



Broj: 08/1-33-05-4-47851-25/23
Sarajevo, 5.2.2024. godine.

MINISTARSTVO PRAVDE REPUBLIKE SRPSKE

E-mail: mpr@mpr.vladars.net

PRAVOSUDNA KOMISIJA BRČKO DISTRIKTA

Fax: 049 23 50 70

Predmet: Informacije o sticanju prava vlasništva stranaca na nekretninama, dostavlja se

Obavještavamo da je Ministarstvo vanjskih poslova Bosne i Hercegovine na osnovu informacija koje je zaprimilo napravilo pregled informacija o pravu sticanja vlasništva stranaca na nekretninama u državama koje Bosne i Hercegovina pokriva diplomatsko-konzularnom mrežom (rezidentno i nerezidentno).

Ministarstvo je od diplomatsko-konzularnih predstavništava tražilo da kod nadležnih organa države prijema, kao i u državama koje su nerezidentno u njihovoj jurisdikciji, provjere informacije o trenutnom pravnom okviru za sticanje prava vlasništva na nekretninama stranih fizičkih i pravnih lica. Nadalje je od diplomatsko-konzularnih predstavništava traženo da dopune, ažuriraju ili koriguju informacije ukoliko je došlo do izmjene istih, do za to naznačenog roka.

Pregled cjelokupnih informacija koje smo na osnovu gore navedenog utvrdili dostavljamo u prilogu kako bi se u skladu sa važećim zakonodavstvom omogućilo utvrđivanje prava sticanja vlasništva stranaca na nekretninama u Bosni i Hercegovini.

Napominjemo da su informacije za koje nije naveden broj internog akta preuzete iz ranijih pregleda, te da će za iste biti upućen zahtjev/urgencija za eksplicitnim očitovanjem.

Sve informacije koje pristignu nakon ovog dopisa biće vam dostavljene.

Prilog: kao u tekstu (1 dokument - 13 stranica)



POMOĆNIK MINISTRA

Frano Planinić

LISTA ZEMALJA SA USLOVIMA STICANJA PRAVA VLASNIŠTVA STRANACA NA NEKRETNINAMA

AUSTRALIJA – Fizička i pravna lica iz Bosne i Hercegovine mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama u Australiji, uključujući stambene objekte, poljoprivredno i drugo zemljište. U cilju sticanja prava vlasništva potrebno je podnijeti zahtjev za odobravanje kupovine ili sticanja vlasništva Odboru za pregled stranih investicija (eng. Foreign Investment Review Board (FIBR)) kao nadležnoj instituciji, i registrovati zahtjev za investiciju. FIBR odobrava kupovinu, odnosno sticanje prava vlasništva nad nekretninama u Australiji. Osnovni uslovi za sticanje prava vlasništva su regulisano pravo boravka ili registracija firme, dok državljanstvo nije preduslov. Pored sticanja prava vlasništva kupovinom nekretnina, pravo vlasništva se može steći i nasljeđivanjem.

Informacija potvrđena aktom Ambasade BiH u Kanberi br. 102-2-05-4-47851-1/23 od 17.1.2024. godine

AUSTRIJA – Državljeni Bosne i Hercegovine mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Austriji, s tim da je za sticanje prava vlasništva potrebno službeno odobrenje nadležne pokrajinske vlasti. Regulisanje ove materije je u nadležnosti austrijskih pokrajina, koje propisuju uslove i eventualna ograničenja za strana lica.

Informacija potvrđena aktom Ambasade BiH u Beču br. 103-51-05-4-910-11/23 od 22.12.2023. godine.

BELGIJA – Svi strani državljani koji žive i rade na teritoriji Kraljevine Belgije mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama.

Informacija potvrđena aktom Ambasade BiH u Briselu br. 140-2-05-4-47851-1/23-24 od 9.1.2024. godine

BUGARSKA – Državljeni Bosne i Hercegovine (fizička i pravna lica) mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama na cjelokupnoj teritoriji Republike Bugarske.

Informacija potvrđena aktom Ambasade BiH u Sofiji br. 144/3-05-4-47851-1/23 od 22.1.2023. godine

CRNA GORA – Državljeni Bosne i Hercegovine mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama pod istim uslovima kao i građani Crne Gore. U tom smislu, državljani Bosne i Hercegovine mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama kupovinom i nasljeđivanjem. Ograničenja koja postoje odnose se na sva strana lica u Crnoj Gori, tako da nije moguće steći pravo vlasništva nad prirodnim bogatstvima, općim dobrima, poljoprivrednim zemljištima, šumama i šumskom zemljištu, spomenicima kulture od posebnog značaja, kao ni na nepokretnoj stvari u kopneno-pograničnom području u dubini od jednog kilometra, i otocima.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Podgorici br. 146-02-05-4-910-3/23 od 13.2.2023. godine

ČEŠKA REPUBLIKA – Pravni sistem Češke Republike ne postavlja posebna ograničenja za sticanje prava vlasništva nad nekretninama državljanima zemalja članica Evropske unije, kao ni državljanima zemalja trećeg reda. Državljeni stranih zemalja, samim tim i Bosne i Hercegovine mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama pod istim uslovima kao i državljani Češke Republike.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Pragu br. 142-03-05-4-47851-3/23/24 od 25.1.2024. godine.

DANSKA - Državljeni Bosne i Hercegovine mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Danskoj, pod uslovom da imaju boravišnu dozvolu u toj zemlji (stalni boravak) ili da žive u toj zemlji najmanje pet (5) godina bez prekida.

