



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

**PROJEKTLIGJI PËR TË DREJTAT PRONËSORE TË SHITETASVE TË HUAJ
NË REPUBLIKËN E KOSOVËS¹**

**DRAFT LAW ON PROPERTY RIGHTS OF FOREIGN CITIZENS IN THE
REPUBLIC OF KOSOVO²**

**NACRT ZAKON O IMOVINSKIM PRAVIMA STRANIH GRAĐANA U
REPUBLICI KOSOVO³**

¹ Projektligji për të Drejtat Pronësore të Shtetasve të Huaj në Republikën e Kosovës, është miratuar në mbledhjen e 16- të Qeverisë së Republikës së Kosovës me vendimin Nr. 05/16 të datës 22.06.2021.

² Draft Law on Property Rights of Foreign Citizens in the Republic Of Kosovo, was approved in the 16 - meeting of the Government of Republic of Kosovo with the decision No: 05/16 dt: 22.06.2021.

³ Nacrt Zakon o Imovinskim Pravima Stranah Građana u Republici Kosovo, usvojenje na 16 - sednici Vlade Republike Kosova, odlukom Br: 05/16 dt: 22.06.2021.

Kuvendi i Republikës së Kosovës; Në mbështetje të nenit 65 (1) të Kushtetutës së Republikës së Kosovës, Miraton: LIGJ PËR TË DREJTAT PRONËSORE TË SHETASVE TË HUAJ NË REPUBLIKËN E KOSOVËS Neni 1 Qëllimi Qëllimi i këtij ligji është rregullimi i të drejtave pronësore të personave të huaj fizik dhe juridik duke përfshi krijimin, përmbajtjen, bartjen, mbrojtjen, kufizimin ose marrjen në pajtim me kushtet dhe procedurën e përcaktuar me ligje përkatëse të pronësisë apo të drejtave të tjera sendore, që mund të krijohen sipas ligjit. Neni 2 Fushëveprimi Dipsozitat e këtij ligji zbatohen nga personat fizik shtetas të shteteve të huaja dhe personave juridik të regjistruar në shtetet e huaja.	The Assembly of the Republic of Kosovo; In accordance with article 65 (1) of the Constitution of the Republic of Kosovo, Adopted: LAW ON PROPERTY RIGHTS OF FOREIGN CITIZENS IN THE REPUBLIC OF KOSOVO Article 1 Purpose The purpose of this law is to govern the property rights of the foreign natural and legal persons including creation, content, transfer, protection, limitation or retention in line with the requirements and procedure provided in the respective laws of the property rights or other real rights that could be created under the law. Article 2 Scope Provisions of this law implementation by natural foreign citizens and legal persons registered in foreign countries.	Skupština Republike Kosovo; U skladu sa članom 65 (1) Ustava Republike Kosovo, Usvojen je: ZAKON O IMOVINSKIM PRAVIMA STRANIH GRAĐANA U REPUBLICI KOSOVO Član 1 Svrha Svrha ovog zakona je da upravlja imovinskim pravima stranih fizičkih i pravnih lica, uključujući stvaranje, sadržaj, prenos, zaštitu, ograničenje ili zadržavanje u skladu sa zahtevima i procedurom predviđenim u odgovarajućim zakonima, imovinskih prava ili drugih stvarnih prava koja bi mogla biti stvorena zakonom. Član 2 Delokrug Propisi ovog zakona su obavezne za promenu od strane fizičkih lica, državljanima stranih država i pravnih lica registrovanie u inostranstvu.
---	---	---

