



**РЕПУБЛИКА СРПСКА**  
**МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ**

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-535, факс 051/339-650 E-mail: mpr@mpr.vladars.net

**Списак држава са кратким описом услова  
под којима страна лица могу/не могу стицати  
право својине на непокретностима у тој држави**

<b>Назив државе</b>	<b>Кратак опис услова под којима страна лица могу/не могу стицати право својине над непокретностима у тој држави</b>
<b>АЛЖИР</b>	Страна физичка и правна лица могу стицати право својине на непокретностима које су у приватној својини, с тим да морају имати одобрење територијалне јединице (Wali), али не и над земљиштем и парцелама које су у државној својини, већ само право концесије на период од 33 до 99 година.
<b>АНДОРА</b>	Странци који имају регулисан боравак на територији Андоре могу стицати право својине на непокретностима у Андори без икаквих ограничења.
<b>АУСТРИЈА</b>	Могуће је стицање права својине на непокретностима физичким и правним лицима на територији Републике Аустрије уз одређене сагласности надлежних органа, с тим да свака савезна покрајина прописује прецизне услове таквог стицања.
<b>АУСТРАЛИЈА</b>	Страна лица могу стицати право својине на непокретностима, али под одређеним условима.
<b>АРМЕНИЈА</b>	Страни држављани не могу стећи право својине на непокретностима осим у случајевима одређеним законом.
<b>АВГАНИСТАН</b>	Страна физичка лица немају право стицања права својине на непокретностима.
<b>КРАЉЕВИНА БАХРЕИН</b>	Страна физичка и правна лица могу куповати и посједовати непокретности само под посебним условима прописаних Законом.
<b>БЕЛГИЈА</b>	Сви страни држављани који живе и раде на територији Краљевине Белгије могу стицати право својине на непокретностима.
<b>БУГАРСКА</b>	Страни држављани могу стицати право својине на непокретностима, док на обрадивом земљишту могу стицати право својине под условом постојања међународног уговора ратификованог по члану 22. Устава Бугарске.

<b>БЈЕЛОРУСИЈА</b>	Странци са сталним боравком у Бјелорусији користе исто право као и држављани Бјелорусије, док странци без сталног бравка имају право уз одређене услове.
<b>БРУНЕЈИ</b>	Странци немају право својине на непокретностима на територији Брунеја.
<b>ЦРНА ГОРА</b>	Стицање права својине над непокретностима уређено је Законом о својинско правним односима, а чланом 412. овог закона је прописано да се одредбе овог закона примјењују и на страна лица, ако законом или међународним уговором није другачије одређено. За држављане држава које нису чланице Европске уније важи принцип реципроцитета.
<b>ЧЕШКА РЕПУБЛИКА</b>	Држављани Босне и Херцеговине који имају стални боравак у Чешкој Републици имају право својине на непокретностима, правни субјекти који су прије уласка Чешке Републике у Европску унију и након тога имали своја представништва или их још увијек имају и грађани из Босне и Херцеговине који су стекли држављанство Чешке Републике. Изузетак су они грађани Босне и Херцеговине изван ових критерија који су имали наслеђе по основу супружника или ближе породице, као и по основу неког претходног бравка у Чешкој Републици, када су те непокретности стекли.
<b>ДАНСКА</b>	Могу посједовати непокретности особе које имају стални боравак у Данској, или које су имале ранији боравак у овој земљи у укупном трајању од пет година, остали морају поднијети молбу Министарству правде.
<b>ЕГИПАТ</b>	Странци могу стицати право својине на непокретностима у Египту, уз одређене услове и ограничења.
<b>ЕСТОНИЈА</b>	Странци могу без икаквих ограничења куповати станове, куће као и земљиште (али мање од 10 ха)
<b>ФИНСКА</b>	Купцима изван ЕУ и ЕЕА за куповину непокретности потребно је одобрење Министарства одбране Финске. Захтјев за дозволу односи се на куповину од 1. јануара 2020.године.
<b>ФРАНЦУСКА</b>	Да, без икаквих посебних услова.
<b>ГРЧКА</b>	Да, под истим увјетима као и држављани Грчке.
<b>ГРУЗИЈА</b>	Да, под истим увјетима као и држављани Грузије.
<b>ХОЛАНДИЈА</b>	Држављани Босне и Херцеговине могу стицати право својине на непокретностима у Холандији.
<b>ХРВАТСКА</b>	Држављани Републике Српске могу стицати право својине без ограничења у Републици Хрватској.
<b>ИНДИЈА</b>	Странци не могу слободно куповати непокретности без специјалне сагласности <i>Ресерве Банк оф Индиа</i> , у пракси су врло ријетки случајеви да странци добију дозволу.
<b>ИРСКА</b>	Да, без икаквих посебних услова.
<b>ИРАН</b>	Страни држављани могу остварити право својине над земљиштем за личне потребе уз одговарајућу сугласност МВП-а. Стицање права својине над земљиштем за пословне активности није дозвољено, међутим таква врста својине је могућа ако страно лице, у сврху реализације инвестиционог пројекта региструје иранску фирму (са иранским идентитетом) у складу са прописима из те области.

