanja prava vlasništva od onoga koji važi za domaće osobe.

Stjecanje prava vlasništva stranih fizičkih i pravnih osoba na nekretninama na području Republike Hrvatske uređeni su Zakonom 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 – u daljnjem tekstu ZV) kao općim propisom, kojim su u odnosu na strane osobe uz opće pretpostavke propisane i neke posebne pretpostavke stjecanja i neka ograničavajuća pravila u odnosu na određenu nekretninu (isključena područja), kao i kroz neke posebne zakone za određenu vrstu nekretnina (Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Zakon o zaštiti prirode, Zakon o šumama), prema kojima je strancima uskraćeno pravo da stječu vlasništvo nekretnine određene namjene.

Prema ZV-u, na temelju nasljeđivanja stranac može steći vlasništvo nekretnina na području RH, ako je uz opće i posebne pretpostavke pod kojima se stječe nasljeđivanjem, ispunjena i dodatna pretpostavka da postoji uzajamnost.

Na temelju pravnoga posla stranac može steći vlasništvo nekretnina, ako su uz sve opće i posebne pretpostavke stjecanja na tom pravnom temelju, ispunjene i dvije dodatne pretpostavke, od kojih je jedna uzajamnost a druga suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa. Prema izričitoj odredbi ZV-a pravni posao bez te suglasnosti je ništetan.

Prema naprijed navedenim posebnim zakonima na nekretninama koja su tim zakonima proglašena dobrima od interesa za Republiku Hrvatsku i u odnosu na koje je propisan posebni pravni režim, stranci ne mogu stjecati pravo vlasništva po bilo kojoj osnovi (poljoprivredno zemljište, nekretnine u zaštićenim područjima, šume i šumsko zemljište), osim ako je međunarodnim ugovorom što drugo određeno.

Republika Hrvatska sklopila je 29. studenoga 2001. godine s Europskim zajednicama i njihovim državama članicama Sporazum o stabilizaciji i pridruživanju (u daljnjem tekstu Sporazum), koji je stupio na snagu 1. veljače 2005. godine.

Prema članku 60/2 Sporazuma Republika Hrvatska se obvezala da će, nakon stupanja na snagu Sporazuma “dopustiti državljanima država članica Europske unije stjecanje nekretnina u Hrvatskoj, uz potpunu i svrhovitu primjenu postojećih postupaka, osim za područja i pitanja navedena u Dodatku VII., (U tom Dodatku izuzeti su od općih pravila stjecanja vlasništva stranih osoba poljoprivredno zemljište i zaštićena područja prema Zakonu o zaštiti prirode, ali nije navedeno isključeno područje i šume i šumsko zemljište.) Sposobnost da stječu vlasništvo šuma oduzeta je stranim osobama od časa stupnja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o šumama (Narodne novine, broj 13/02), tj. od 16. veljače 2002.

Prema Sporazumu Republika Hrvatska se dakle obvezala u razdoblju od četiri godine od njegova stupanja na snagu (rok istječe 1. veljače 2009.) dopustiti državljanima država članica Europske unije stjecanje vlasništva nekretnina (osim poljoprivrednog zemljišta i zaštićenih dijelova prirode), s tim da je do tada pridržala pravo primjenjivati postojeće propise. Istovremeno je preuzela obvezu prilagođivati svoje zakonodavstvo u smislu izjednačavanja državljana Europske unije s domaćim državljanima glede stjecanja i pravnog režima vlasništva nekretnina.

Izjednačavanje državljana i pravnih osoba iz država članica Europske unije s domaćim osobama znači uklanjanje iz važećeg Zakona posebnih pretpostavki (uzajamnost i suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa) za stjecanje prava vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj, u odnosu na te državljane i pravne osobe. To znači da će te osobe nakon 1. veljače 2009. kada ovaj Zakon stupi na snagu, stjecati pravo vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj uz uvjete koji su propisani i za domaće osobe (osim izuzetih nekretnina i nekretnina iz posebnih propisa), dakle samo uz opće a ne i posebne uvjete stjecanja vlasništva nekretnina.