Informacija potvrđena aktom Ambasade BiH u Kopenhagenu br. 138-2-05-4-47851/23 od 23.1.2024. godine

EGIPAT – Državljeni Bosne i Hercegovine mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Egiptu uz određene uslove i ograničenja propisana Egipatskim zakonima.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Kairu br. 104-2-05-4-910-2/2023 od 27.2.2023. godine.

FRANCUSKA - Državljeni Bosne i Hercegovine mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama pod jednakim uslovima kao i državljani Republike Francuske. Pomenuto podrazumjeva da državljani Bosne i Hercegovine koji stiče pravo vlasništva nad nekretninom ima regulisan legalan boravak na teritoriji Republike Francuske.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Parizu br. 105-3-05-4-599-1/21 od 30.10.2021. godine

- **GRČKA** – Državljeni Bosne i Hercegovine imaju pravo vlasništva nad imovinom na teritoriji Grčke pod istim uslovima kao i državljani Grčke.

(Napomena: Informacija o pravu sticanja vlasništva na nekretninama je preuzeta iz ranijih pregleda i očekuje se eksplicitno izjašnjenje nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

HRVATSKA - Državljeni Bosne i Hercegovine nemaju ograničenja u pogledu sticanja prava vlasništva nad nekretninama na teritoriji Republike Hrvatske.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Zagrebu br. 107-32-16-3-44508/22 od 28.11.2022. godine

INDIJA - Državljeni Bosne i Hercegovine mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Indiji, ukoliko imaju dozvolu boravka u tom zemlji i ukoliko u njoj borave duže od 182 dana. Pravo sticanja vlasništva nad nekretninama odnosi se isključivo na stambene objekte, tako da se ne mogu kupovati poljoprivredna zemljišta, plantaže i farme. Također, strane kompanije koje imaju registrovane podružnice (eng. Branch Office) u Indiji mogu kupovati nekretnine za obavljanje svoje djelatnosti.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Nju Delhiju br. 108/2-14-4-329-9/21 od 25.8.2021. godine

IRAN – Državljeni Bosne i Hercegovine koji imaju regulisan stalni boravak u IR Iran (fizička lica), kao i kompanije registrovane u IR Iran koje se smatraju pravnim licima, mogu zahtijevati sticanje prava vlasništva nad nekretninama na teritoriji IR Iran pod uslovom da iranski državljani (fizička i pravna lica) mogu pod istim uslovima steći pravo vlasništva nad nekretninama u Bosni i Hercegovini.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Teheranu br. 110-1-05-1-05-4-47851-1/23/24 od 7.1.2024. godine.

ITALIJA - Sticanje prava vlasništva u Republici Italiji je regulisano Građanskim zakonikom ukoliko ne postoji bilateralni sporazum o sticanju prava vlasništva, tačnije članom 16. pomenutog zakonika koji propisuje da stranci uživaju građanska prava koja se pripisuju građanima pod uslovom reciprociteta i subjekta na odredbe sadržane u posebnim statutima. Pomenuta odredba se odnosi i na strana pravna lica.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Rimu br. 112-2-05-4-910-2/23 od 25.1.2023. godine

IZRAEL – Zemljište/nekretnine u privatnom vlasništvu u Izraelu mogu biti predmet kupoprodaje u kojoj učestvuju strani državljani. Ukoliko je zemljište/nekretnina u vlasništvu Izraela, to vlasništvo se ne može prenositi niti na državljane Izraela, već se može samo iznajmiti na period od 49 godina te se automatski obnavlja za još jedan period od 49 godina.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Tel Avivu br. 111-2-50-39566/21 od 2.12.2021. godine.

JAPAN – Državljeni Bosne i Hercegovine, kao i svi drugi strani državljani, mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama na teritoriji Japana bez ograničenja.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Tokiju br 13/2-14-4-361-2/21 od 29.8.2021. godine

JORDAN – Strani državljani, uključujući državljane Bosne i Hercegovine, imaju pravo vlasništva nad nekretninom u Jordanu pod uslovima da prethodno pribave saglasnost od nadležnog organa.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Amanu br. 139-03-14-4-1613-2/22 od 20.2.2022. godine.

- **KANADA** – Državljeni Bosne i Hercegovine imaju pravo sticanja vlasništva nad nekretninama u Kanadi.

(Napomena: Informacija o pravu sticanja vlasništva na nekretninama je preuzeta iz ranijih pregleda i očekuje se eksplicitno izjašnjenje nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

KATAR - Državljeni Bosne i Hercegovine (sva pravna i fizička lica) mogu sticati pravo vlasništva na nekretninama samo na jednom dijelu teritorije Države Katar (9 oblasti), a u preostalom dijelu (16 oblasti) nemaju tu mogućnost. Sticanje prava vlasništva je isključeno te državljani BiH nekretnine stiču pravom na korištenje na period ne duži od 99 godina, koji se može obnoviti prije isteka perioda. Dakle, pravo sticanja vlasništva se ne odnosi na cjelokupan teritorij Države Katar.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Dohi br. 136-2-05-4-910/23 od 24.1.2023. godine.

(Napomena: Utvrđene su određene nejasnoće u prevodu pravnih propisa Katara koji regulišu pravo sticanja vlasništva stranaca na nekretninama. Naime, prevod zakona ovjeren od strane sudskog tumača sadrži riječ „posjed“, a ne vlasništvo. Engleska verzija zakona sadrži riječ „ownership“.)

