



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo
Qeveria – Vlada – Government
Ministria e Drejtësisë - Ministarstvo Pravde – Ministry of Justice

Ministar Ministarstva pravde,

Na osnovu člana 10. stav 1. podstav 1. Zakona br.08/L-013 o Imovinskim Pravima Stranih Državljana u Republici Kosovo, u skladu sa članom 11, stav 1, podstav 1.5 Zakona br. 08/L-117 za Vladu Republike Kosova, članom 8. (tačka 1.4) Uredbe VRK - br. 02/2021 o oblastima administrativne odgovornosti Kancelarije premijera i ministarstava, izmenjena i dopunjena Uredbom (VRK) br. 04/2021 i Uredbom (VRK) br. 03/2022, kao i članom 38. stav 6 Poslovnika o radu br. 09/2011 Vlade (Službeni list Republike Kosovo br. 15, 12.09.2019),

Izdaje:

UREDBA MP- Br. 07/2023¹
O POSTUPKU UTVRĐIVANJA I VERIFIKACIJE UZAJAMNOSTI, USLOVE,
SADRŽINI I NAČINU ODRŽAVANJA BAZE PODATAKA O STICANJU PRAVA
SVOJINE NA NEPOKRETNOSTI OD STRANE STRANIH DRŽAVLJANA NA
KOSOVU

Član 1
Svrha

Ova Uredba ima za cilj da reguliše postupak utvrđivanja i verifikacije uzajamnosti, ovlašćeni organ za utvrđivanje uzajamnosti, uslove, sadržaj način održavanja baze podataka o postojanju uzajamnosti sa posebnim zemljama za sticanje imovinskih prava na nepokretnostima od strane stranaca u Republici Kosova.

¹ Uredba MP- Br. 07/2023 o Postupku Utvrđivanja i Verifikacije Uzajamnosti, Uslove, Sadržini i Načinu Održavanja Baze Podataka o Sticanju Prava Svojine na Nepokretnosti od Strane Stranih Državljana na Kosovu, je potpisano od Strane Ministar Pravde, datum 18.07.2023.

Član 2

Delokrug

Odredbe ove Uredbe sprovode se od strane svih institucija Republike Kosovo koje su odgovorne za utvrđivanje sticanja prava svojine na nepokretnosti od stranog fizičkog ili pravnog lica, za sprovođenje postupka utvrđivanja i verifikacije uzajamnosti, i za verifikaciju zakonskih ograničenja za sticanje ovog prava.

Član 3

Definicije

1. Izrazi korišćeni u ovoj uredbi imaju sledeće značenje:

1.1. Zakon - Zakon br. 08/L-013 o Imovinskim Pravima Stranih Državljana u Republici Kosova;

1.2. Ministarstvo - Ministarstvo pravde;

1.3.RPNS-Registar za prava na nepokretnu svojinu.

2. Ostali izrazi korišćeni u ovoj Uredbi imaju isto značenje kao u definicijama Zakona o Imovinskim Pravima Stranih Državljana u Republici Kosova.

Član 4

Odgovorna institucija

The determination of reciprocity and the maintenance of the database for reciprocity with particular countries on property rights of foreign citizens over immovable property shall be carried out by the Ministry of Justice, through its Legal Department, in cooperation with the Department for International Legal Cooperation when the matter falls under the competences of the latter.

Član 5

Postupak utvrđivanja uzajamnosti

Za davanje saglasnosti za sticanje prava svojine od strane stranih državljana na imovini u Republici Kosovo, odlučuje se rešenjem u upravnom postupku koji se vodi u skladu sa Zakonom o opštem upravnom postupku, Zakonom o Imovinskim Pravima Stranih Državljana u Republici Kosovo i ovom Uredbom.

Član 6
Zahtev za utvrđivanje
uzajamnosti

1. Utvrđivanje i provera uzajamnosti vrši se na zahtev stranog lica koje ima za cilj da stekne pravo na određenoj nepokretnosti ili lica koje ima za cilj da tu nepokretnost proda. Zahtev se podnosi Pravnom odeljenju Ministarstva pravde.