<b>ИРАК</b>	Страни држављани не могу бити власници непокретности у Ираку.
<b>ИСЛАНД</b>	Држављани Босне и Херцеговине као страна физичка и правна лица имају право стицања својине на непокретностима на Исланду, с тим да када се ради о непокретностима везаним за пољопривредни сектор/фарме, неопходне су додатне дозволе.
<b>ИТАЛИЈА</b>	Држављани Босне и Херцеговине са сталним боравком у Италији могу стицати право својине на непокретностима под истим увјетима као и држављани Италије, док за држављане Босне и Херцеговине без сталног боравка важи правило реципроцитета.
<b>ИЗРАЕЛ</b>	Земљиште у приватној својини у Израелу може бити предмет купопродаје у којој учествује страни држављани, док се државна својина над земљиштем не може преносити чак ни на држављане Израела, може се само изнајмити на период од 49 година и аутоматски се обнавља на још један период од 49 година.
<b>ЈАПАН</b>	Страни држављани могу посједовати непокретности без ограничења.
<b>ЈУЖНА КОРЕЈА</b>	Страни држављани могу посједовати непокретности уз услов постојања реципроцитета.
<b>ЈОРДАН</b>	На основу сагласности надлежног органа странци могу стицати право својине на непокретностима у сврху становања себи и својој породици у оквиру урбаних средина.
<b>КАНАДА</b>	Држављани Босне и Херцеговине могу посједовати непокретности под условима који важе и за Канађане.
<b>КАТАР</b>	Страна физичка и правна лица имају право куповати и располагати непокретностима, уз ограничени период на 99 година. Могу куповати земљу за потребе градње, изван виталних и стратешких зона важних за Државу Катар.
<b>КАЗАХСТАН</b>	Страни држављани и страни правни субјекти могу стећи право својине на непокретностима у складу са грађанским законодавством, док је изузетак кориштење пољопривредног земљишта.
<b>КИПАР</b>	Држављани земаља ван Европске Уније морају добити одобрење Савјета министара Кипра прије куповине непокретности, својина је лимитирано на стан, кућу или земљишни посјед предвиђен за изградњу површине до 4012м <sup>2</sup> .
<b>КУВАЈТ</b>	Физичка и правна лица из Босне и Херцеговине не могу посједовати непокретности у Кувајту.
<b>КУБА</b>	Страни држављани са сталним боравком на Куби могу посједовати стан или кућу, али без потпуне својине на непокретности, већ у облику кондоминијума са власником.
<b>ЛИБАН</b>	Стране физичка и правна лица немају право стицања својине на непокретностима осим у случају: наслеђивања непокретности брачног друга, наслеђивања непокретности путем датог тестаментa, или поклањања непокретности особама које улазе у оквир законског наслеђника.
<b>ЛУКСЕМБУРГ</b>	Држављани Босне и Херцеговине могу стицати право својине на непокретностима у Луксембургу без посебних услова.

