

ZAKON BR. 08/L-013**O IMOVINSKIM PRAVIMA STRANIH DRŽAVLJANA
U REPUBLICI KOSOVO**

Skupština Republike Kosovo,

Na osnovu člana 65. (1) Ustava Republike Kosovo,

Usvaja:

**ZAKON O IMOVINSKIM PRAVIMA STRANIH DRŽAVLJANA
U REPUBLICI KOSOVO****Član 1
Cilj**

Cilj ovog zakona je utvrđivanje prava svojine stranih fizičkih i pravnih lica u pogledu sticanja, sadržaja, prenosa, zaštite, ograničenja ili pribavljanja u skladu sa zahtevima i postupkom propisanim posebnim zakonima o imovinskim pravima i drugim stvarnim pravima, koja se zakonom mogu steći.

**Član 2
Predmet uređivanja**

Odredbe ovog zakona primenjuju strana fizička i pravna lica koja su registrovana u inostranstvu.

**Član 3
Definicije**

1. Izrazi upotrebljeni u ovom zakonu imaju sledeća značenja:

- 1.1. Strano fizičko lice** – podrazumeva svako fizičko lice koje nije državljanin Republike Kosovo;
- 1.2. Strano pravno lice** – podrazumeva pravno lice koje je registrovano i čije je sedište van Republike Kosovo;
- 1.3. Javna svojina** – podrazumeva pokretne i nepokretne stvari, imovinu i resurse u opštoj upotrebi koje koriste u različite namene, osim onih koje su zakonom zabranjene i koje su u svojini Republike Kosovo ili jedinica lokalne samouprave. Sadržina, prava, obaveze i odgovornosti upravljanja javnom svojinom uređuju se posebnim zakonom;
- 1.4. Državna svojina** – podrazumeva svojinu upisanu na ime Republike Kosovo ili na ime centralnih državnih organa ili institucija ili centralnih javnih preduzeća koja vrše imovinska ovlašćenja na zakonom predviđenom javnom svojinom, u ime vlasnika javne svojine;
- 1.5. Svojina jedinica lokalne samouprave** – podrazumeva svojinu upisanu na ime opštine, odnosno glavnog grada ili javnih komunalnih institucija ili preduzeća koja vrše zakonom predviđena javna ovlašćenja, na kojima opština/glavni grad imaju pravo državine i upravljanja.

Član 4

Sticanje prava svojine stranih lica

1. Strana fizička i pravna lica imaju pravo da budu nosioci prava svojine na teritoriji Republike Kosovo, prema načelu uzajamnosti i uslovima utvrđenim ovim zakonom ili međunarodnim ugovorom.
2. Strana lica iz stava 1. ovog člana mogu steći pravo svojine na nepokretnost na osnovu punovažnog pravnog posla, nasleđivanjem, odlukom državnog organa ili drugim zakonom predviđenim načinom sticanja svojine.
3. Strana fizička i pravna lica mogu biti nosioci prava svojine na pokretnim stvarima pod istim uslovima kao i državljani Republike Kosovo.

Član 5

Uzajamnost

1. Uzajamnost postoji kada državljanin Republike Kosovo ili pravno lice sa sedištem na Kosovu može steći pravo svojine na nepokretnost u državi stranog državljanina pod istim uslovima pod kojima strani državljani mogu steći pravo na nepokretnost u Republici Kosovo.
2. Odredbe ovog zakona ne primenjuju se ako zakonom ili međunarodnim ugovorom nisu drugačije utvrđeni način i uslovi sticanja prava svojine stranaca na nepokretnost.
3. U slučaju stranog dvojnog državljanstva, uzajamnost se utvrđuje uzimajući za osnov zakon zemlje u kojoj stranac ima prebivalište ili zakonom zemlje u kojoj je stranac imao stalan boravak pre dobijanja dozvole stalnog boravka u Republici Kosovo.
4. U slučaju kada je stranac lice bez državljanstva, uzajamnost se utvrđuje uzimajući za osnov zakonodavstvo zemlje njegovog rođenja ili zemlje u kojoj je registrovan ili u zemlji u kojoj je bio stranac pre dobijanja dozvole stalnog boravka u Republici Kosovo.
5. Ministarstvo pravde utvrđuje uzajamnost i održava bazu podataka o uzajamnosti sa određenim zemljama o pravima svojina stranaca na nepokretnostima.