2. Zahtev za uspostavljanje reciprociteta sadrži:

2.1. dokaz o ličnim podacima i državljanstvu kupca:

2.1.1. overenu kopiju lične isprave koja prikazuje sledeće podatke: ime i prezime, datum rođenja i državljanstvo, ili original ili overenu kopiju javne isprave koja prikazuje podatke o pravnom licu, sedištu i mestu registracije pravnog lica;

2.1.2. u slučaju kada strano lice ima dvojno državljanstvo, takođe i dokaz o poslednjem stalnom boravku, u skladu sa članom 5. stav 3. Zakona;

2.1.3. u slučaju kada je strano lice bez državljanstva, izjavu u skladu sa članom 5. stav 4. zakona;

2.1.4. podatke ovlašćenog lica za zastupanje ili prijem pisama.

2.2. isprava kojom stranac dokazuje pravo na uspostavljanje uzajamnosti, da li će se uspostaviti na način i pod uslovima utvrđenim zakonom – pravna uzajamnost ili međunarodnim sporazumom – ugovorena uzajamnost, kojim je utvrđena uzajamnost, odnosno utvrđeni su uslovi sticanja svojine na nepokretnost od strane stranih državljana, shodno članu 4. stav 1. zakona;

2.3. dokaz o vlasništvu otuđioca/prodavca na predmetnoj nepokretnosti, odnosno potvrda o vlasništvu, ne starija od šest meseci;

2.4. pravni osnov za sticanje svojine od strane stranog državljanina;

2.5. dokaz o uplati tarife utvrđene odlukom ministra Ministarstva pravde.

3. Isprave iz stava 2. ovog člana dostavljaju se u vidu javnih isprava u originalu ili overenoj kopiji.

4. Ukoliko dokumentacija nije kompletna, Ministarstvo može tražiti od podnosioca zahteva da dopuni dokumentaciju.

Član 7

Dodatne informacije

1. Nadležna jedinica Ministarstva pravde, u cilju kompletiranja podataka za utvrđivanje i proveru uzajamnosti, dostavlja zahtev Kosovskoj katastarskoj agenciji (KKA) kojim zahteva podatke o nepokretnosti koja je predmet zahteva za sticanje svojine od strane stranog državljana.

2. Potrebni podaci uključuju:

2.1. potvrđivanje podataka o nepokretnosti - katastarskoj jedinici kao što su: opština, katastarska zona, broj katastarske jedinice, površina, poklapanje podataka iz grafičkog dela i RPNS-a.

2.2. podaci o vrsti i imovini kao što su poljoprivredno zemljište, šumsko zemljište, građevinsko zemljište, vodno zemljište; neplodno zemljište, zgrada ili jedinica zgrade kao i status imovine kao privatne, javno-državne ili društvene svojine.

2.3. podaci o tome da li je nepokretnost koja je predmet zahteva uvrštena u nepokretnosti na kojima stranci ne mogu steći pravo svojine, u skladu sa članom 7. Zakona, uključujući:

2.3.1. prirodna bogatstva;

2.3.2. javna dobra u opštoj upotrebi;

2.3.3. poljoprivredno zemljište u javnoj svojini;

2.3.4. šume i šumska zemljišta u javnoj svojini;

2.3.5. pokretne ili nepokretne stvari u javnoj svojini proglašene kulturnom baštinom od posebnog značaja;

2.3.6. nepokretnost koja se nalazi unutar jednog (1) kilometra od granice;

2.3.7. nepokretnost koja se nalazi na području koje predstavlja zaštitu državnog interesa i bezbednosti i posebnim zakonom se proglašava da strano lice neće imati pravo svojine;

2.3.8. nepokretnost u javnoj svojini koja se, prema važećim zakonima, ne može preneti ni u privatnu svojinu državljana Kosova.

3. Kosovska katastarska agencija šalje podatke koje ima u svom posedu. Podatke iz podstava 2.3 ovog člana, koje Kosovska katastarska agencija nema u svom posedu i druge podatke potrebne za utvrđivanje uzajamnosti, Ministarstvo traži od drugih relevantnih javnih, centralnih i lokalnih institucija u Republici Kosovo.

4. Podaci iz ovog člana mogu se pribaviti i putem elektronske baze podataka

Član 8

Pribavljanje informacija o zakonodavstvu strane države

1. U postupku verifikacije uzajamnosti, Ministarstvo pribavlja informacije o tome kako je sticanje imovinskih prava regulisano zakonodavstvom države stranog državljanina, uključujući i način sticanja imovinskih prava za fizička ili pravna lica u Republici Kosovo na nepokretnostima iste vrste i koje se nalaze na istom području.

