

**Nacrt  
Prijedlog Zakona broj\_\_\_\_\_**

**PRIJEDLOG ZAKONA O DOPUNI ZAKONA O  
VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA, S  
KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**

# **PRIJEDLOG ZAKONA O DOPUNI ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**

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

Ustavna osnova za donošenje Zakona o dopuni 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 SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI**

U postupku provedbe Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", broj 27/91., 33/92., 43/92.-pročišćeni tekst, 69/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 11/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01. i 78/02.), zbog nedostatka evidencije tih stanova u zemljišnim knjigama, ukazala se potreba osnivanja posebne evidencije na način da je posebnim pravilnikom osnovana Knjiga položenih ugovora za svaku katastarsku općinu.

U tu evidenciju polagali su se svi kupoprodajni ugovori sa svim stvarno pravnim učincima koje proizvodi upis vlasništva u zemljišnu knjigu.

Nakon stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (01. siječnja 1997. godine) određena je obveza povezivanja Glavne knjige sa Knjigom položenih ugovora.

Poblže odredbe o povezivanju, uređene su Pravilnikom o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik - „Narodne novine“, broj 81/97., 109/02., 123/02., 153/02. – ispravak, 14/05.).

Međutim kako upis vlasništva i drugih stvarnih prava u Knjigu položenih ugovora osigurava sve pravne posljedice upisa u Glavnu knjigu, na strani vlasnika posebnih dijelova zgrada nije postojao ni pravni ni stvarni interes za pokretanje postupka radi upisa zgrade na građevinskoj čestici, a nakon toga i upisa svih njezinih posebnih dijelova u Glavnu knjigu.

U sklopu toga uređeni pravni okvir uknjižbe izričit je zadatak sadržan i u Ugovoru o zajmu, sklopljenim dana 18. rujna 2002. god. između Republike Hrvatske i Međunarodne banke za obnovu i razvoj, temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske od 13. lipnja 2002. god., te je istodobno i poseban pokazatelj uspješnosti Projekta sređivanja zemljišnih knjiga i katastra.

Temeljem svega bilo je nužno donijeti i odgovarajuće propise iz domene vlasničkih prava kojima bi se odredilo postupanje u primjeni članka 379. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, odnosno upraviteljeve dužnosti i ovlasti, da pokrene postupke pred nadležnim tijelima državne uprave i sudovima u svrhu upisa zgrade na građevnoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnim knjigama.

U članku 1. određuje se rok u kojem su upravitelji koji nisu pokrenuli sve potrebne postupke pred nadležnim tijelima dužni pokrenuti spomenute postupke, za tri godine od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Ovime se omogućava i dalje pokretanje postupka pred nadležnim tijelima čime se stvaraju uvjeti za efikasnu primjenu podzakonskih propisa u toj domeni (Pravilnik o povezivanju knjige položenih ugovora i zemljišne knjige i upisa vlasništva posebnog dijela nekretnine stečenog prije stupanja na snagu Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima), nakon 29.12.2012. god. (koji rok je bio po Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – Narodne novine“, broj 153/09.), odnosno tri godine od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

### **III. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU**

Osnova za donošenje ovog Zakona po hitnom postupku nalazi se u članku 159. Poslovnika Hrvatskog sabora, jer za to postoje osobito opravdani državni razlozi, kao što je efikasniji i brži sistem uknjižbe stanova odnosno etažiranja zgrada u Republici Hrvatskoj, što pridonosi konačnom sređivanju zemljišnoknjižnog stanja.

### **IV. OCJENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

Za provedbu Zakona o dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske.

Stoga donošenje ovoga Zakona odnosno dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u njegovoj implementaciji ne zahtijeva dodatna financijska sredstva u državnom proračunu.

### **V. TEKST KONAČNOG PRIJEDLOGA ZAKONA**

Tekst Zakona dan je u obliku Konačnog prijedloga zakona o dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

# KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O DOPUNI ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA

## Članak 1.

Upravitelji koji nisu pokrenuli sve potrebne postupke pred nadležnim tijelima državne uprave i sudovima u svrhu upisa zgrade na građevinskoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnim knjigama u roku iz članka 3. Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 153/09.), dužni su te postupke pokrenuti najkasnije u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

## Članak 2.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Narodnim novinama“.

# O B R A Z L O Ž E N J E

## **Članak 1.**

Člankom 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“; broj 153/09.) uređuje se proširenje ovlasti upravitelja zgrade, sadržane u članku 379. stavku 1. tako da se iza podstavka devetog dodao novi podstavak deset kojim se obvezuje upravitelj da kao zastupnik svih vlasnika posebnih dijelova zgrade pokreće sve postupke pred nadležnim državnim tijelima u svezi upisa zgrade na građevinskoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnu knjigu.

Člankom 1. ovog Zakona o dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određuje se novi rok, odnosno prolongira stari rok od tri godine, kojim je određena dužnost upraviteljima da pokrenu postupke pred nadležnim tijelima državne uprave i sudovima u svrhu upisa zgrade na građevinskoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnim knjigama, do dana **29.12.2012. godine**.

U Republici Hrvatskoj (prema podacima udruge „Upravitelj“) riješeno je cca. 500 zemljišnoknjižnih predmeta zahtjeva za povezivanje glavne knjige i knjige položenih ugovora, podneseno je cca. 3 000 istih, a u pripremi je još 15 000 takvih zahtjeva.

Realizacija povezivanja glavne knjige i knjige položenih ugovora ovisi i od prethodnih upravnih postupaka pred tijelima za graditeljstvo i katastarskim tijelima.

U pripremi je i novi Pravilnik o povezivanju glavne knjige i knjige položenih ugovora koji bi trebao otkloniti prepreke koje su do sada u praksi utvrđene (uključujući probleme vezane za upravne postupke).

## **Članak 2.**

Ovim člankom uređuje se vrijeme stupanja na snagu ovog Zakona, a predlaže se da je to 8 dana od dana objave u „Narodnim novinama“.