Odredbom ovoga Zakona uređuju se također pravni odnosi koji nastaju u slučajevima kada strana osoba ne može nasljeđivanjem steći vlasništvo nekretnine na isključenom području, a koji proizlaze iz članka 358. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima temeljem kojeg strana osoba umjesto nekretnine stječe pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju, kao da je ta nekretnina oduzeta u postupku izvlaštenja.

Time se popunjava dosadašnja pravna praznina jer niti jednim propisom nije bilo uređeno tko postaje vlasnik nekretnine na isključenom području, koja nije mogla biti predmet nasljeđivanja. Vlasnikom tih nekretnina postaje Republika Hrvatska koja je onda i obveznik naknade za izvlaštene nekretnine.

Kako navedeni Sporazum predstavlja međunarodni ugovor koji je po pravnoj snazi iznad zakona, a kojim je Republika Hrvatska preuzela obavezu liberalizacije odnosno usklađenja svojega zakonodavstva koji se odnosi na stjecanje vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj u odnosu na državljane i pravne osobe Europske unije, na način da isti budu izjednačeni s domaćim državljanima (koji je sklopljen i potvrđen u skladu s Ustavom te čini dio unutarnjeg pravnog poretka države,) to donošenje navedenog Zakona predstavlja samo realizaciju preuzete obaveze.

Republika Hrvatska je potpisivanjem Sporazuma preuzela također i obvezu implementiranja načela i pravila Europske unije u nacionalno zakonodavstvo s područja telekomunikacija, a sukladno direktivama koje uređuje Europski parlament i vijeće.

Prijelazom na digitalnu ekonomiju koja se temelji na znanju, pruža se jak poticaj za rast, konkurentnost i mogućnost zapošljavanja, pa stoga pravne osobe i građani moraju imati pristup povoljnijoj komunikacijskoj infrastrukturi međunarodnog značaja i mora im biti dostupna široka paleta telekomunikacijskih odnosno elektroničkih usluga. Stoga je udruga pokretnih komunikacija Hrvatske u ime operatera pokretnih elektroničkih komunikacija predložila da se Zakon o elektroničkim komunikacijama na odgovarajući način uskladi sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kako bi se omogućila realizacija naprijed navedenih ciljeva. Stoga se ovim zakonom obavlja traženo usklađenje.

### **III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

Za provođenje ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna financijska sredstva.

### **IV. PRIJEDLOG DA SE ZAKON DONESE PO HITNOM POSTUPKU**

Sukladno odredbi članka 161. Poslovnika Hrvatskoga sabora predlaže se da se Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima donese po hitnom postupku.

Za donošenje Zakona po hitnom postupku postoje osobito opravdani državni razlozi budući da četverogodišnji rok za ispunjenje preuzete obaveze iz članka 60/2 Sporazuma istječe 1.veljače 2009. godine, a istovremeno ovim Zakonom se vrši i postupno usklađivanje hrvatskog zakonodavstva s načelima koja za pravni promet nekretnina vrijede u Europskoj uniji.

### **V. TEKST KONAČNOGA PRIJEDLOGA ZAKONA, S OBRAZLOŽENJEM**

**KONAČNI PRIJEDLOG  
ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA 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, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06 i 141/06) u članku 35. stavku 2. druga rečenica mijenja se i glasi:

„Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno“.

**Članak 2.**

U članku 86. stavak 1. iza podstavka 7. dodaje se novi podstavak 8. koji glasi:

„- iznajmljivanje i davanje u zakup zajedničkih dijelova zgrade odnosno zasnivanje drugih pravnih odnosa vezanih za postavljanje, održavanje i razvoj elektroničke komunikacijske infrastrukture i plaćanje naknade vlasnicima u skladu sa posebnim propisima“.