KINA - Državljeni Bosne i Hercegovine mogu steći pravo vlasništva nad nekretninom na cjelokupnom teritoriju Narodne Republike Kine u ograničenom trajanju od 70 godina. Ovo pravo se odnosi samo na stambene objekte. Uslov za sticanje prava vlasništva jeste boravišna dozvola u trajanju od najmanje jedne godine. Slijedom navedenog, pomenuto pravo zbog ograničenog trajanja ne predstavlja pravo vlasništva, već pravo korištenja, te zbog navedenog mišljenja smo da ne postoji potpuni reciprocitet.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Pekingu br. 116-3-08-05-4-910-2/23 od 26.1.2023. godine

KUVAJT - Državljeni Bosne i Hercegovine ne mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama u Kuvajtu, nema reciprociteta.

(Napomena: Izražena je želja za uspostavljanjem reciprociteta usljed prijateljskih odnosa BiH i Kuvajta, te je Ministarstvo vanjskih poslova Bosne i Hercegovine uputilo zahtjev Ministarstvu pravde Bosne i Hercegovine aktom broj 08/1-33-14-4-23496-3/23 od 14.11.2023. godine za poduzimanje potrebnih akcija iz njihove nadležnosti kako bismo unaprijedili saradnju i odnose BiH sa Državom Kuvajt.)

➤ **LIBIJA –**

(Napomena: Nema podataka o pravima sticanja vlasništva stranih državljana u Libiji. Isti se očekuju od nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

MAĐARSKA - Državljeni Bosne i Hercegovine, mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama u Mađarskoj uz dozvolu općinske i županijske uprave nadležne za lokaciju nepokretnosti. Poljoprivredno i šumsko zemljište je izuzeto iz ovog prava, kao i pravo na vlasništvo stanova u Budimskoj tvrđavi.

Informacija potvrđena aktom Ambasade BiH u Budimpešti br. 117-02-05-4-47851-4/23 od 25.1.2023. godine.

- **MALEZIJA –** Državljeni Bosne i Hercegovine imaju ista prava u pogledu sticanja prava vlasništva nad imovinom u Maleziji kao i državljani Malezije, te postoje ograničenja koja su ista za sve. Jedan od uslova je da vrijednost nekretnine nad kojom se stiče pravo vlasništva ne smije biti manja od 420.000KM.

(Napomena: Informacija o pravu sticanja vlasništva na nekretninama je preuzeta iz ranijih pregleda i očekuje se eksplicitno izjašnjenje nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

NIZOZEMSKA - Fizička i pravna lica iz inostranstva, pa time i državljani Bosne i Hercegovine mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama u Nizozemskoj.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Hagu br. 135-2-14-4-502-2/20 od 2.9.2020. godine

- **NORVEŠKA –** Državljeni Bosne i Hercegovine mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Norveškoj bez ikakvih ograničenja.

(Napomena: Informacija o pravu sticanja vlasništva na nekretninama je preuzeta iz ranijih pregleda i očekuje se eksplicitno izjašnjenje nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

NJEMAČKA - Državljeni Bosne i Hercegovine, fizička i pravna lica, mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama na cijeloj teritoriji SR Njemačke, bez dodatnih ograničenja i uslova.

Informacija potvrđena aktom Ambasade BiH u Berlinu br. 119-2-05-4-47851/23 od 24.1.2024. godine.

- **PAKISTAN –** Strana fizička i pravna lica mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama uz prethodnu saglasnost Ministarstva unutrašnjih poslova ili provincijalne Vlade.

(Napomena: Informacija o pravu sticanja vlasništva na nekretninama je preuzeta iz ranijih pregleda i očekuje se eksplicitno izjašnjenje nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

POLJSKA - Strancima, pa tako i državljanima Bosne i Hercegovine, za sticanje prava vlasništva nad nekretninom potrebna prethodna dozvola od Ministarstva unutrašnjih poslova i administracije Republike Poljske. Posebna dozvola nije potrebna za kupovinu nezavisnih stambenih prostora (stan) kao i pomoćnih prostorija za garažu ili udjela u takvim prostorijama, ako je u vezi sa zadovoljavanjem stambenih potreba kupca ili vlasnika nekretnine ili nezavisno stanovanje.

Površina nekretnina na koju stranac stiče pravo svojine radi zadovoljenja svojih životnih potreba (stan) ne smije prelaziti 0,5 ha. Ako se radi o stranom poduzetniku koji kupuje nekretninu radi vođenja posla, nekretnina treba da odgovara stvarnim potrebama koje proistječu iz prirode ekonomske ili poljoprivredne aktivnosti.

Dozvola također nije potrebna u sljedećim slučajevima:

1. Ukoliko se kupuje poseban stan – nekretnina koja se sastoji od soba i pomoćnih prostorija (npr. kuhinja, kupaonica) i pruža odgovarajuće uvjete za život. Nekretnina može uključivati podrum ili potkrovlje i garažu;
2. Ako stranac živi u Poljskoj najmanje 5 godina nakon dobijanja stalne ili dugoročne dozvole boravka u EU;
3. Ukoliko se kupuje nekretnina koje će biti dio imovinske zajednice, odnosno u slučaju kada stranac ima supružnika sa poljskim državljanstvom i ako je živio u Poljskoj najmanje 5 godina nakon dobijanja stalne ili dugoročne dozvole boravka u EU;
4. U slučaju nasljeđivanja nekretnine;
5. Ukoliko se vlasništvo nad nekretninom stiče nakon neuspjele licitacije u izvršnom postupku.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Varšavi br 145-1-14-4-253-3/21 od 8.9.2021. godine