2. Podatke iz prethodnog stava Ministarstvo prima na zahtev u državi stranog državljanina; direktnom proverom zakonodavstva države stranog državljanina ili preko zvaničnih izvora.

3. Ako zakonodavstvo stranog državljanina o sticanju imovinskih prava od strane stranih državljanina nije isto na celoj teritoriji države, ministarstvo dobija informacije o zakonodavstvu koje se primenjuje na području gde stranac ima stalno prebivalište.

Član 9

Provera reciprociteta prema zakonodavstvu strane države

1. Nakon prijema podataka iz zakonodavstva strane države, prvo se proverava da li prema zakonodavstvu te države, državljanin ili pravno lice Republike Kosovo može steći pravo svojine na istoj imovini i koja se nalazi na istom području u toj državi, na način, postupkom i pod uslovima koje zahteva strani državljanin.

2. Ako Ministarstvo utvrdi da građanin ili pravno lice Republike Kosovo može steći pravo svojine na nepokretnost iste vrste koja se nalazi na istom području u zemlji stranog državljanina, takođe procenjuje da li zakonodavstvo strane države utvrđuje iste ili slične uslove za sticanje prava svojine, na istoj vrsti nepokretnosti koja se nalazi na istom području.

Član 10

Verifikacija uzajamnosti prema bazi podataka - registru uzajamnosti po državi

1. Nakon izrade i konsolidacije registra o uzajamnosti za pojedinačne države, shodno članu 16. ove uredbe, za proveru postojanja uzajamnosti za sticanje prava svojine na nepokretnosti, po popunjenom zahtevu stranog državljanina, ministarstvo kontroliše registar podataka za dotičnu stranu državu.

2. Ukoliko se nakon provere registra utvrdi da je uzajamnost već utvrđena, izvršiće se takođe i provera da li je došlo do izmena u zakonodavstvu strane države.

3. Kada se utvrdi da zakonodavstvo strane države nije izmenjeno, ili da odredbe zakona koje se primenjuju u konkretnom slučaju nisu izmenjene, donosi se odluka kojom se utvrđuje da uzajamnost postoji. Odluka sadrži obrazloženje koje uključuje kratko obrazloženje navoda podnosioca zahteva i pozivanje na zakonodavstvo strane države na osnovu kojeg je odlučeno o predmetu.

4. U slučajevima iz ovog člana odluka se donosi u roku od 60. dana od dana prijema potpunog zahteva.

Član 11

Donošenje odluke

1. Ako se nakon izvršene procene utvrdi da, na osnovu zakonodavstva te države, državljanin ili pravno lice Republike Kosovo ne može steći pravo svojine na istoj imovini koja se nalazi na istom području u toj državi, na način, postupkom i pod uslovima koje zahteva strani državljanin, Ministarstvo donosi odluku kojom utvrđuje da uzajamnost ne postoji i zahtev stranog državljanina se odbija.

2. Strano lice kome nije data saglasnost za sticanje prava svojine ne može ponoviti zahtev za davanje saglasnosti za sticanje prava svojine na istoj nepokretnosti, pre isteka roka od 5 godina od dana podnošenja zahteva koji je odbijen.

3. Izuzetak od stava 2. ovog člana je slučaj kada strano lice dokaže da su se u odgovarajućoj državi promenile relevantne činjenice koje omogućavaju ovom licu da stekne pravo svojine po osnovu međunarodnog ugovora ili reciprociteta u skladu sa zakonom. na snazi.

4. Nakon izvršenih ocena, iz člana 8. ove Uredbe, ministarstvo donosi odluku kojom se utvrđuje da uzajamnost postoji.

5. Odluka se donosi u roku od 60. dana od dana prijema potpunog zahteva.

6. Nezadovoljna stranka i lica koja imaju pravni interes, protiv odluke Ministarstva, mogu pokrenuti upravni spor protiv odluke, pred nadležnim sudom.

7. Odluka kojom je utvrđeno da uzajamnost postoji, važi godinu dana (1) od dana pravosnažnosti.

Član 12

Stvaranje prava svojine i upis istog

1. Sve nadležne institucije za stvaranje ili priznavanje prava svojine stranih fizičkih ili pravnih lica, stvaranje ovog prava moraju zasnovati na pravosnažnoj i važećoj odluci o postojanju ili

nepostojanju uzajamnosti. Pravni akt za stvaranje prava svojine mora da sadrži i podatke iz Odluke o utvrđivanju postojanja ili nepostojanja uzajamnosti sa odgovarajućom državom.

