

BOSNIA AND HERZEGOVINA
FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA
MINISTRY OF JUSTICE OF FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA

Broj: 02-45-859/23

U Sarajevu, dana 27.07.2023. godine

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

LISTU ZEMALJA – POSTOJANJE RECIPROCITETA
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
1.	Australija	Fizička i pravna lica iz Bosne i Hercegovine mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama u Australiji, što uključuje stambene objekte, poljoprivredno i drugo zemljište. U cilju stjecanja takvog prava, neophodno je podnijeti zahtjev za odobravanje kupovine ili stjecanja vlasništva Odboru za pregled stranih investicija (eng. <i>Foreign Investment Review Board (FIBR)</i>) kao nadležnoj instituciji i registrirati zahtjev za investiciju. FIBR odobrava kupovinu, odnosno stjecanja prava na nekretnine u Australiji. Osnovni uvjeti za stjecanja vlasništva nad nekretninama su regulirano pravo boravka ili registracije firme, dok državljanstvo nije preduvjet. Pored stjecanja prava kupovinom nekretnina, pravo vlasništva se može steći i nasljeđivanjem, što je regulirano općim propisima. Tržište nekretnina u Australiji je liberalizirano, što znači da se može stjecati pravo na više nekretnina, posebno kad se radi o stambenim objektima. Pravo na stjecanje vlasništva nad poljoprivrednim zemljištem i drugim zemljištem za različite namjene nije neograničeno i uvjetovano je procjenama nadležnih tijela koje se odnose na pitanje nacionalne sigurnosti. Posebno je osjetljivo pitanje stjecanje vlasništva nad nekretninama od strane kompanija koje su većinski ili djelomično u vlasništvu vlada stranih zemalja. Shodno tome, pravo stjecanja nekretnina odnosi se na cijelu teritoriju Australije, ali se može ograničiti na teritorije koje su od značaja za nacionalnu sigurnost.

2.	Crna Gora	Državljeni BiH mogu stjecati pravo vlasništva nad nekretninama pod istim uvjetima kao građani Crne Gore. U tom smislu, državljani Bosne i Hercegovine mogu stjecati pravo vlasništva nad nekretninama i nasljeđivanjem. U svezi s tim postoje i ograničenja koja se odnose na sva strana lica u Crnoj Gori, tako da ista ne mogu imati/steći pravo vlasništva na prirodnom bogatstvu, dobru u općoj uporabi, poljoprivrednom zemljištu, šumi i šumskom zemljištu, spomeniku kulture od izuzetnog ili posebnog značaja, kao ni na nepokretnoj stvari u kopneno - pograničnom području u dubini od jednog kilometra i otocima.
3.	Država Katar	Nema reciprociteta – postoje teritorijalna (različita prava u pojedinim oblastima) i temporalna ograničenja (period od 99 godina) u stjecanju prava vlasništva koja ne poznaje Zakon o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine. Osim navedenog, teritorijalne oblasti nemaju međunarodno – pravni subjektivitet. Državljeni BiH mogu stjecati pravo vlasništva nad nekretninama samo na jednom dijelu teritorije Države Katar (u 9 oblasti), dok u preostalom dijelu Države Katar (u 16 oblasti) to ne mogu. U oblastima Države Katar u kojima državljani BiH ne mogu stjecati pravo vlasništva, državljani BiH mogu uzeti nekretninu na korištenje na period ne dulji od 99 godina, a koji se može obnoviti. Dakle, pravo na stjecanje vlasništva nad nekretninama za državljane BiH ne odnose se na cjelokupan teritorij Katara. Oblasti u kojima strana lica mogu stjecati pravo vlasništva nad nekretninama (9 oblasti) i oblasti u kojima ne mogu stjecati pravo vlasništva, odnosno u kojima mogu uzeti nekretninu na korištenje na određeni vremenski period (16 oblasti) propisane su Odlukom Vijeća ministara Države Katar broj 28/2929 o određivanju oblasti u kojima stranci mogu posjedovati i koristiti nekretninu, o uvjetima, kontroli, beneficijama i procedurama za takvo stjecanje vlasništva. U onim oblastima u kojima strana lica mogu stjecati pravo vlasništva nad nekretninama, to mogu činiti bilo da su nositelji boravišnih dozvola Države Katar ili samo posjetitelji sa turističkom vizom, a mogu stjecati pravo vlasništva nad stanovima, kućama, građevinskim i poljoprivrednim zemljištem, kao i nad odvojenim stambenim jedinicama u stambenim naseljima ili poslovnim jedinicama u shopping molovima i poslovnim kompleksima. Ograničenja u tom pogledu se odnose na specifične oblasti teritorija Države Katar koje su namijenjene za tu svrhu. Kada je u pitanju vlasništvo nad zemljom/parcelom, budući vlasnik dužan je da u roku od četiri (4) godine završi izgradnju objekta od dana uknjiženja na njegovo ime, u suprotnom Komisija za reguliranje stranog vlasništva u Kataru će preuzeti raspolaganje i nadoknaditi vlasniku cijenu nekretnine u iznosu za koji je kupljena u vrijeme prodaje. Komisija može produžiti rok ako postoje opravdani razlozi.