Neni 3 Përkufizimet	Article 3 Definitions	Član 3 Definicije
1. Shprehjet e përdorura në këtë ligj kanë këtë kuptim: 1.1 I huaji - nënkupton çdo person fizik i cili nuk është shtetas i Republikës së Kosovës; 1.2 Person juridik i huaj – nënkupton personi juridik i cili është i regjistruar dhe ka selinë e vet jashtë Republikës së Kosovës. 1.3 Prona publike - nënkupton pronën e luajtshme dhe të paluajtshme, asetet dhe resurset të cilat janë të dedikuara për përdorim të gjithëve, për aktivitete të ndryshme përveç atyre të ndaluara me ligj e të cilat mund të jenë në pronësi të Republikës së Kosovës apo njësive të vetëqeverisjes lokale. Përmbajtja, të drejtat, detyrat dhe përgjegjësitë e administrimit të pronave publike përcaktohet me ligj të veçantë. 1.4 Prona shtetërore - nënkupton pronën e regjistruar në emër të Republikës së Kosovës apo në emër të organeve ose institucioneve qendrore	1. For the purpose of this Law, the below definitions have the following meaning: 1.1 Foreigner – means any natural person who is not a citizen of the Republic of Kosovo; 1.2 Foreign legal person – means the legal person which is registered and has its seat outside the Republic of Kosovo; 1.3 Public property - means the movable and immovable property, assets and resources which are designated for use by everyone, for various activities except those prohibited by law and which could be property of Republic of Kosovo or units of local self-governance. The content, rights, obligations and responsibilities for the administration of public properties are governed by a separate law; 1.4 State-owned property - means the property registered in the name of the Republic of Kosovo or in the name of central state bodies or	1. Izrazi upotrebljeni u ovom zakonu, imaju sljedeće značenje: 1.1 Stranac - podrazumeva svako fizičko lice koje nije državljanin Republike Kosovo; 1.2 Strano pravno lice - podrazumeva pravno lice koje je registrovano i ima sedište van Republike Kosovo; 1.3 Javna imovina - podrazumeva pokretnu i nepokretnu imovinu, imovinu i resurse koji su namenjeni svima, za različite aktivnosti osim onih koje su zakonom zabranjene i koje mogu biti vlasništvo Republike Kosovo ili jedinice lokalne samouprave. Sadržaj, prava, obaveze i odgovornosti za upravljanje javnom imovinom uređuju se posebnim zakonom. 1.4 Državna imovina - označava imovinu registrovanu na ime Republike Kosovo ili u ime centralnih državnih organa ili

shtetërore apo ndërmarrjeve publike qendrore të cilat ushtrojnë autorizime pronësore në pronën publike të përcaktuara me ligj, në emër pronarit të pronës publike. 1.5 Prona e njësive të administrimit të pushtetit lokal - nënkupton pronën e regjistruar në emër të komunës përkatësisht kryeqytetit apo institucioneve ose ndërmarrjeve publike komunale të cilat ushtrojnë autorizime publike të përcaktuara me ligj, në të cilën komuna/kryeqyteti ka të drejtën e posedimit dhe administrimit. Neni 4 Fitimi i të drejtave pronësore nga personat e huaj 1. Personat e huaj juridik dhe fizik kanë të drejtë të jenë titullar i të drejtave pronësore në territorin e Republikës së Kosovës, sipas parimit të reciprocitetit dhe kushteve të përcaktuara me këtë ligj apo me Marrëveshje Ndërkombëtare. 2. Personat e huajt, sipas paragrafit 1 të këtij neni, mund të fitojnë të drejta pronësore mbi pronën e paluajtshme në bazë të transaksionit të vlefshëm juridik, trashëgimisë, vendimit të	institutions or central public enterprises that exercise ownership powers over public property provided by law, in the name of the owner of the public property; 1.5 Property of units for administration of local government - means the property registered in the name of municipality or capital city or municipal public institutions or enterprises that exercise public authorities provided by law, whereby the municipality/capital city have the right of possession and administration. Article 4 Acquisition of property rights by foreign persons 1. Foreign legal and natural persons have the right to be holders of property rights in the territory of the Republic of Kosovo, based on the principle of reciprocity and requirements specified in this law or International Agreement. 2. Foreign persons under paragraph 1 of this article may acquire property rights over the immovable property based on the valid legal transaction, inheritance, decision of a state	institucija ili centralnih javnih preduzeća koja vrše vlasnička ovlašćenja nad javnom imovinom predviđenom zakonom, u ime vlasnika javne imovine. 1.5 Imovina jedinica za upravljanje lokalnom samoupravom - podrazumeva imovinu registrovanu na ime opštine ili glavnog grada ili opštinske javne ustanove ili preduzeća koja vrše javna ovlašćenja predviđena zakonom, pri čemu opština / glavni grad imaju pravo poseda i uprave. Član 4 Sticanje imovinskih prava od stranih lica 1. Strana pravna i fizička lica imaju pravo da budu nosioci imovinskih prava na teritoriji Republike Kosovo, na osnovu principa reciprociteta i zahteva utvrđenih ovim zakonom ili međunarodnim sporazumom. 2. Strana lica iz stava 1. ovog člana mogu sticati imovinska prava na nepokretnoj imovini na osnovu važeće pravne radnje, nasleđa, odluke državnog organa ili drugih
--	--	--