2. Prilikom upisa nepokretnosti u RPNS, pored ostalih podataka, treba dodati da stvoreno pravo svojine pripada stranom fizičkom ili pravnom licu određene države.

3. U slučajevima kada je nosilac prava svojine strana država, uz zahtev za registraciju prilaže se i relevantna odluka Ministarstva spoljnih poslova.

Član 13

Baza podataka o uzajamnosti

1. Baza podataka o uzajamnosti sadrži:

1.1.podatke o uzajamnosti po državama

1.2.registar donetih odluka po državama

1.3.evidenciju o upisima u RPNS prava na nepokretnosti stranih državljana.

1.4.Informacije o uzajamnosti za sticanje prava svojine na nepokretnosti između Republike Kosova i drugih država.

2.Ministarstvo stvara i održava bazu podataka, u analognom i elektronskom obliku, radi reciprociteta u imovinskim pravima stranih državljana.

Član 14

Podaci o uzajamnosti po državama

1. Ministarstvo će kreirati i održavati podatke o postojanju uzajamnosti u određenim državama.

2. Podaci iz stava 1 ovog člana za svaku zemlju sadrže sledeće informacije:

2.1.pojedinačne vrste nepokretnosti i površine za koje postoji uzajamnost i za koje ne postoji uzajamnost;

2.2.pravni osnov kojim se uređuje sticanje prava svojine na bilo kojoj vrsti nepokretnosti;

2.3.područje na kojem se nepokretnost nalazi;

2.4. način sticanja prava svojine.

3. Podaci iz stava 2 ovog člana preuzimaju se iz Odluke donete u skladu sa ovom Uredbom za proveru uzajamnosti i uključuju se u registar po pravnosnažnosti odluke.

4. Podaci iz ovog člana objavljuju se na internet stranici ministarstva.

Član 15

Registar donetih odluka po državama

1. Za potrebe statističkog praćenja, Ministarstvo utvrđuje i vodi evidenciju o odlukama donetim na osnovu ovog zakona.

2. Ministarstvo objavljuje statističke podatke o odlukama donetim u skladu sa ovom Uredbom na zvaničnoj internet stranici, svakih šest meseci.

Član 16

Dokaz o registraciji u RPNS

1. KKA - Opštinska katastarska kancelarija je dužna da dostavi podatke za upis u registar prava svojine stranih lica nad nepokretnostima u Republici Kosovo u roku od trideset (30) dana od dana upisa, Ministarstvu pravde, Pravnom odeljenju. Podaci se šalju u elektronskom ili fizičkom obliku.

2. Ministarstvo vodi evidenciju o upisu prava svojine stranih fizičkih i pravnih lica na nepokretnostima u Republici Kosovo.

Član 17

Informacije o uzajamnosti

1. Iz podataka o uzajamnosti po državi, kao i pribavljanja informacija o sticanju prava svojine prema zakonodavstvu strane države, uključujući način sticanja prava svojine za strana fizička ili pravna lica sa sedištem u Republici Kosovo, na nepokretnosti iste vrste i koje se nalaze na istom području kao i ograničenja za sticanje ovog prava, Ministarstvo priprema podatke o uzajamnosti za sticanje prava svojine na nepokretnostima između Republike Kosovo i drugih država, osim država članica EU-a.

2. Ovi podaci uključuju ime države, postojanje ili nepostojanje uzajamnosti, ograničenja i uslovi za sticanje prava svojine stranih državljana u toj državi. Obrazac za podatke je priložen kao Prilog 3. ove Uredbe.

3. Podaci iz ovog člana objavljuju se na zvaničnoj internet stranici ministarstva.

Član 18

Anneksi

1. Deo ove Uredbe su prilozi u nastavku:

1.1. Prilog br.1: Zahtev za davanje saglasnosti stranim licima za sticanje prava svojine na nepokretnoj imovini u Republici Kosovo;

1.2. Prilog nr.2: Zahtev za podatke o nepokretnostima za postupak verifikacije reciprociteta;

1.3. Prilog 3: Informacija o reciprocitetu za sticanje prava svojine na nepokretnoj imovini između Republike Kosovo i drugih država osim država članica EU.