4.	Indija	Državljeni BiH mogu stjecati pravo vlasništva nad nekretninama u Indiji, ukoliko imaju dozvolu boravka u toj zemlji i ukoliko u njoj borave dulje od 182 dana. Pravo stjecanja vlasništva nad nekretninama odnosi se isključivo na rezidencijalne objekte, tako da se ne mogu kupovati poljoprivredna zemljišta, plantaže i farme. Također, strane kompanije koje imaju registrirane Branch Office u Indiji mogu kupovati nekretnine za obavljanje svoje djelatnosti.
5.	Kneževina Lihtenštajn	Državljeni BiH mogu steći imovinu tek nakon 10 godina zakonitog boravka u Lihtenštajnu. Za stjecanje nekretnina mora se potvrditi i legitimni interes koji potvrđuje organ (pri Ministarstvu pravde) nadležan za potvrdu legitimnog interesa u vezi prometa nekretnina.
6.	Kneževina Luksemburg	Državljeni BiH mogu stjecati pravo vlasništva nad nekretninama u Kneževini Luksemburg. Pravo stjecanja nije neograničeno, a ograničenja se odnose na slučajeve stjecanja prava vlasništva kod takozvanog subvencioniranog stanovanja, koje podliježe sljedećim kumulativnim uvjetima koji se odnose na stjecatelja takvog prava i nekretninu koja se stječe: 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 financiranju sa financijskom 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 obitelji u odnosu na broj članova obitelji i sl.
7.	Kraljevina Danska	Državljeni BiH mogu stjecati pravo vlasništva nad nekretninama u Danskoj, pod uvjetom da imaju boravišnu dozvolu u toj zemlji (stalni boravak) ili da žive u toj zemlji najmanje pet godina bez prekida.
8.	Mađarska	Državljeni BiH u Mađarskoj mogu steći pravo vlasništva nad nekretninom koja se ne kvalificira kao poljoprivredno ili šumsko zemljište, uz dozvolu općinske i županijske uprave nadležne za lokaciju nekretnine. Pravo na vlasništvo stanova u Budimskoj tvrđavi, osim mađarske vlade i lokalne samouprave, mogu steći samo državljani Mađarske i državljani članica EU i potpisnica Sporazuma o europskom ekonomskom prostoru.
9.	Narodna Republika Bangladeš	Državljeni BiH (fizička lica) ne mogu stjecati 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 uvjetom 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 registrirane kompanije.
10.	Narodna Republika Kina	Nema reciprociteta – postoje temporalna ograničenja u stjecanju prava vlasništva koja ne poznaje Zakon o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine. Strana lica mogu steći prava nad nekretninama u ograničenom trajanju od 70 godina, te se takvo pravo može steći samo na stambenim objektima. Uvjet za stjecanje prava jeste boravišna dozvola u trajanju od najmanje jedne godine. Navedene odredbe se odnose na cjelokupnu teritoriju NR Kine.
11.	Nepal	Državljeni BiH (fizička lica) ne mogu stjecati pravo vlasništva nad nekretninama u Nepal. U svezi s tim, strana pravna lica koja investiraju u Nepal mogu stjecati pravo vlasništva nad nekretninama, i to ako investiraju u industrijske svrhe, obzirom da postoje ograničenja koja ne dozvoljavaju strane investicije u poljoprivredu, turizam, vojnu industriju, atomsku energiju, sredstva masovnih komunikacija i zanatske usluge.
12.	Republika Austrija	Državljeni BiH u osnovi mogu stjecati pravo vlasništva nad nekretninama u Austriji, s tim da je za stjecanje prava vlasništva potrebno službeno odobrenje nadležne pokrajinske vlasti. Napomena: Reguliranje ove materije je u nadležnosti austrijskih pokrajina, koje propisuju uvjete i eventualna ograničenja za strana lica.
13.	Republika Bugarska	Fizička i pravna lica iz Bosne i Hercegovine mogu steći pravo vlasništva nad građevinama i ograničena stvarna prava nad nekretninama. Pravo vlasništva nad zemljištem može se steći pod uvjetom postojanja međunarodnog ugovora koji je ratificiran i koji je na snazi.
14.	Republika Italija	U slučaju kada ne postoji bilateralni sporazum o stjecanju prava vlasništva nad nekretninama, stjecanje prava vlasništva nad nekretninama od strane fizičkog ili pravnog lica zasniva se na reciprocitetu, jer član 16. preliminarnih odredbi Građanskog zakonika propisuje da stranci uživaju građanska prava koja se pripisuju građanima pod uvjetom reciprociteta i subjekta na odredbe sadržane u posebnim statutima. Pomenuta odredba se odnosi i na strana pravna lica.
15.	Republika Moldavija	Državljeni BiH nemaju prepreka za stjecanje prava vlasništva nad nekretninama u toj zemlji.
16.	Republika Poljska	Strancima, izuzev državljanima EU (ovo područje čine zemlje EU, Island, Lihtenštajn i Norveška) i Švicarske Konfederacije,