RUMUNIJA – Strani državljani mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Rumuniji pod uslovima regulisanim međunarodnim sporazumima, na bazi reciprociteta. Treba napomenuti da Bosna i Hercegovina i Rumunija nemaju sklopljen ugovor/sporazum vezan za ovu oblast, kao i da Republika Rumunija nije sklopila takav sporazum/ugovor ni sa jednom državnom izvan zemalja EU.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Bukureštu br. 143-02-14-4-721-1/21 od 1.9.2021. godine

RUSKA FEDERACIJA – Državljanima Bosne i Hercegovine imaju pravo sticanja vlasništva nad nekretninama u Ruskoj Federaciji pod istim uslovima kao i ruski državljani, sa izuzećem u slučajevima definisanim zakonima Ruske Federacije.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Moskvi br. 121-03-14-4-428-8/21 od 17.9.2021. godine

SAUDIJSKA ARABIJA – Stranim fizičkim i pravnim licima koje imaju dozvolu za rad u Saudijskoj Arabiji dozvoljeno je da posjeduju imovinu potrebnu za poslovanje, kao i imovinu za boravak i smještaj radnika, nakon pribavljanja dozvole od organa koji je izdao radnu dozvolu. Dozvoljava se stranim licima koji imaju dozvolu za boravak da posjeduju imovinu za stanovanje, nakon pribavljene dozvole od Ministarstva unutrašnjih poslova. Ne dozvoljava se posjedovanje imovine u Meki i Medini.

Informacije dostavljene entitetskim ministarstvima pravde aktima br. 08/1-14-4-23234-13/22 08/1-14-4-29534-15/22 i 08/1-14-4-10631-14/22

SJEDINJENE AMERIČKE DRŽAVE – Svi strani državljani, samim tim i državljani Bosne i Hercegovine imaju pravo sticanja vlasništva nad nekretninama na teritoriji Sjedinjenih Američkih Država, s tim da strana lica koja nisu nastanjena u SAD podliježu obavezi plaćanja većeg iznosa poreza. Regulisanje ove materije je u nadležnosti saveznih država, koje samostalno propisuju eventualne uslove/ograničenja.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Vašingtonu br. 123-22-05-4-42-1/23 od 9.2.2023. godine

SJEVERNA MAKEDONIJA – Državljanima Bosne i Hercegovine, kao i drugi stranci, u Sjevernoj Makedoniji podliježu Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Sticanje prava vlasništva nad nekretninama moguće je ostvariti samo nasljeđivanjem, dok je sticanje prava vlasništva po drugim osnovama uslovljeno postojanjem reciprociteta. Pri tome postojanje reciprociteta utvrđuje ministar pravde Sj. Makedonije prema propisima koji u maju 2023.godine još nisu bili doneseni, te se reciprocitet utvrđivao tumačenjem gore navedenog Zakona.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Skopju br 134-2-14-4-32860-1/21 od 22.10.2021. godine.

SLOVENIJA - Državljanima Bosne i Hercegovine mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama na teritoriji Republike Slovenije nakon sticanja kandidatskog statusa Bosne i Hercegovine za članstvo u EU. Republika Slovenija počela je primjenjivati Zakon o uslovima za sticanje imovinskih prava od strane fizičkih i pravnih lica zemalja kandidata za članstvo u EU u prometu nekretninama (ZPPLPKEU) na pravna i fizička lica iz BiH.

Informacija dostavljena aktom Ministarstva pravde BiH br- 08-14-9-2455/23 od 9.11.2023. godine.

SRBIJA – Državljanima Bosne i Hercegovine mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama na teritoriji Republike Srbije pod istim uslovima kao i državljani Republike Srbije. Oblast regulisana bilateralnim ugovorom o pravnoj pomoći između BiH i Srbije.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Beogradu br. 114-2-05-4-910-8/23 od 26.1.2023. godine

- **ŠPANIJA** - Svi strani državljani, tako i državljani Bosne i Hercegovine imaju pravo sticanja vlasništva nad nekretninom u Španiji bez ograničenja, osim u zonama posebnog interesa za državu, odbranu zemlje i pograničnim zonama.

(Napomena: Informacija o pravu sticanja vlasništva na nekretninama je preuzeta iz ranijih pregleda i očekuje se eksplicitno izjašnjenje nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

ŠVICARSKA – Strana lica, tako i državljani Bosne i Hercegovine, imaju pravo sticanja vlasništva nad nekretninama na teritoriji Švicarske uz dozvolu boravka u Švicarskoj te pod određenim uslovima.

Informacija potvrđena aktom Ambasade BiH u Bernu br. 137-21-05-4-47851-1/23 od 17.1.2024. godine

ŠVEDSKA – Državljanima Bosne i Hercegovine imaju pravo sticanja vlasništva nad nekretninama u Švedskoj pod istim uslovima koje imaju državljani Švedske. Postoje određena pravila koja ograničavaju mogućnost sticanja nekih oblika imovine, ali ta pravila se odnose i na državljane Švedske.