**Članak 3.**

Iza članka 358. dodaje se novi članak 358.a. koji glasi:

„(1) Odredbe članka 354. do 358. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 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.“

#### Članak 4.

Iza članka 358. a, dodaje se novi članak 358. b. koji glasi:

„(1) Nekretnine za koje je stranoj osobi prestalo pravo vlasništva temeljem članka 358. stavak 2., kao i nekretnine koje strana osoba ne može steći nasljeđivanjem temeljem članka 358. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima postaju vlasništvo Republike Hrvatske, koja je obveznik naknade. Nasljednik ostvaruje pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju, na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju kojim mu je to pravo utvrđeno.

(2) Založna prava i druga stvarnopravna osiguranja koja su teretila nekretninu terete naknadu koju stječe nasljednik.

(3) Ostala tuđa stvarna prava koja su teretila nekretninu ne prestaju.

(4) Odredbe ovog članka primjenjuju se i na druge nekretnine koje strane osobe ne mogu steći nasljeđivanjem.“

#### Članak 5.

Članak 391. stavak 1. mijenja se i glasi:

„ Nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo na osnovu javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno“.

### PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 6.

Postupci koji su pokrenuti radi dobivanja suglasnosti za stjecanje prava vlasništva po odredbama članka 356. i 357. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06. i 141/06.), u korist državljana i pravnih osoba iz država članica Europske unije, a koji još nisu pravomoćno okončani do stupanja na snagu ovoga Zakona, obustavit će se po službenoj dužnosti.

#### Članak 7.

Pravni posao kojem je cilj stjecanje prava vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj koji je kao stjecatelj sklopio državljanin ili pravna osoba iz država članica Europske unije do stupanja na snagu ovoga Zakona, smatra se valjanim ako su ispunjene opće pretpostavke za valjanost tog pravnog posla, a nije riječ o nekretninama iz članka 358 a, stavka 2. Zakona.

**Članak 8.**

U Zakonu 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), u cijelom tekstu riječi: „telefonski vodovi, radijske i televizijske antene“, zamjenjuju se riječima „elektronička komunikacijska infrastruktura“, te riječ: „telekomunikacijskih“, zamjenjuje se riječima „elektroničkih komunikacijskih“ u odgovarajućem padežu.

**Članak 9.**

Ovaj Zakon objavit će se u Narodnim novinama, a stupa na snagu 1. veljače 2009. godine, osim odredbe članka 1. i članka 5. ovoga Zakona stupaju na snagu 17. svibnja 2009. godine.

## OBRAZLOŽENJE

### **Uz članak 1.**

Odredbom ovog članka terminološki se usklađuje Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima sa odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine. broj 109/07).

### **Uz članak 2.**

Odredbom ovog članka dodatno se kao posao redovite uprave cijelom nekretninom propisuje i iznajmljivanje i davanje u zakup zajedničkih dijelova zgrade odnosno zasnivanje drugih pravnih odnosa vezanih za postavljanje, održavanje i razvoj elektroničke komunikacijske infrastrukture i plaćanje naknade vlasnicima u skladu s posebnim propisima o elektroničkim komunikacijama. Citiranom odredbom omogućuje se efikasna primjena odredbi Zakona o elektroničkim komunikacijama vezanim za gradnju, održavanje i upotrebu elektroničke telekomunikacijske infrastrukture. Temeljem članka 24. stavak 6. Zakona o elektroničkim komunikacijama vlasnici izgrađene poslovne ili stambene zgrade moraju omogućiti pristup svim operaterima u svrhu postavljanja, održavanja i razvoja elektroničkih komunikacijskih mreža i pripadajuće elektroničke komunikacijske opreme. Tim operaterima s predloženom odredbom olakšava ostvarivanje pretpostavki za dobivanje dozvola za građenje i drugih odobrenja za koje se zahtjeva prethodno pribavljanje suglasnosti vlasnika, odnosno suvlasnika nekretnina. Temeljem predložene odredbe davanje te suglasnosti odnosno uređenje pravnih odnosa vezanih za građenje, održavanje i korištenje elektroničke komunikacijske mreže smatra se poslom redovite uprave, a o kojim poslovima odlučuju suvlasnici većinom glasova u smislu članka 40. stavka 1. 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).

