

Broj: 02-49-5000/17
Sarajevo, 22.02.2018. godine

OBAVJEŠTENJE

Na osnovu člana 15. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH, broj: 66/13 i 100/13) Federalno ministarstvo pravde objavljuje Listu zemalja iz člana 15. Zakona o stvarnim pravima, a u skladu sa Aktom Ministarstva vanjskih poslova Bosne i Hercegovine, broj: 08/1-21-14-4-42983/17 od 06.12.2017. godine, kojim je dostavljena Informacija o uslovima za sticanje prava vlasništva stranih državljana nad nekretninama u pojedinim zemljama.

Napominjemo da Lista zemalja u prilogu, sadrži podatke dostavljene od strane Ministarstva vanjskih poslova Bosne i Hercegovine.

PRILOG:
1. Lista zemalja

MINISTAR

Mato Jozić



Broj: 02-49-5000/17
Sarajevo, 22.02.2018. godine

Na osnovu člana 15. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH, broj: 66/13 i 100/13, i Akta Ministarstva vanjskih/inostranih poslova Bosne i Hercegovine, broj: 08/1-21-14-4-42983/17 od 06.12.2017. godine, objavljuje se:

**LISTA ZEMALJA –PODACI O UVJETIMA RECIPROCITETA
(KRATAK OPIS UVJETA POD KOJIMA STRANE OSOBE MOGU/NE MOGU STEĆI
PRAVO VLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA U POJEDINIM ZEMLJAMA)**

	NAZIV DRŽAVE	Kratak opis uvjeta pod kojima stranci mogu/ne mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama
1.	AFGANISTAN	Strane fizičke osobe nemaju pravo sticanja vlasništva nad nekretninama.
2.	ALŽIR	Strane fizičke i pravne osobe mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama koje su u privatnom vlasništvu, s tim da moraju imati odobrenje teritorijalne jedinice (Wali), ali ne i nad zemljištem i parcelama koje su u državnom vlasništvu, već samo pravo koncesije na period od 33 do 99 godina.
3.	ANDORA	Stranci koji imaju regulisan boravak na teritoriji Andore mogu sticati pravo vlasništva na nekretninama u Andori bez ikakvih ograničenja.
4.	ARMENIJA	Strani državljani ne mogu steći pravo vlasništva nad nekretninom, osim u slučajevima određenim zakonom.
5.	AUSTRALIJA	Strane osobe mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama, ali pod određenim uvjetima.
6.	AUSTRIJA	Moguće je sticanje prava vlasništva nad nekretninama fizičkim i pravnim osobama na teritoriji R Austrije uz određene saglasnosti nadležnih organa, s tim da svaka savezna pokrajina propisuje precizne uvjete takvog vlasništva.
7.	BELGIJA	Svi strani državljani koji žive i rade na teritoriji Kraljevine Belgije, mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama.

8.	BJELORUSIJA	Stranci sa stalnim boravkom u Bjelorusiji koriste isto pravo kao i državljani Bjelorusije, dok stranci bez stalnog boravka imaju pravo uz određene uvjete.
9.	BRUNEJI	Stranci nemaju pravo vlasništva nad nekretninama na teritoriji Bruneja.
10.	BUGARSKA	Strani državljani mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama, dok na obradivom zemljištu mogu sticati pravo vlasništva pod uvjetom postojanja međunarodnog ugovora ratifikovanog po članu 22. Ustava Bugaske.
11.	CRNA GORA	Sticanje prava svojine nad nepokretnostima uređeno je Zakonom o svojinsko pravnim odnosima, a članom 412. Zakona je propisano da se odredbe ovog zakona primjenjuju i na strane osobe, ako zakonom ili međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno. Za državljane država koje nisu članice EU važi princip reciprociteta.
12.	ČEŠKA REPUBLIKA	Državljanima BiH koji imaju stalni boravak u Češkoj Republici imaju pravo vlasništva nad nekretninama, pravni subjekti koji su prije ulaska Češke u EU i nakon toga imali svoja predstavništva ili ih još uvijek imaju i građani iz BiH koji su stekli državljanstvo Češke. Izuzetak su oni građani BiH izvan ovih kriterija koji su imali nasljeđe po osnovu supružnika ili bliže porodice, kao i po osnovu nekog prethodnog boravka u Češkoj kada su te nekretnine stekli.
13.	DANSKA	Mogu posjedovati nekretnine osobe koje imaju stalni boravak u Danskoj, ili koje su imale raniji boravak u ovoj zemlji u ukupnom trajanju od pet godina, ostali moraju podnijeti molbu Ministarstvu pravde. NAPOMENA: -Čeka se detaljnije pojašnjenje.
14.	EGIPAT	Stranci mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Egiptu, uz određene uvjete i ograničenja.
15.	ESTONIJA	Stranci mogu bez ikakvih ograničenja kupovati stanove, kuće kao i zemljište (ali manje od 10 ha).
16.	FINSKA	Ne postoje nikakva posebna ograničenja ili pravila za strance da steknu nepokretnu imovinu.
17.	FRANCUSKA	Da, bez ikakvih posebnih uvjeta.
18.	GRČKA	Da, pod istim uvjetima kao i državljani Grčke.
19.	GRUZIJA	Da, pod istim uvjetima kao i državljani Gruzije.