Informacija potvrđena aktom Ambasade BiH u Štokholmu br. 127-03-50-47851-2/24 od 23.1.2024. godine

TURSKA - Državljeni Bosne i Hercegovine mogu steći pravo vlasništva nad bilo kojom vrstom nekretnine (stanovi/kuće, poslovni prostor, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište itd.) u Turskoj. Međutim, u slučaju kupovine nekretnine bez infrastrukture (građevinsko i poljoprivredno zemljište i sl.), obavezni su u roku od dvije godine nadležnom Ministarstvu dostaviti projekat na odobrenje, a koji će biti u skladu sa položajem/kvalifikacijom nekretnine. Također, nekretnina nad kojom se stiče vlasništvo ne smije se nalaziti u područjima koja su označena kao vojno zabranjena i vojno sigurnosne zone ili u drugim područjima koja su predviđena za sticanje prava nad nekretninama drugim stranim licima (da li oblast pripada ili ne pripada ovim prostorima vidljivo je iz njihovog registra). Pravo vlasništva nad nekretninom moguće je na svim mjestima koja nisu rezervisana za inostranu akviziciju. Ukupna površina nekretnina nad kojima strano fizičko lice može steći pravo vlasništva je najviše 30 hektara po osobi u cijeloj državi, s tim da ukupna površina nekretnine/nekretnina ne može biti veća od 10% površine okruga u kojem se nekretnina nalazi. Za sticanje prava vlasništva nad nekretninama nije potrebna boravišna dozvola, radna dozvola i slično.

U pogledu prava stranih pravnih lica/privrednih društava, obavještavamo da ista mogu steći pravo vlasništva nad nekretninom samo u okviru odredbi posebnih zakona (Zakon o podsticanju turizma, Zakon o nafti i industrijskim zonama) i Odlukom Predsjednika Republike Turske.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Ankari br. 128-2-05-4-910-4/23 od 21.2.2023. godine

UJEDINJENI ARAPSKI EMIRATI – Državljeni Bosne i Hercegovine mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Ujedinjenim Arapskim Emiratima isključivo na jednom dijelu teritorije UAE (u 5 Emirata), dok na preostalom dijelu teritorije UAE (2 emirata) to nije moguće. Slijedom navedenog, državljani BiH mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Emiratima Abu Dhabi, Dubai, Sharjah, Ajman i Ras Al Khaimah, dok u Emiratima Umm Al Quwain i Fujairah strancima nije dozvoljeno da stiču pravo vlasništva nad nekretninama.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Abu Dabiju br. 132-2-05-4-32/23 od 25.1.2023. godine

UK VELIKE BRITANIJE I SJEVERNE IRSKE – Državljeni Bosne i Hercegovine (fizička i pravna lica) mogu sticati pravo vlasništva nad imovinom na teritoriji Ujedinjenog Kraljevstva Velike Britanije i Sjeverne Irske bez ikakvih posebnih ograničenja.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Londonu br. 129-3-14-4-910/23 od 26.1.2023. godine.

VATIKAN – Strana lica nemaju pravo vlasništva nad nekretninama u Vatikanu.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Vatikanu br. 125-2-190-2/21 od 25.8.2021. godine

NEREZIDENTNO

ALBANIJA - Državljeni Bosne i Hercegovine mogu sticati pravo vlasništva nad stambenim objektima u Republici Albaniji bez ograničenja i pod istim uslovima kao i domaće stanovništvo. Ograničenja za strana fizička i pravna lica odnose se na prava vlasništva nad nepokretnom imovinom u pogledu mogućnosti kupovine zemljišta. Strano lice može steći pravo vlasništva nad zemljištem samo ukoliko investira ili je investiralo na teritoriji Republike Albanije, u skladu sa zakonom br. 7764 od 2.11.1993. godine (Zakon o stranim ulaganjima Republike Albanije). S tim u vezi, strana fizička i pravna lica imaju pravo kupovine zemljišta nakon izvršenog ulaganja u vrijednosti koja nije manja od trostruke vrijednosti zemljišta koje se kupuje. Od trenutka dobijanja građevinske dozvole za izgradnju objekta do trenutka prenosa vlasništva nad zemljištem strano fizičko ili pravno lice plaća zakupninu za korištenje zemljišta.

Također, postoje i izričita ograničenja, odnosno zabrane koje se odnose na kupovinu zemljišta, strana fizička i pravna lica prema ne mogu sticati pravo vlasništva nad poljoprivrednim zemljištima, šumama, pašnjacima i livadama, te mogu imati samo pravo zakupa takvih zemljišta u trajanju do 99 godina.

Informacija dostavljena notom Ambasade Republike Albanije u Zagrebu br. 022/L-22 od 18.3.2022. godine

- **AFGANISTAN** – Strane fizičke osobe nemaju pravo sticanja vlasništva nad nekretninama u Afganistanu. Informacija iz 2017. godine.

(Napomena: Informacija o pravu sticanja vlasništva na nekretninama je preuzeta iz ranijih pregleda -2017. i očekuje se eksplicitno izjašnjenje nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

ALŽIR – Strana fizička i pravna lica imaju pravo sticanja vlasništva nad nekretninama koje su u privatnom vlasništvu, s tim da moraju imati odobrenje teritorijalne jedinice (Wali). Zemljište i parcele koje su u državnom vlasništvu strana fizička i pravna lica mogu posjedovati samo uz pravo koncesije na period od 33. do 99 godina.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Parizu br. 105-3-05-4-599-1/21 od 30.10.2021. godine

ANDORA - Državljeni Bosne i Hercegovine mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama bez ograničenja. Pomenuto podrazumjeva da državljanin Bosne i Hercegovine koji stiče pravo vlasništva nad nekretninom ima regulisan legalan boravak na teritoriji Kneževine Andora.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Parizu br. 105-3-05-4-599-1/21 od 30.10.2021. godine

ARMENIJA – Strani državljani ne mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Armeniji.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Moskvi br. 121-03-14-4-31824-3/21 od 15.11.2021. godine