### **Uz članak 3.**

Odredbom ovoga članka isključuje se primjena odredaba članaka 354. do 358. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u stjecanju prava vlasništva nekretnina u odnosu na državljane i pravne osobe iz država članica Europske unije.

Prema članku 60. stavku 2. i Dodatku VII. Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Republike Hrvatske i Europskih zajednica i njihovih država članica kao izuzeta područja (područja koja se izuzimaju od općih pravila stjecanja vlasništva stranih osoba) određeno je poljoprivredno zemljište i nekretnine u zaštićenim područjima, sukladno odredbi članka 1. stavak 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine, br. 66/01, 87/02, 48/05 i 90/05) i odredbi članka 113. st.2. Zakona o zaštiti prirode (Narodne novine, broj 70/05).

Prema navedenim posebnim propisima Republike Hrvatske, strana osoba ne može biti nositeljem prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu, a ne može steći ni pravo vlasništva nekretnina u strogom rezervatu, nacionalnom parku, posebnom rezervatu, parku prirode, regionalnom parku, spomeniku prirode, značajnom krajobrazu, park šumi i spomeniku parkovne arhitekture.

I prema Zakonu o šumama (Narodne novine, br. 140/05 i 82/06) kao posebnom Zakonu Republike Hrvatske, strane osobe ne mogu stjecati pravo vlasništva na šumama i šumskome zemljištu. Međutim kako je to ograničenje uneseno u navedeni Zakon nakon potpisivanja Sporazuma i to Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o šumama (Narodne novine, broj 13/02 - stupio na snagu 16. veljače 2002.) to i šume nisu unesene u Dodatak Sporazuma kao izuzeto područje, pa bi i te nekretnine strane osobe iz država članica Europske Unije mogle od dana stupanja na snagu ovoga Zakona stjecati pod istim uvjetima kao i domaće osobe.

Kroz odredbu članka 1. ovoga Zakona Republika Hrvatska je dakle u odnosu na naprijed navedene strane osobe uklonila iz svoga zakonodavstva posebne pretpostavke za stjecanje prava vlasništva nekretnina (uzajamnost i suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa), te ih na taj način izjednačila u stjecanju prava vlasništva nekretnina sa domaćim osobama. Od dana stupanja na snagu ovoga zakona te osobe mogu stjecati vlasništvo nekretnina uz iste uvjete koji su propisani i za domaće osobe tj. samo uz opće uvjete stjecanja.

Time je i normativno Republika Hrvatska realizirala preuzetu obavezu iz Sporazuma.

#### **Uz članak 4.**

Odredbom ovoga članka uređuju se pravni odnosi koji nastaju u slučajevima kada strana osoba ne može nasljeđivanjem steći vlasništvo nekretnine na isključenom području, a koji proizlaze iz članka 358. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima temeljem kojeg strana osoba umjesto nekretnine stječe pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju, kao da je ta nekretnina oduzeta u postupku izvlaštenja.

Podstavkom 1. stavka 1. ovoga članka popunjava se dosadašnja pravna praznina jer niti jednim propisom nije bilo uređeno tko postaje vlasnik nekretnine na isključenom području, koja nije mogla biti predmet nasljeđivanja.

Ovom odredbom određuje se da vlasnikom postaje Republika Hrvatska koja je onda i obveznik naknade.

Podstavkom 2. stavka 1. ovoga članka propisuje se da založna prava i druga stvarnopravna osiguranja koja su teretila nekretninu, nakon što je nekretnina postala vlasništvo Republike Hrvatske više ne terete tu nekretninu odnosno da Republika Hrvatska stječe vlasništvo neopterećeno založnim pravima i drugim stvarnopravnim osiguranjima koja su teretila tu nekretninu, radi zaštite vjerovnika u čiju korist su ta osiguranja postojala. Ta stvarnopravna osiguranja prelaze na naknadu koju stječe nasljednik. Tom naknadom nasljednik odgovara za dugove ostavitelja kao što bi odgovarao nekretninom da ju je mogao steći nasljeđivanjem.