20.	HOLANDIJA	Državljeni BiH mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Holandiji.
21.	HRVATSKA	Da, bez ikakvih ograničenja.
22.	INDIJA	Stranci ne mogu slobodno kupovati nekretnine bez specijalne saglasnosti <i>Reserve Bank of India</i> , u praksi su vrlo rijetki slučajevi da stranci dobiju dozvolu.
23.	IRAK	Strani državljani ne mogu biti vlasnici nekretnina u Iraku.
24.	IRAN	Strani državljani mogu ostvariti pravo vlasništva nad zemljištem za lične potrebe uz odgovarajuću saglasnosti MVP-a. Sticanje vlasništva nad zemljištem za poslovne aktivnosti nije dozvoljeno, međutim takva vrsta vlasništva je moguća ako strana osoba, u svrhu realizacije investicionog projekta registruje iransku firmu (sa iranskim identitetom) u skladu sa propisima iz te oblasti.
25.	IRSKA	Da, bez ikakvih posebnih uvjeta.
26.	ISLAND	Državljeni Bosne i Hercegovine kao strane fizičke i pravne osobe imaju pravo sticanja vlasništva na nekretninama na Islandu, s tim da kad se radi o nekretninama vezanim za poljoprivredni sektor/farme, neophodne su dodatne dozvole.
27.	ITALIJA	Državljeni Bosne i Hercegovine sa stalnim boravkom u Italiji mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama pod istim uvjetima kao i državljani Republike Italije, dok za državljane BiH bez boravka važi pravilo reciprociteta.
28.	IZRAEL	Zemljište u privatnom vlasništvu u Izraelu može biti predmet kupoprodaje u kojoj učestvuje strani državljani, dok se državno vlasništvo nad zemljištem ne može prenositi čak ni na državljane Izraela, može se samo iznajmiti na period od 49 godina i automatski se obnavlja na još jedan period od 49 godina.
29.	JAPAN	Strani državljani mogu posjedovati nekretnine bez ograničenja. NAPOMENA: -Čeka se detaljnije pojašnjenje.
30.	JORDAN	Na osnovu saglasnosti nadležnog organa stranci mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u svrhu stanovanja sebi i svojoj porodici u okviru urbanih sredina.
31.	JUŽNA KOREJA	Strani državljani mogu posjedovati nekretnine uz uvjet postojanja reciprociteta.
32.	KANADA	Državljeni BiH mogu posjedovati nekretnine pod uvjetima koji važe i za kanadane.

33.	KATAR	Strane fizičke i pravne osobe imaju pravo kupovati i raspolagati nekretninama, uz ograničen period na 99 godina. Mogu kupovati zemlju za potrebe gradnje, izvan vitalnih i strateških zona važnih za Državu Katar.
34.	KAZAHSTAN	Strani državljani i strani pravni subjekti mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama u skladu sa građanski zakonodavstvom, dok je izuzetak korištenje poljoprivrednog zemljišta.
35.	KIPAR	Državljeni zemalja izvan EU moraju dobiti odobrenje Savjeta ministara Kipra prije kupovine nekretnine, vlasništvo je limitirano na stan, kuću ili zemljišni posjed predviđen za izgradnju površine do 4.012 m ² .
36.	KUBA	Strani državljani sa stalnim boravkom na Kubi mogu posjedovati stan ili kuću, ali bez potpunog vlasništva nad nekretninom, već u obliku kondominijuma sa vlasnikom.
37.	KUVAJT	Fizičke i pravne osobe iz BiH ne mogu posjedovati nekretnine u Kuvajtu.
38.	LIBAN	Strane fizičke i pravne osobe nemaju pravo sticanja vlasništva nad nekretninama osim u slučaju: nasljeđivanja nekretnina bračnog druga, nasljeđivanja nekretnina datog testamenta ili poklanjanja nekretnina osobama koje ulaze u okvir zakonskog nasljednika.
39.	LUKSEMBURG	Državljeni BiH mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Luksemburgu bez posebnih uvjeta.
40.	MAĐARSKA	Fizičke i pravne osobe mogu da stiču pravo svojine nad nekretninom koja ne spada u poljoprivredno zemljište, sa odobrenjem šefa nadležne uprave glavnog grada ili uprave regiona, ovisno od lokacije nekretnine. Strana osoba ne može steći pravo vlasništva nad poljoprivrednim zemljištem.
41.	MAKEDONIJA	Sticanje prava vlasništva za strance, uključujući i državljane BiH regulisano je Zakonom za izmjene i dopune Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Također, u skladu sa Sporazumom o pravnoj pomoći u građanskim i krivičnim predmetima između BiH i Makedonije, sticanje prava vlasništva nad nekretninama moguće je ostvariti samo nasljeđem. NAPOMENA: -Čeka se detaljnije pojašnjenje.
42.	MALEZIJA	Državljeni BiH imaju ista prava kao državljani Malezije u sticanju nekretnina, ali postoje određena ograničenja. Jedan od uvjeta je da vrijednost nekretnine ne smije biti manja od 420.000 km.
43.	MOLDAVIJA	Strani državljani mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama kao i državljani Moldavije. Princip reciprociteta nema obavezujući karakter, osim u slučajevima kada je primjena istog propisana zakonima Moldavije.
44.	MAROKO	Strani državljani mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama uz uvjet poštovanja važećih propisa.