AZERBEJDŽAN – Strani državljani imaju ista prava kao i državljani Azerbejdžana u pogledu sticanja prava vlasništva nad nekretninama, osim u slučaju zemljišta.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Ankari br. 128-1-14-4-722-1/21 od 20.8.2021. godine

- **BAHREIN** –

(Napomena: Nema podataka o pravima sticanja vlasništva stranih državljana u Bahreinu. Isti se očekuju od nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

BANGLADEŠ - Državljeni Bosne i Hercegovine (fizička lica) ne mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Bangladešu, niti mogu kupovati poljoprivredno zemljište ili rezidencijalne objekte u toj zemlji. Međutim, ukoliko strana kompanija (pravna lica) želi investirati u NR Bangladeš, te kupiti zemljište za svoju fabriku u toj zemlji, takva kupovina je dozvoljena pod uslovom da se registracija vlasništva obavi na ime kompanije – joint stock company (zajedničke dioničarske kompanije). Također, u specijalnim ekonomskim zonama strane kompanije koje su vlasnici dijela dionica sa kompanijama iz Bangladeša mogu kupovati nekretnine na ime registrovane kompanije.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Nju Delhiju br. 108/2-14-4-329-8/21 od 25.8.2021. godine

BJELORUSIJA – Strana lica sa stalnim boravkom u Bjelorusiji uživaju ista prava kao i državljani Bjelorusije, samim tim imaju pravo vlasništva nad nekretninama, dok stranci bez stalnog boravka mogu posjedovati imovinu uz određene uslove (nasljedstvo, brak).

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Moskvi br. 121-6-05-4-47851-1/23 od 11.1.2023. godine.

BRAZIL - Svi stranci, samim tim i državljani Bosne i Hercegovine mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama u Brazilu. Ne postoje ograničenja u odnosu na vrijednost nekretnine/nekretnina i broj nekretnina koje strano lice stiče.

Postoje ograničenja koja se odnose na sva strana lica (fizička i pravna) u odnosu na nekretnine koje se nalaze u ruralnim područjima i pograničnim dijelovima države.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Vašingtonu br. 123-22-05-4-200-3/23 od 24.4.2023. godine

➤ **BRUNEJI** – Strani državljani nemaju pravo vlasništva nad nekretninama na teritoriji Bruneja.

(Napomena: Informacija o pravu sticanja vlasništva na nekretninama je preuzeta iz ranijih pregleda -2017. i očekuje se eksplicitno izjašnjenje nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

ESTONIJA – Strana lica mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama poput kuća i stanova bez ikakvih ograničenja, te mogu posjedovati i zemljište uz uslov da mora biti manje površine od 10ha.

Informacija potvrđena aktom Ambasade BiH u Štokholmu br. 127-03-50-47851-2/24 od 23.1.2024. godine

FINSKA – Državljanima zemalja koje nisu članice EU i EEA za kupovinu imovine potrebno je odobrenje Ministarstva odbrane Finske. Zahtjev za dozvolu odnosi se na kupovinu od 1. januara 2020. godine.

Informacija potvrđena aktom Ambasade BiH u Štokholmu br. 127-03-50-47851-2/24 od 23.1.2024. godine

GRUZIJA - Državljeni Bosne i Hercegovine mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Gruziji.

Specifična ograničenja u odnosu na državljane BiH ne postoje, međutim postoje ograničenja koja se odnose na sva strana lica (fizička i pravna) u odnosu na sticanje prava vlasništva nad poljoprivrednim zemljištem u Gruziji.

Strana fizička lica mogu steći pravo vlasništva nad poljoprivrednim zemljištem isključivo nasljeđivanjem dok strana pravna lica mogu sticati pravo vlasništva nad poljoprivrednim zemljištem samo ukoliko predstavljaju „dominantnog partnera“ u pravnom licu registrovanom u Gruziji. U tom smislu "dominantni

partner“ je strano pravno lice čiji je udio vlasništva u pravnom licu registrovanom u Gruziji iznosi najmanje 50%.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Ankari br. 128-2-05-4-910-5/23 od 21.3.2023. godine

- **IRAK** - Državljeni Bosne i Hercegovine ne mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama u Iraku, nema reciprociteta.

(Napomena: Informacija o pravu sticanja vlasništva na nekretninama je preuzeta iz ranijih pregleda -2017. i očekuje se eksplicitno izjašnjenje nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

- **IRSKA** – Državljeni Bosne i Hercegovine mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Irskoj bez ikakvih posebnih uslova.

(Napomena: Informacija o pravu sticanja vlasništva na nekretninama je preuzeta iz ranijih pregleda -2017. i očekuje se eksplicitno izjašnjenje nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

- **ISLAND** – Državljeni Bosne i Hercegovine kao strana fizička i pravna lica imaju pravo sticanja vlasništva nad nekretninama na Islandu, s tim da kada se radi o nekretninama vezanim za poljoprivredni sektor/farme, neophodne su dodatne dozvole.

(Napomena: Informacija o pravu sticanja vlasništva na nekretninama je preuzeta iz ranijih pregleda -2017. i očekuje se eksplicitno izjašnjenje nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

JUŽNA KOREJA – Strani državljani imaju pravo sticanja vlasništva nad nekretninama u Južnoj Koreji uz uslov postojanja reciprociteta.

Informacije dostavljene aktom Ambasade BiH u Tokiju br. 113/2-14-4-361-2/21 od 19.8.2021. godine.

- **KAZAHSTAN** – Strani državljani i strani pravni subjekti mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama na teritoriji Kazahstana u skladu sa građanskim zakonodavstvom, dok su izuzetak poljoprivredna zemljišta.

(Napomena: Informacija o pravu sticanja vlasništva na nekretninama je preuzeta iz ranijih pregleda -2017. i očekuje se eksplicitno izjašnjenje nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

KIPAR – Državljeni zemalja van EU moraju dobiti odobrenje Vijeća ministara Kipra prije kupovine nekretnine, vlasništvo je limitarno na stan, kuću ili zemljišni posjed predviđen za izgradnju površine do 4012 metara kvadratnih.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Tel Avivu br 111-2-50-39566/22 od 18.8.2022. godine.

KIRGISTAN – Strani državljani, samim tim i državljani Bosne i Hercegovine mogu samo privremeno koristiti nekretnine, bez mogućnosti sticanja potpunog prava vlasništva.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Moskvi br. 121-6-05-4-47851-1/23 od 11.1.2023. godine.

KUBA – Strani državljani sa stalnim boravkom na Kubi mogu posjedovati stan ili kuću, bez mogućnosti potpunog vlasništva nad nekretninama, već u obliku kondominijuma sa vlasnikom.

(Napomena: Informacija o pravu sticanja vlasništva na nekretninama je preuzeta iz ranijih pregleda -2017. i očekuje se eksplicitno izjašnjenje nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

LATVIJA - Za državljane Bosne i Hercegovine ne postoje posebna ograničenja za kupovinu stana ili zgrada/kuća, ali postoje ograničenja za kupovinu zemljišta obzirom da vlasti lokalne samouprave u Latviji su obavezne da ispituju usklađenost pojedinačnih transakcija i moraju prethodno datim svoju saglasnost za kupovinu zemljišta od strane stranog lica, odnosno mogu odbiti zahtjev za kupovinu zemljišne imovine.

Državljanima BiH nije dozvoljeno da kupuju poljoprivredna i šumska zemljišta, zemljišta koja se nalaze uz državnu granicu, zemljišta u prirodnim rezervatima, zemljište u zoni dina Baltičkog mora i Riškog zaljeva, zemljišta sa ležištima mineralnih sirovina i zemljišta od nacionalnog značaja.

Informacija potvrđena aktom Ambasade BiH u Kopenhagenu br. 138-2-05-4-47851/23 od 23.1.2024. godine

- **LEBANON** – Strana fizička i pravna lica nemaju pravo sticanja vlasništva nad nekretninama na teritoriji Lebanona osim u slučaju: nasljeđivanja nekretnine bračnog druga, nasljeđivanja nekretnine putem datog testamenta, ili poklanjanja nekretnina osobama koje ulaze u okvir zakonskog nasljednika.

(Napomena: Informacija o pravu sticanja vlasništva na nekretninama je preuzeta iz ranijih pregleda -2017. i očekuje se eksplicitno izjašnjenje nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

LIHTENŠTAJN - Državljanima Bosne i Hercegovine mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama nakon 10 godina zakonitog boravka u Kneževini Lihtenštajn. Za sticanje nekretnina mora se potvrditi i legitimni interes koji potvrđuje organ (pri Ministarstvu pravde) nadležan za promet nekretnina.

Informacija potvrđena aktom Ambasade BiH u Bernu br. 137-21-05-4-47851-1/23 od 17.1.2024. godine

LITVANIJA - Državljanima Bosne i Hercegovine ne mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Litvaniji te sa tom državom nemamo reciprocitet.

Informacija potvrđena aktom Ambasade BiH u Kopenhagenu br. 138-2-05-4-47851/23 od 23.1.2024. godine.

LUKSEMBURG - Državljanima Bosne i Hercegovine mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Kneževini Luksemburg. Postoje određena ograničenja koja se odnose na slučajeve sticanja prava vlasništva kod tzv. subvencionisanog stanovanja, koje podliježe sljedećim uslovima koji se odnose na sticatelja takvog prava i nekretninu koja se stiče :

- a. Mora biti fizičko lice i koristiti stan samo za osobno stanovanje;
- b. Mora primiti premiju za kupovinu/izgradnju od Stambenog fonda (Fond de logement)
- c. Mora imati sklopljen ugovor o finansiranju sa finansijskom institucijom (banka i sl.)
- d. Ne smije biti vlasnik nekretnine u Luksemburgu ili u inostranstvu, u suprotnom mora pristati na prodaju nekretnine koju već posjeduje;
- e. Nekretnina mora ispunjavati potrebe porodice u odnosu na broj članova porodice i sl.

Informacija potvrđena aktom Ambasade BiH u Briselu br. 140-2-05-4-47851-1/23-24 od 9.1.2024.

- **MAROKO** – Državljeni Bosne i Hercegovine mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninom u Maroku uz uslov poštovanja važećih propisa.

(Napomena: Informacija o pravu sticanja vlasništva na nekretninama je preuzeta iz ranijih pregleda -2017. i očekuje se eksplicitno izjašnjenje nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

MOLDAVIJA - Državljeni Bosne i Hercegovine imaju pravo na sticanje vlasništva nad nekretninama u Moldaviji bez posebnih uslova i prepreka. Izuzetak su poljoprivredna zemljišta i šume.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Budimpešti br. 117-02-05-4-47851-4/23 od 25.1.2024. godine

MONAKO - Državljeni Bosne i Hercegovine mogu steći pravo vlasništva nad nekretninom bez uslova i/ili ograničenja.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Parizu br. 105-3-05-4-599-1/21 od 30.10.2021. godine

NOVI ZELAND – Državljeni Bosne i Hercegovine imaju pravo sticanja vlasništva nad nekretninama na Novom Zelandu, te su restrikcije minimalne za sva strana lica. Kupovina ne podliježe bilo kakvim prethodnim odobrenjima, osim ako je u pitanju zemljište ili nekretnina koja se nalazi u „osjetljivom području“ (pored obale mora, jezera, ostrva, ruralna područja).