Član 19

Stupanje na snagu

Ova Uredba stupa na snagu sedam (7) dana od dana objavljivanja u Službenom listu Republike Kosovo.

Albulena Haxhiu

Ministar Ministarstva pravde

18.07.2023



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo
Qeveria – Vlada – Government

Ministria e Drejtësisë -Ministarstvo Pravde– Ministry of Justice

ZAHTEV
ZA DAVANJE SAGLASNOSTI STRANI LICIMA ZA STICANJE
PRAVA SVOJINE NA NEPOKRETNOSTI U REPUBLICI KOSOVO

Podaci podnosioca zahteva:

Ime i prezime/ ime pravnog lica	
Adresa stanovanja ili boravka/sedišta	
Identifikacioni broj	
Državljanstvo	
Tel. / e-mail	

Podaci o ovlašćenom licu za zastupanje ili prijem pismena:*

Ime i prezime/ime pravnog lica	
Adresa stanovanja/ sedište	
Tel. / e-mail	

Podaci o nepokretnosti za koju je potrebna saglasnost za sticanje svojine:

Opština	
Katastarska zona	
Broj parcele/ adresa i broj zgrade ili dela zgrade	
Vrsta nepokretne imovine	
Podaci o registrovanom vlasniku ili korisniku	
Dokaz o vlasništvu otuđioca/prodavca imovine	
Pravni osnov sticanja svojine od strane stranog državljanina	

(ugovor o kupoprodaji, poklonu itd.)	
---	--

Napomena/ dodatni podaci podnosioca zahteva:

U _____

Dana _____

Potpis podnosioca zahteva/ovlašćenog lica

Uz pismeni zahtev treba priložiti:

1. Pravni osnov sticanja svojine od stranog državljanina (Ugovor o kupoprodaji, poklonu, izdržavanju itd.) u originalu ili overenoj kopiji.
2. Dokaz o vlasništvu otuđioca/prodavca predmetne imovine – potvrda o vlasništvu
3. Dokaz o državljanstvu nosioca prava svojine, kao što je overena kopija pasoša ili dokaz o statusu pravnog lica - dokument iz registra o registraciji.
4. Ukoliko podnosioca zahteva zastupa ovlašćeni zastupnik, potrebno je priložiti ovlašćenje u originalu ili overenoj kopiji.
5. Dokaz o uplati propisane takse

*Ako je potrebno, stranka se može pozvati da u navedenom roku priloži i druga dokumenta,



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo
Qeveria – Vlada – Government

Ministria e Drejtësisë -Ministarstvo Pravde– Ministry of Justice

ZAHTEV
ZA PODATKE O NEPOKRETNOSTIMA ZA POSTUPAK PROCENE
UZAJAMNOSTI

1. Podaci o nepokretnosti

Opština	Katastarska zona	Broj parcele	Vrsta imovine (Imovinski status: privatna, javna imovina ..)	Vrsta upotrebe (kultura)

2. Poklapanje podataka iz grafičkog dela i Registra nepokretnosti (RPNS)

Broj parcele	Grafički deo se poklapa sa RPNS-om	Ne poklapa se grafički deo sa RPNS-om	Napomena

3. Podaci o statusu i području na kojem se nalazi imovina:¹

a) Da li imovina ima status:

Prirodnog bogatstva	
Javnog dobra u opštoj upotrebi	
Javne imovine proglašene kulturnom baštinom od posebnog značaja	

b) Da li se imovina nalazi u području:

Unutar jednog (1) kilometra od granice Republike Kosova	
Koje predstavlja zaštitu državnog interesa ili bezbednosti utvrđenog posebnim zakonom da strano lice ne može steći pravo svojine	

Dodatne beleške institucije:

Ime i potpis

¹ Ukoliko institucija kojoj je upućen zahtev nema podatke, upisuje "nema podatke"



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo
Qeveria – Vlada – Government

Ministria e Drejtësisë -Ministarstvo Pravde– Ministry of Justice

INFORMACIJE
O UZAJAMNOSTI ZA STICANJE PRAVA SVOJINE NA
NEPOKRETNOST IZMEĐU REPUBLIKE KOSOVA I DRUGIH
DRŽAVA, OSIM DRŽAVA ČLANICA EU-A

Br.	Država	Uzajamnost Ograničenja u sticanju prava svojine od strane stranih državljana
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		