45.	MONAKO	Državljeni Bosne i Hercegovine mogu sticati imovinu u Monaku bez posebnih ograničenja.
46.	NORVEŠKA	Državljeni Bosni i Hercegovine mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama bez ikakvih ograničenja.
47.	NOVI ZELAND	Restrikcije po pitanju vlasništva nad zemljištem i nekretninama za strance su minimalne. Kupovina ne podliježe bilo kakvim prethodnim odobrenjima, osim ako se zemljište ili nekretnina ne nalazi u „osjetljivom području“ (pored obale mora, jezera, ostrva, ruralna područja).
48.	NJEMAČKA	Državljeni BiH mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama bez ikakvih ograničenja.
49.	OMAN	Strancima je dozvoljeno sticanje prava vlasništva nad nekretninama u turističkim kompleksima u Sultanatu, prema sultanskom dekretu.
50.	PAKISTAN	Fizičke i pravne osobe mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama uz prethodnu saglasnost Ministarstva unutrašnjih poslova ili provincijalne Vlade.
51.	PANAMA	Strani državljani, mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama izuzev nekretnina na području od 10 km uz državnu granicu.
52.	POLJSKA	Strani državljani mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama uz uvjet poštovanja važećih propisa.
53.	PORTUGAL	Oblast je regulisana postojanjem Sporazuma između dvije zemlje o uzajamnoj promociji i zaštiti investicija iz 2002. godine.
54.	RUMUNIJA	Strani državljani mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama, pod uvjetima regulisanim međunarodnim sporazumima, na bazi reciprociteta.
55.	RUSIJA	Strani državljani mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Rusiji kao i ruski državljani, sa izuzećem u zakonom određenim slučajevima.
56.	SAD	Svi strani državljani imaju pravo sticanja vlasništva nad nekretninama u SAD, s tim da stranci koji nisu nastanjeni u SAD podliježu obavezi plaćanja poreza u većem iznosu. Regulisanje ove materije je u nadležnosti saveznih država, koje samostalno propisuju eventualna ograničenja.