<b>МАКЕДОНИЈА</b>	Стицање права својине за странце, укључујући и држављане Босне и Херцеговине регулисано је Законом за измјене и допуне Закона о власништву и другим стварним правима. Такође, у складу са Споразумом о правној помоћи у грађанским и кривичним предметима између Босне и Херцеговине и Македоније, стицање права својине на непокретности могуће је остварити само наслеђем.
<b>МАЂАРСКА</b>	Физичка и правна лица могу да стичу право својине над непокретностима која не спада у пољопривредно земљиште, са одобрењем шефа надлежне управе главног града или управе региона, зависно од локације непокретности. Страно лице не може стећи право својине над пољопривредним земљиштем.
<b>МОЛДАВИЈА</b>	Страни држављани могу стицати право својине на непокретностима као и држављани Молдавије. Принцип реципроцитета нема обавезујући карактер, осим у случајевима када је примјена истог прописана законима Молдавије.
<b>МАЛЕЗИЈА</b>	Држављани Босне и Херцеговине имају иста права као држављани Малезије у стицању непокретности, али постоје одређена ограничења. Један од услова је да вриједност непокретности не смије бити мања од 420.000 КМ.
<b>МОНАКО</b>	Држављани Босне и Херцеговине могу стицати имовину у Монаку без посебних ограничења.
<b>МАРОКО</b>	Страни држављани могу стицати право својине на непокретностима уз услов поштовања важећих прописа.
<b>НАРОДНА РЕПУБЛИКА КИНА</b>	Страни држављани могу бити власници само једног објекта за становање и то на период од 70 година, уз напомену да не могу посједовати земљиште, ни на одређен период, будући да је сва земља у својини државе.
<b>НОРВЕШКА</b>	Држављани Босне и Херцеговине могу стицати право својине на непокретностима без икаквих ограничења.
<b>НОВИ ЗЕЛАНД</b>	Рестрикције по питању својине над земљиштем и непокретностима за странце су минималне. Куповина не подлијеже било каквим претходним одобрењима, осим ако се земљиште или непокретност не налази у "осјетљивом подручју" (поред обале мора, језера, острва, рурална подручја).
<b>ЊЕМАЧКА</b>	Држављани Босне и Херцеговине могу стицати право својине на непокретностима без икаквих ограничења.
<b>ОМАН</b>	Странцима је дозвољено стицање права својина на непокретностима у туристичким комплексима у Султанату, према султанском декрету.
<b>ПОЉСКА</b>	Страни држављани могу стицати право својине на непокретностима уз услов поштовања важећих прописа.
<b>ПОРТУГАЛ</b>	Област је регулисана постојањем Споразума између двије земље о узајамној промоцији и заштити инвестиција из 2002. године.
<b>ПАКИСТАН</b>	Физичка и правна лица могу стицати право својине на непокретностима уз претходну сагласност Министарства унутрашњих послова или провинцијалне Владе.
<b>ПАНАМА</b>	Страни држављани могу стицати право својине на непокретностима, изузев непокретности на подручју 10 км уз државну границу.
<b>РУМУНИЈА</b>	Страни држављани могу стицати право својине на непокретностима, под условима регулисаним међународним споразумима, на бази реципроцитета.