Odredbom podstavka 3. stavka 1. ovoga članka određuje se da sva ostala stvarna prava (služnosti, stvarni tereti, pravo građenja) i dalje ostaju kao teret nekretnine. Ta odredba potrebna je radi zaštite nositelja tih prava, a temelji se na pravu da se radi o stvarnim pravima svagdašnjeg vlasnika na određeno postupanje odnosno trpljenje.

Odredbom podstavka 4. stavka 1. ovog članka određuje se da se naprijed navedene odredbe primjenjuju i na sve druge nekretnine kao što su npr. poljoprivredno zemljište, zaštićeni dijelovi prirode, šume i šumsko zemljište, koje strane osobe ne mogu steći nasljeđivanjem.



Odredbama ovog članka doprinosi se stabilnosti pravnog prometa budući se određuje titular vlasništva na nekretninama na kojima strana osoba ne može nasljeđivanjem steći vlasništvo, a ujedno se u tim slučajevima utvrđuje i pravo na naknadu stranih osoba kao i obveznik naknade. Time se i dodatno, na odgovarajući način, ispunjava preuzeta obveza iz Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju u izjednačavanju državljana i pravnih osoba iz Europske unije glede stjecanja prava vlasništva.

#### **Uz članak 5.**

Odredbom ovog članka terminološki se usklađuje Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima sa odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine, broj 109/07).

### **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Uz članak 6.**

Ovom odredbom propisuje se da se upravni postupci započeti po odredbama članka 356. i 357. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06. i 141/06.), a koji još nisu pravomoćno okončani do stupanja na snagu ovoga Zakona, obustavljaju po službenoj dužnosti.

#### **Uz članak 7.**

Odredbama ovoga članka uređuje se konvalidacija tj. naknadno osnaženje pravnih poslova kojima je cilj stjecanje prava vlasništva stranih državljana na nekretninama u Republici Hrvatskoj, a koje su pravne poslove sklopile osobe iz država članica Europske unije do stupanja na snagu ovoga Zakona.

Dakle, ova odredba ima povratno djelovanje, a sukladno članku 134. Poslovnika Hrvatskog sabora, kao osobito opravdane razloge za takvo djelovanje ističemo:

- uspostavljanje jednakog tretmana u pogledu pretpostavki za stjecanje prava vlasništva upisom u zemljišnu knjigu stjecatelja koje pravne poslove sklapaju nakon stupanja na snagu ovoga zakona i onih koji su ih sklopili prije toga;
- ispunjavanje obveza Republike Hrvatske koja proizlazi iz međunarodnog ugovora - Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju (članak 60/2).

Do konvalidacije u ovom slučaju dolazi temeljem ovoga propisa (odredba članka 7. ovoga Zakona), što je u skladu sa člankom 322. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima, koji određuje mogućnost da se za ništetne poslove propiše osnaženje temeljem osnovnog propisa. To nije iznimka u našem zakonodavstvu jer se i u nekim drugim posebnim propisima propisivala konvalidacija, kao npr. člankom 18. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Pravni poslovi osnažuju se od dana sklapanja ugovora (ex tunc).

Odredba članka 7. odnosi se i na odredbe članka 6.ovoga zakona tj.primjenjuje se i na sve ugovore iz članka 6.ovoga zakona.

**Uz članak 8.**

Odredbom ovog članka usklađuje se terminologija iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima usklađuje i s terminologijom iz Zakona o elektroničkim komunikacijama (Narodne novine, broj 73/08).

**Uz članak 9.**

Ovim člankom propisuje se dan stupanja na snagu ovoga Zakona.