		za stjecanja prava vlasništva nad nekretninom potrebna je dozvola od Ministarstva unutarnjih poslova i administracije Republike Poljske. Posebna dozvola nije potrebna za kupovinu neovisnih stambenih prostora (stan) kao i pomoćnih prostorija za garažu ili udjela u takvim prostorijama, ako je u svezi sa zadovoljavanjem stambenih potreba kupca ili vlasnika nekretnine ili neovisno stanovanje. Površina nekretnine na koju stranac stječe pravo vlasništva 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, kupaoonica) 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 koja će biti dio imovinske zajednice, odnosno 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 stječe nakon neuspjele licitacije u ovršnom postupku.
17.	Republika Rumunija	Državljeni BiH ne mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama, izuzev temeljem reciprociteta zasnovanom na sklopljenom bilateralnom sporazumu/ugovoru. Napomena: Bosna i Hercegovina i Republika Rumunija nemaju sklopljen sporazum/ugovor u ovoj oblasti. Republika Rumunija nije sklopila takav sporazum/ugovor niti sa jednom državom izvan EU/Europskog ekonomskog prostora.
18.	Republika Slovenija	Fizička lica koja su državljani BiH ne mogu steći pravo vlasništva nad nekretninama u Republici Sloveniji, izuzev u slučaju nasljeđivanja. Strana pravna lica koja imaju registriranu firmu u Republici Sloveniji mogu posjedovati nekretninu, ali isključivo na ime pravnog lica registriranog u Sloveniji.
19.	Republika Srbija	Državljeni Bosne i Hercegovine mogu, pod uvjetom reciprociteta, stjecati pravo vlasništva na stanu ili stambenoj zgradi, kao i na zemljištu na kojem se nalazi stan ili stambena zgrada, odnosno zemljištu koje služi za redovnu uporabu stana ili stambene zgrade, pod istim uvjetima kao državljani Republike Srbije.