57.	SAUDIJSKA ARABIJA	Dozvoljava se stranim fizičkim i pravnim osobama koje imaju dozvolu za rad da posjeduju potrebnu imovinu za poslovanje, uključujući imovinu za boravak i smještaj radnika, nakon pribavljanja dozvole od organa koji je izdao radnu dozvolu. Dozvoljava se strancima koji imaju dozvolu za boravak da posjeduju imovinu za stanovanje, nakon pribavljene dozvole od Ministarstva unutrašnjih poslova. Ne dozvoljava se stancu pravo na posjedovanje imovine u Meki i Medini.
58.	SIRIJA	Strani državljani mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama samo pod određenim uvjetima.
59.	SINGAPUR	Stranci sa stalnim boravkom na teritoriji Singapura mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama pod određenim uvjetima.
60.	SLOVAČKA	Svi stranci, mogu steći pravo vlasništva na nepokretnosti, uz obavezu plaćanja određenih državnih taks propisanih zakonom. Izuzetak su poljoprivredno zemljište i šume, koje se mogu naslijediti, ali ne i kupiti.
61.	SLOVENIJA	<p>Ustav Republike Slovenije u 68. članu određuje da stranci mogu pridobiti vlasničko pravo na nekretnine pod uvjetom koje određuje zakon ili ako to stoji u međunarodnom ugovoru. Uvjet za to je reciprocitet. Bez obzira na to što za državljane BiH ne postoji zakon ili ugovor, član 6. Zakona o nasljeđivanju uređuje nasljednička prava stanih državljana pri čemu je uvjet postojanje reciprociteta.</p> <p>Nadalje, Informacijom - Akt Ambasade BiH u Ljubljani, EMB-SI-LJU: 124-4-14-4-1624-3/16 od 23.11.2016. godine, pojašnjava se slijedeće :“ Stranci mogu na osnovu člana 68. Ustava R Slovenije steći pravo nad nekretninama pod uslovima predviđenim zakonom ili međunarodnim ugovorom, koji je ratificirala narodna skupština.</p> <p>U vezi sa situacijom državljana BiH, objašnjeno je da još uvijek nije usvojen zakon koji će omogućiti kupovinu nekretnina u Republici Sloveniji, također nije ratifikovan nijedan međunarodni ugovor koji bi to omogućio. BiH je dana 15.02.2016. godine podnijela formalni zahtjev za članstvo u EU, ali još uvijek nije dobila status kandidata.</p> <p>Prema važećim propisima državljani BiH ne mogu steći pravo na nekretninama na teritoriji Republike Slovenije. Izuzetak, su kako je navedeno, samo sticanje vlasništva nad imovinom od nasljedstva, na bazi reciprociteta i upisa prava vlasništva u zemljišne knjige, ako je nekretnina stečena sa važećim zakonskim propisima prije 31.12.1990.</p> <p>Detaljnije informacije u vezi sticanja prava vlasništva stranaca na nekretninama u Republici Sloveniji i postupku utvrđivanja reciprociteta su dostupne na web stranici Ministarstva pravde (navedeno u noti).</p>

62.	SRBIJA	Postoji reciprocitet i državljani BiH mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama pod istim uvjetima kao i državljani Srbije. Ova oblast je regulisana i bilateralnim ugovorom o pravnoj pomoći između dvije zemlje.
63.	ŠPANIJA	Strani državljani mogu sticati pravo svojine nad nekretninama bez ograničenja, osim u zonama od posebnog interesa za državu, odbranu zemlje i u pograničnim zonama.
64.	ŠVAJCARSKA	Stranci koji imaju dozvolu boravka mogu steći pravo vlasništva nad nekretninom i to pod određenim uvjetima.
65.	ŠVEDSKA	Državljanima BiH dozvoljeno je sticanje prava vlasništva nad nekretninama u Švedskoj pod istim uvjetima kao i državljanima Švedske. Postoje određena pravila koja ograničavaju mogućnost sticanja nekih oblika imovine, ali ona važe i za državljane Švedske.
66.	TADŽIKISTAN	Strani državljani imaju ista prava, slobode i obaveze kao i državljani Tadžikistana, osim ako zakonom nije drugačije regulisano.
67.	TUNIS	Strani državljani mogu sticati pravo vlasništva nad zemljištem uz odgovarajuće dozvole regionalnih uprava.
68.	TURSKA	Stupanjem na snagu Zakona o katastru (18.05.2012.) ukinuta je praksa da se pravo na kupovinu nekretnina stranim državljanima uvjetuje reciprocitetom. Državljanima BiH mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama, te se tretiraju kao i turski državljani.
69.	UJEDINJENO KRALJEVSTVO	Ne postoje posebna ograničenja u pogledu kupovine nekretnina od strane pravnih i fizičkih osoba iz Bosne i Hercegovine.
70.	UJEDINJENI ARAPSKI EMIRATI	Državljanima BiH koji rade u UAE imaju pravo sticanja prava vlasništva nad kućama i stanovima samo u dva od sedam emirata. Nemaju pravo sticanja vlasništva nad zemljištem i nemaju pravo uknjižbe vlasništva.
71.	UKRAJINA	Strani državljani sa stalnim boravkom u Ukrajini mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u skladu sa zakonskim propisima.
72.	UZBEKISTAN	Strani državljani mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama, osim na područjima zabranjenim zakonom.
73.	VATIKAN	Strani državljani ne mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama.

NAPOMENA:

Navedena Lista sadrži podatke, koji su dostavljeni od strane Ministarstva vanjskih/inostranih poslova Bosne i Hercegovine. Ista sadrži kratak opis uvjeta

pod kojima stranci mogu/ne mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama u pojedinim zemljama .

Za zemlje koje se ne nalaze na Listi, podaci će se pribavljati od Ministarstva vanjskih/inostranih, poslova po pojedinačnim zahtjevima.

MINISTAR

Mato Jozic