**TEKST ODREDBI VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU I DOPUNJUJU****Osobito o vlasništvu Republike Hrvatske i drugih osoba javnoga prava****Članak 35.**

(2) Stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske raspolaže, upravlja i koristi se Vlada Republike Hrvatske ili od nje ovlašteno tijelo ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Stvarima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinice područne (regionalne) samouprave raspolaže, upravlja i koristi se njezino poglavarstvo, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

**Poslovi redovite uprave****Članak 86.**

Poslovi redovite uprave cijelom nekretninom su osobito:

- redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine, uključujući i građevne promjene nužne radi održavanja,
- stvaranje primjerene zajedničke pričuve za predvidive buduće troškove,
- uzimanje zajmova radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni pričuvom, a potrebni su za obavljanje poslova urednoga održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine,
- primjereno osiguranje nekretnine,
- imenovanje i opoziv zajedničkoga upravitelja,
- određivanje i promjene kućnog reda,
- iznajmljivanje i davanje u zakup, ako i otkazivanje stanova i drugih samostalnih prostorija nekretnine glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, s tim da je dopušteno otkazati najam mjesta u zajedničkoj garaži ili zajedničkom parkiralištu čim nastane potreba bilo kojega suvlasnika za tim mjestom, a uz rok od tri mjeseca, pa makar bilo i što drugo ugovoreno ili zakonom određeno.

**Dio osmi****STVARNA PRAVA STRANIH OSOBA****Primjena zakona na strane osobe****Članak 354.**

- (1) Odredbe ovoga Zakona primjenjuju se i na strane fizičke i pravne osobe, osim ako je što drugo zakonom ili međunarodnim ugovorom određeno.

(2) Ograničenja koja za strane osobe postavlja zakon glede prava vlasništva nekretnina na području Republike Hrvatske ne mogu se na odgovarajući način primijeniti na pravo vlasništva pokretnih stvari, niti na ograničena stvarna prava.

### **Strane osobe**

#### **Članak 355.**

(1) Fizička osoba smatra se sa stajališta ovoga Zakona stranom kad nema državljanstvo Republike Hrvatske, osim ako je što drugo određeno zakonom.

(2) Ne smatraju se sa stajališta ovoga Zakona stranim osobama one koje nemaju državljanstvo Republike Hrvatske, ali su iseljenici s područja Republike Hrvatske ili su njihovi potomci, a tijelo državne uprave nadležno za odlučivanje o državljanstvu utvrdilo je da ispunjavaju pretpostavke za stjecanje državljanstva Republike Hrvatske.

(3) Pravna osoba smatra se sa stajališta ovoga Zakona stranom osobom kad ima registrirano sjedište izvan područja Republike Hrvatske, osim ako je što drugo zakonom određeno.

### **Vlasništvo nekretnina**

#### **Članak 356.**

(1) Strane fizičke i pravne osobe mogu, pod pretpostavkom uzajamnosti, stjecati na temelju nasljeđivanja vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske.

(2) Strane fizičke i pravne osobe mogu ako zakonom drukčije nije određeno, pod pretpostavkom uzajamnosti, stjecati vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske, ako suglasnost za to daje ministar nadležan za poslove pravosuđa Republike Hrvatske.

(3) Suglasnost iz stavka 2. ovoga članka je upravni akt.

### **Suglasnost**

#### **Članak 357.**

(1) Ako je za stjecanje prava vlasništva nekretnine potrebna suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske, pravni posao kojemu je cilj stjecanje toga prava vlasništva ništetan je bez suglasnosti ministra nadležnog za poslove pravosuđa.

(2) O davanju suglasnosti za stjecanje prava vlasništva odlučuje nadležni ministar na zahtjev strane osobe koja namjerava steći vlasništvo određene nekretnine ili osobe koja namjerava otuđiti tu nekretninu.

(3) 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.

## **Nekretnine na isključenom području**

### **Članak 358.**

(1) 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.

(2) Stranoj osobi koja je stekla pravo vlasništva na nekretnini prije nego što je područje na kojemu nekretnina leži proglašeno područjem iz stavka 1. ovoga članka, prestaje pravo vlasništva te nekretnine, a ona ima pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju

(3) Ako strana osoba ne može na području iz stavka 1. ovoga članka 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.

## **Raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave**

### **Članak 391.**

(1) Nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave poglavarstva tih jedinica mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo na osnovu javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno.