

Broj: 02-45-859/23

U Sarajevu, dana 10.11.2023. godine

Temeljem članka 15. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13 i 100/13), federalni ministar pravde objavljuje:

DOPUNU LISTE ZEMALJA – POSTOJANJE RECIPROCITETA OD 27.07.2023. GODINE, SUKLADNO ČLANKU 15. ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA

(„Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13 i 100/13)

Opis uvjeta pod kojima strane osobe mogu/ne mogu steći pravo vlasništva na nekretninama u stranim zemljama

REDNI BROJ	NAZIV DRŽAVE	OPIS UVJETA
28.	Kneževina Andora	Državljanima Bosne i Hercegovine mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama bez ograničenja. Pomenuto podrazumjeva da državljanin BiH koji stiče pravo vlasništva nad nekretninom ima regulisan legalan boravak na teritoriji Kneževine Andora.
29.	Republika Francuska	Državljanima BiH mogu stjecati pravo vlasništva nad nekretninama pod jednakim uslovima kao i državljani Republike Francuske. Pomenuto podrazumjeva da državljanin BiH koji stiče pravo vlasništva nad nekretninom ima regulisan legalan boravak na teritoriji Republike Francuske.
30.	Kneževina Monako	Državljanima BiH mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama bez uslova i/ili ograničenja.
31.	Latvija	Za državljane BiH ne postoje posebna ograničenja za kupovinu stanova ili zgrada/kuća, ali postoje ograničenja za kupovinu zemljišne imovine obzirom da su vlasti lokalne samouprave u Latviji obavezne da ispituju usklađenost pojedinačnih transakcija i moraju prethodno dati svoju saglasnost za kupovinu zemljišta od strane stranog lica, odnosno mogu odbiti takvu kupovinu. Državljanima BiH nije dozvoljeno da kupuju poljoprivredna i šumska zemljišta, zemljišta koja se nalaze uz državnu granicu, zemljišta u prirodnim rezervatima, zemljište u

		<p>zaštitnoj zoni dina Baltičkog mora i Riškog zaljeva, zemljišta sa ležištima mineralnih sirovina i zemljišta od nacionalnog značaja.</p>
32.	Republika Turska	<p>Državljeni BiH mogu steći pravo vlasništva nad bilo kojom vrstom nekretnine (stanovi/kuće, poslovni proctor, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište itd.) u Turskoj.</p> <p>Međutim, u slučaju kupovine nekretnine bez infrastrukture (građevinsko i poljoprivredno zemljište i sl.), obavezni su u roku do 2 godine nadležnom Ministarstvu dostaviti projekat na odobrenje, a koji se bitu u skladu sa položajem/kvalifikacijom nekretnine. Također, nekretnina nad kojom se stiče vlasništvo ne smije se nalaziti u područjima koja su označena kao vojno zabranjene i vojno sigurnosne zove 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).</p> <p>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, a 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.</p> <p>Strana pravna lica/privredna društva mogu steći pravo vlasništva nad nekretninom samo u okviru odredbi posebnih zakona (Zakon o podsticanju turzima, Zakona o nafti i industrijskim zonama) i Odlukom Predsjednika Republike Turske.</p>
33.	Republika Albanija	<p>Državljeni BiH mogu stjecati pravo vlasništva nad nekretninama u toj zemlji (kao što su stanovi ili objekti), bez ograničenja i pod istim uslovima kao i domaće stanovništvo.</p> <p>Ograničenja za strana fizička i pravna lica u pogledu sticanja prava vlasništva nad nepokretnom imovinom u Republici Albaniji odnose se na mogućnosti kupovine zemljišta. Naime, strano lice može steći pravo vlasništva nad zemljištem samo ukoliko ulaže ili je ulagalo na teritoriji Republike Albanije, u skladu sa zakonom br. 7764 od 02.11.1993. godine. (Zakon o stranim ulaganjima). S ti 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 (stambenog ili nestambenog) do trenutka</p>

		<p>prijenosa vlasništva nad zemljištem strano fizičko ili pravo lice plaća zakupninu za korištenje zemljišta.</p> <p>Također, postoje i izričita ograničenja, odnosno zabrane koje se odnose na kupovinu zemljišta. Naime, shodno Zakonu br. 8337 od 30.04.1998. (Zakon o prijenosu vlasništva nad poljoprivrednim zemljištem, šumama, pašnjacima i livadama) strana fizička ili Pravna lica ne mogu sticati pravo vlasništva nad poljoprivrednim zemljištima, šumama, pašnjacima i livadama, te mogu imati samo pravo zakupa takvih zemljišta do 99 godina.</p>
34.	Kuvajt	<p>Nema reciprociteta.</p> <p>Državljeni BiH ne mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama.</p>
35.	Irak	<p>Nema reciprociteta.</p> <p>Državljeni BiH ne mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama.</p>
36.	Federativna Republika Brazil	<p>Svaki stranac pa time i državljani BiH mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama u Brazilu. Ne postoje ograničenja u odnosu na vrijednosti nekretnine/nekretnina i iznos/broj nekretnina koje stranac stiče.</p> <p>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.</p>
37.	Kraljevina Holandija	<p>Fizička i pravna lica iz inostranstva, pa time i državljani BiH, mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama u Kraljevini Holandiji.</p>
38.	Portugal	<p>Državljeni BiH mogu steći pravo vlasništvo nad nekretninama u ovoj zemlji.</p> <p>Izričita ili 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).</p> <p>Arhipelagi Madeira i Azori, kao autonomne regije Portugala, uživaju određenu vrstu zakonodavne autonomije, ali u njima također ne postoje izričita ili specifična ograničenja u odnosu na strana lica, pa time i državljane BiH.</p>

39.	Litvanija	<p>Nema reciprociteta.</p> <p>Državljeni BiH ne mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama u Litvaniji.</p>
40.	Gruzija	<p>Državljeni BiH mogu stjecati pravo vlasništva nad nekretninama u Gruziji.</p> <p>Izričita ili specifična ograničenja u odnosu na državljane BiH ne postoje, međutim postoji ograničenje koja se odnose na sva strana lica (fizička i pravna) u odnosu na sticanje prava vlasništva nad poljoprivrednim zemljištem u Gruziji.</p> <p>Strana fizička lica mogu steći pravo vlasništva nad poljoprivrednim zemljištem isključivo nasljeđivanjem dok strana pravna lica mogu pravo vlasništva nad poljoprivrednim zemljištem steći samo ukoliko predstavljaju "dominantnog partnera" u pravnom licu registrovanom u Gruziji. U tom smislu "dominantnog partner" je strano pravno lice čiji udio vlasništva u pravnom licu registrovanom u Gruziji iznosi najmanje 50%.</p>

NAPOMENA:

Navedena Lista sadrži podatke koji su dostavljeni od strane Ministarstva vanjskih poslova Bosne i Hercegovine. Ista sadrži kratak opis uvjeta pod kojima strane osobe mogu/ne mogu steći pravo vlasništva na nekretninama u stranim zemljama. Za zemlje koje se ne nalaze na Listi, podaci će se od Ministarstva vanjskih poslova Bosne i Hercegovine pribavljati temeljem pojedinačnih zahtjeva.



MINISTAR

Vedran Škobić

Dostaviti:

1. Službena web stranica FMP (www.fmp.gov.ba),
2. a/a