Informacija potvrđena aktom Ambasade BiH u Kanberi br. 102-2-05-4-47851-1/23 od 17.1.2024. godine.

- **OMAN** – Strani državljani imaju pravo sticanja vlasništva nad nekretninama u Sultanatu Oman, ali isključivo u određenim kompleksima gdje su sve nekretnine namijenjene za prodaju stranim državljanima.

(Napomena: Informacija o pravu sticanja vlasništva na nekretninama je preuzeta iz ranijih pregleda i očekuje se eksplicitno izjašnjenje nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

PORTUGAL - Državljeni Bosne i Hercegovine mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama u Portugalu.

Specifična ograničenja u odnosu na državljane BiH ne postoje, međutim postoje ograničenja koja se odnose na sva strana lica (fizička i pravna) u odnosu na nekretnine koje se nalaze u neizgradivim područjima u cilju zaštite poljoprivredne industrije, obale, šuma i drugih prirodnih dobara, kao i određene imovine u vlasništvu države koja se smatra javnim vlasništvom (Dominio Publico).

Arhipelagi Madeira i Azori, kao autonomne regije Portugala, uživaju određenu vrstu zakonodavne autonomije, ali u njima također ne postoje specifična ograničenja u odnosu na strana lica, samim time i državljane Bosne i Hercegovine.

Informacija potvrđena aktom Ambasade Portugala br. 52/Proc. 30 od 13.3.2023. godine.

- **SIRIJA** – Strani državljani mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama samo pod određenim uslovima.

(Napomena: Informacija o pravu sticanja vlasništva na nekretninama je preuzeta iz ranijih pregleda -2017. i očekuje se eksplicitno izjašnjenje nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

SLOVAČKA – Državljeni Bosne i Hercegovine imaju pravo vlasništva nad nekretninama u Slovačkoj Republici uz obavezu plaćanja određenih državnih taksi propisanih zakonom. Izuzetak su poljoprivredna zemljišta i šume koje je moguće naslijediti, ali ne i kupiti.

Informacija potvrđena aktom Ambasade BiH u Pragu br. 142-03-05-4-47851-3/23/24 od 25.1.2024. godine

TADŽIKISTAN – Strani državljani imaju ista prava, slobode i obaveze u pogledu sticanja prava vlasništva and imovinom kao i državljani Tadžikistana, osim ako nije drugačije regulisano zakonom.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Teheranu br. 110-2-14-4-33742-1/21 od 26.10.2021. godine.

- **TUNIS** – Strani državljani mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Tunisu uz odgovarajuće dozvole regionalnih uprava.

(Napomena: Informacija o pravu sticanja vlasništva na nekretninama je preuzeta iz ranijih pregleda -2017. i očekuje se eksplicitno izjašnjenje nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

UKRAJINA – Strani državljani sa stalnim boravkom u Ukrajini mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u skladu sa zakonskim propisima.

Dostavljeno entitetskim ministarstvima pravde aktima broj 08/1-31-14-4-29534-2/21, 08/1-31-14-4-29534-3/21 i 08/1-31-14-4-29534-4/21

Informacija dostavljena MVP BiH od strane Ambasade Ukrajine u BiH notom br. 61328/22-012-102481 od 20.12.2021. godine

- **URUGVAJ** –

(Napomena: Nema podataka o pravima sticanja vlasništva stranih državljana u Bahreinu. Isti se očekuju od nadležnog diplomatsko-konzularnog predstavništva.)

UZBEKISTAN - Državljeni Bosne i Hercegovine mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Uzbekistanu uz dozvolu boravka, osim u područjima zabranjenim zakonom.

Informacija dostavljena aktom Ambasade BiH u Moskvi br. 121-6-05-4-47851-1/23 od 11.1.2023. godine.

Send Result Report

MFP

ECOSYS M3540dn

Firmware Version 2NZ_2000.002.202 2014.10.22



08/02/2024 15:35

[2NM_1000.006.002] [2NM_1100.001.004] [2NZ_7000.001.012]

Job No.: 119930

Total Time: 0°08'11"

Page: 014

Complete

Document: cv119930

BOSNA I HERCEGOVINA
Ministarstvo vanjskih poslova



БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
Министарство иностраних послова

Broj: 08/1-33-C5-4-47854-25/23
Sarajevo, 5.2.2024. godine.

MINISTARSTVO PRAVDE REPUBLIKE SRPSKE

E-mail: mpr@mpr.vladars.net

PRAVOSUDNA KOMISIJA BRČKO DISTRIKTA

Fax: 049 23 50 70

Predmet: Informacije o sticanju prava vlasništva stranaca na nekretnostima, dostavlja se

Obavještavamio da je Ministarstvo vanjskih poslova Bosne i Hercegovine na osnovu informacija koje je zaprimilo napravilo pregled informacija o pravu sticanja vlasništva stranaca na

No.	Date and Time	Destination	Times	Type	Result	Resolution/ECM
001	08/02/24 15:27	049235070	0°08'11"	FAX	OK	200x100 Normal/On