20.	Savezna Republika Njemačka	Državljeni BiH mogu steći vlasništvo nad nekretninama na cijeloj teritoriji Njemačke, bez bilo kakvih ograničenja i dodatnih uvjeta.
21.	Sjedinjene Američke Države	Državljeni BiH mogu stjecati pravo vlasništva nad nekretninama, s tim da oni koji nisu nastanjeni u SAD podliježu plaćanju takes/poreza u većem iznosu. Reguliranje ove materije je u nadležnosti saveznih država SAD, koje samostalno propisuju uvjete i eventualna ograničenja za strana lica. Potrebno je zatražiti dodatne informacije od savezne države u kojoj se namjerava steći pravo vlasništva dodatne uvjete za sticanje prava vlasništva stranih lica.
22.	Šri Lanka	Nema reciprociteta – postoje temporalna ograničenja u stjecanju prava vlasništva koja ne poznaje Zakon o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine. Državljeni BiH (fizička lica) mogu stjecati pravo vlasništva samo na stanovima/kondominijima u toj zemlji, dok u pogledu zemljišta mogu steći pravo posjeda/iznajmljivanja na period ne dulji od 99 godina. Pravna lica koja investiraju u Šri Lanku sa udjelom dionica do 50% mogu stjecati pravo vlasništva nad nekretninama, s tim da je potrebna prethodna dozvola Vlade Šri Lanke i projektna dokumentacija kojom se dokazuje udio vlasništva u dionicama.
23.	Švicarska Konfederacija	Nema reciprociteta – postoje teritorijalna ograničenja (različita prava u pojedinim kantonima) u stjecanju prava vlasništva koja ne poznaje Zakon o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine. Također, kantoni nemaju međunarodno – pravni subjektivitet i kao takvi se ne mogu pojedinačno predstavljati niti tretirati. Stranim licima u principu nije dozvoljeno da stječu pravo vlasništva nad nekretninama u Švicarskoj. Međutim, postoji nekoliko izuzetaka od ovog principa koji se primarno odnose na status stranaca u toj zemlji, tako da se kao strano lice ne računa onaj stranac koji ima dozvolu boravka tipa C u toj zemlji. Ostali izuzeci se odnose na vrstu nekretnine, tako da strano lice može steći nekretninu u Švicarskoj, ako nekretnina služi kao stalno mjesto poslovanja ili ako će nekretnina služiti kao glavno prebivalište stranog lica. Također, stranac ima pravo stjecanja kuće za odmor ili drugog doma u Švicarskoj, ali samo ukoliko kanton u kojem se nalazi nekretnina to dozvoli.
24.	Ujedinjeni Arapski Emirati	Nema reciprociteta – postoje teritorijalna ograničenja (različita prava u pojedinim emiratima) u stjecanju prava vlasništva koja ne poznaje Zakon o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine. Ujedinjeni Arapski Emirati sastoje se od ukupno sedam emirata koji nemaju međunarodno – pravni subjektivitet i kao takvi se ne mogu pojedinačno predstavljati niti tretirati.

25.	Ujedinjeno Kraljevstvo	Državljeni BiH mogu stjecati pravo vlasništva nad nekretninama bez ograničenja i pod istim uvjetima kao građani Ujedinjenog Kraljevstva.
26.	Sjeverna Makedonija	Ne postoje zakonske prepreke da građani Bosne i Hercegovine nasljeđuju imovinu u Republici Sjevernoj Makedoniji i obrnuto, odnosno u dosadašnjoj praksi je uspostavljen reciprocitet između dvije zemlje samo na osnovu naslijeđa. Postoje ograničenja da stranci mogu steći pravo vlasništva nad svim nekretninama na teritoriji Republike Sjeverne Makedonije, kako je propisano članom 246. stav 1 Zakona (Strane fizičke i pravne osobe ne mogu steći pravo vlasništva na poljoprivrednom zemljištu na teritoriji Republike Makedonije) i u skladu sa članom 250. Zakona (Strana osoba ne može biti vlasnik nekretnine koja je zbog zaštite interesa i sigurnosti Republike Makedonije zakonom proglašena područjem u kojem strane osobe nemaju pravo vlasništva, osim ako zakonom nije drugačije određeno). Naime, navedena prava za sticanje prava vlasništva su apsolutno rezervisana prava samo za domaće građane. Pravo sticanja vlasništva na nepokretnosti važi na cijeloj teritoriji Republike Sjeverne Makedonije, osim ograničenja propisanih članovima 246. i 250. Zakona. S obzirom da u Republici Sjevernoj Makedoniji nije usvojen poseban zakon o reciprocitetu, slijedi da se reciprocitet utvrđuje tumačenjem gore navedenih odredbi Zakona (član 247).
27.	Kraljevina Švedska	U principu sva pravna i fizička lica iz BiH imaju pravo na sticanje nekretnina (stanova, kuća, građevinskih ili poljoprivrednih dobara itd.). Međutim, stanovi u Švedskoj su često organizovani u vidu stambenih zadruga, što znači da fizička lica koja žive u zgradama posjeduju vlasništvo nad nekretninom i članovi su date zadruge. Takva udruženja mogu imati posebne interne regulative koje određuju da li pravna lica imaju pravo da pristupe datoj zadruzi, odnosno da steknu imovinu unutar iste. Kada su u pitanju ograničenja, švedski i strani državljani ili pravna lica mogu kupovati imovinu u Švedskoj. Kupac ne mora da bude švedski državljanin, niti da ima švedski matični broj, ali moraju se steći uslovi za kupovinu nekretnina, što znači da ugovor mora biti potpisan (pismeno), mora postojati deklaracija o transferu, informacije o kupoprodajnoj cijeni, kao i potpis prodavca i kupca. Ne postoji posebna procedura za sticanje prava na kupovinu nekretnina u Švedskoj. Za određenu imovinu, poput poljoprivrednog dobra, može biti neophodno steći dozvolu općinskog administrativnog odbora.

--	--	--

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