<b>РУСИЈА</b>	Страни држављани могу стицати право својине на непокретности у Русији као и руски држављани, са изузећем у законом одређеним случајевима.
<b>САД</b>	Сви страни држављани имају право стицања својине на непокретностима у САД, с тим да странци који нису настањени у САД подлијежу обавези плаћања пореза у већем износу. Регулисање ове материје је у надлежности савезних држава, које самостално прописују евентуална ограничења.
<b>САУДИЈСКА АРАБИЈА</b>	Дозвољава се страним физичким и правним лицима која имају дозволу за рад да посједују потребну имовину за пословање, укључујући имовину за боравак и смјештај радника, након прибављања дозволе од органа који је издао радну дозволу. Дозвољава се странцима који имају дозволу за боравак да посједују имовину за становање, након прибављене дозволе од Министарства унутрашњих послова. Не дозвољава се странцу право на посједовање имовине у Меки и Медини.
<b>СИРИЈА</b>	Страни држављани могу стицати право својине на непокретностима само под одређеним условима.
<b>СЛОВЕНИЈА</b>	Устав Републике Словеније у члану 68. одређује се да странци могу придобити власничко право на непокретности под условом које одређује закон или ако то стоји у међународном уговору. Услов за то је реципроцитет. Без обзира на то што за држављане Босне и Херцеговине не постоји закон или уговор, члан 6. Закона о наслеђивању уређује наследничка права страних држављана при чему је услов постојање реципроцитета.
<b>СЛОВАЧКА</b>	Сви странци могу стећи право својине на непокретности уз обвезу плаћања одређених државних такси прописаних законом. Изузетак су пољопривредно земљиште и шуме које се могу наслиједити, али не и купити.
<b>СИНГАПУР</b>	Странци са сталним бораваком на територији Сингапура могу стећи право својине на непокретности под одређеним условима.
<b>СРБИЈА</b>	Постоји реципроцитет и држављани Босне и Херцеговине могу стицати право својине на непокретности под истим условима као и држављани Србије. Ова област је регулисана и билатералним уговором о правној помоћи између двије земље.
<b>ШПАНИЈА</b>	Страни држављани могу стицати право својине на непокретности без ограничења, осим у зонама од посебног интереса за државу, одбрану земље и у пограничним зонама.
<b>ШВЕДСКА</b>	Држављанима Босне и Херцеговине дозвољено је стицање права својине на непокретности у Шведској под истим условима као и држављанима Шведске. Постоје одређена правила која ограничавају могућност стицања неких облика имовине, али она важе и за држављане Шведске.
<b>ШВАЈЦАРСКА</b>	Странци који имају дозволу боравака могу стећи право својине на непокретности и то под одређеним условима.
<b>ТУРСКА</b>	Ступањем на снагу Закона о катастру (18.05.2012.) укинута је пракса да се право на куповину непокретности страним држављанима условљава реципроцитетом. Држављани Босне и Херцеговине могу стицати право својине на непокретности, те се третирају као и турски држављани.
<b>ТАЦИКИСТАН</b>	Страни држављани имају иста права, слободе и обавезе као и држављани Таџикистана, осим ако законом није другачије регулисано.

<b>ТУНИС</b>	Страни држављани могу стицати право својине над земљиштем уз одговарајуће дозволе регионалних управа.
<b>УЈЕДИЊЕНО КРАЉЕВСТВО</b>	Не постоје посебна ограничења у погледу куповине непокретности од стране правних и физичких лица из Босне и Херцеговине.
<b>УЈЕДИЊЕНИ АРАПСКИ ЕМИРАТИ</b>	Држављани Босне и Херцеговине који раде у Уједињени Арапски Емирати имају право стицања права својине над кућама и становима само у два од седам емирата. Немају право стицања својине над земљиштем и немају право укњижбе својине.
<b>УКРАЈИНА</b>	Страни држављани са сталним боравком у Украјини могу стицати право својине на непокретностима у складу са законским прописима.
<b>УЗБЕКИСТАН</b>	Страни држављани могу стицати право својине на непокретностима, осим на подручјима забрањеним законом.
<b>ВАТИКАН</b>	Страни држављани не могу стицати право својине на непокретностима.