Član 6

Uzajamnost u sticanju prava svojine strane države na nepokretnost

1. Za sticanje prava svojine na nepokretnost za obavljanje delatnosti diplomatskih ili konzularnih predstavništava strane države, uzajamnost postoji ukoliko diplomatsko ili konzularno predstavništvo Republike Kosova stiče prava svojine pod istim uslovima koje pruža strana država trećim zemljama.
2. Potvrdu o uzajamnosti iz stava 1. ovog člana izdaje Ministarstvo inostranih poslova.

Član 7

Ograničenje prava svojine stranih lica na nepokretnost

1. Strano lice nema pravo svojine na sledećim javnim svojinama predviđenim relevantnim Zakonom o javnoj svojini:
 - 1.1. prirodna bogatstva;
 - 1.2. javna dobra u opštoj upotrebi;

- 1.3. poljoprivredno zemljište u javnoj svojini;
 - 1.4. šume i šumska zemljišta u javnoj svojini;
 - 1.5. pokretne ili nepokretne stvari u javnoj svojini proglašene kulturnom baštinom od posebnog značaja;
 - 1.6. nepokretnost koja se nalazi unutar od jednog (1) kilometra od granice;
 - 1.7. nepokretnost koja se nalazi na području važno po bezbednost i interes države i na kojoj posebnim zakonom strano lice neće imati pravo svojine;
 - 1.8. nepokretnost u javnoj svojini koja se, prema važećim zakonima, ne može preneti niti u privatnu svojinu državljana Kosova.
2. Izuzetno stava 1. ovog člana, strano fizičko lice može steći pravo svojine na poljoprivrednim dobrima, šumama i šumskim zemljištima površine do pet hiljade (5.000) m² osim ako se predmet ugovora odnosi na stambenu zgradu koja se nalazi na tom mestu.
 3. Strano lice može imati pravo da zaključi ugovor na dugoročni zakup, koncesiju i druge ugovore o nepokretnostima iz stava 1. podstav1.1. do 1.6. ovog člana, pod istim uslovima kao i lokalni građani.

Član 8 **Postupak upisa**

Postupak upisa prava svojine u Registar prava na nepokretnu imovinu je isti kao i za državljane Republike Kosovo.

Član 9 **Imovinska prava državljana država članica Evropska unije**

1. Državljeni država članica Evropske unije (u daljem tekstu EU) su fizička lica koja su državljani jedne od država članica EU i pravna lica osnovana u skladu sa zakonom jedne od država članica EU, koje imaju predstavništvo ili ogranak u Republici Kosovo.
2. Državljeni država članica EU mogu biti nosioci prava svojine na nepokretnostima pod istim uslovima kao i državljani Kosova, a u slučaju pravnih lica, pod istim uslovima kao i pravna lica na Kosovu, na osnovu načela nediskriminacije.
3. Za ostvarivanje prava iz stava 1. ovog člana, državljani EU moraju dokazati da je:
 - 3.1. fizičko lice državljanin države članice EU, ili
 - 3.2. pravno lice osnovano na osnovu zakona zemlje članice EU; i
 - 3.3. pravo nosioca prava svojine vezano sa ostvarivanjem osnovnih prava zagarantovanih zakonodavstvom EU.
4. Pravo svojine državljana država članica EU ili pravnih lica jedne od država članica EU koja imaju predstavništvo ili ogranak u Republici Kosovo, ograničava se u skladu sa odredbama relevantnog Zakona o javnoj svojini, isto kao ograničenja prava na nepokretnost državljana ili pravnih lica Republike Kosovo.

Član 10.
Prelazne odredbe

1. Ministarstvo pravde podzakonskim aktom utvrđuje:
 - 1.1. postupke za utvrđivanje i verifikaciju uzajamnosti;
 - 1.2. uslove, sadržinu i način održavanja baze podataka iz člana 5. stav 5. ovog zakona.
2. Podzakonski akti iz ovog člana donose se u roku od jedne (1) godine od usvajanja ovog zakona.

Član 11.
Stupanje u snagu

Ovaj zakon stupa na snagu petnaest (15) dana nakon objavljivanja u Službenom listu Republike Kosovo.

Zakon br. 08/L-013
21. januar 2022. godine

Proglašeno ukazom Br. DL-57/2022, dana 04.02.2022, od strane Predsednice Republike Kosova Vjosa Osmani-Sadriu