një organi shtetëror apo mënyrave të tjera të vlefshme të fitimit të pronësisë siç përcaktohet me ligj. 3. Personat e huaj fizikë dhe juridik mund të jenë bartës të së drejtës së pronësisë mbi sendet e luajtshme në kushte të njëjta si edhe shtetasit e Republikës së Kosovës. Neni 5 Reciprociteti 1. Reciprociteti ekziston kur një shtetas i Republikës së Kosovës ose një person juridik me seli në Kosovë mund të fitoj të drejtën në pronë të paluajtshme në shtetin e shtetasit të huaj nën kushte të njëjta nën të cilat shtetasit e huaj mund të fitojnë të drejtën në pronë të paluajtshme në Republikën e Kosovës. 2. Dispozitat e këtij ligji nuk do të zbatohen nëse me Ligji ose me ndonjë marrëveshje ndërkombëtare rregullohet ndryshe mënyra dhe kushtet për fitimin e të drejtave pronësore të të huajve në pasuri të paluajtshme 3. Në rastin e shtetësisë së huaj të dyfishtë, përcaktimin i reciprocitetit bëhet duke marrë për bazë ligjin e vendit në të cilin i huaji ka vendbanimin ose ligjin e vendit në të cilin i huaji ka pasur qëndrim të përhershëm para se	body or other valid ways of property acquisition as provided by law. 3. Foreign natural and legal persons may be holders of ownership right over movable property under the same conditions as the citizens of the Republic of Kosovo. Article 5 Reciprocity 1. Reciprocity exists when a citizen of the Republic of Kosovo or a legal persons with seat in Kosovo can acquire the right to immovable property in the state of foreign citizen under the same conditions as the foreign citizen can acquire the right to immovable property in the Republic of Kosovo. 2. The provisions of this law shall not apply if the manner and conditions for the acquisition of property rights of foreigners to immovable property are governed otherwise by the Law or an international agreement. 3. In the event of foreign double citizenship, reciprocity shall be determined in accordance with the law of the country in which the foreigner resides or the law of the country in which foreigner had a permanent	važećih načina sticanja imovine u skladu sa zakonom. 3.Strana fizička i pravna lica mogu biti nosioci prava svojine na pokretnoj imovini 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 na nepokretnu imovinu u državi stranog državljanina pod istim uslovima kao i strani državljanin može steći pravo na nepokretnu imovinu u Republici Kosovo. 2. Odredbe ovog zakona neće se primenjivati ako su način i uslovi za sticanje imovinskih prava stranaca na nepokretnu imovinu drugačije uređeni Zakonom ili međunarodnim ugovorom. 3.U slučaju dvostrukog stranog državljanstva, uzajamnost će se odrediti u skladu sa zakonom zemlje u kojoj stranac boravi ili zakonom zemlje u kojoj je stranac imao stalno prebivalište pre dobijanja
--	---	--

të marrë një leje qëndrimi të përhershëm në Republikën e Kosovës. 4. Në rastin kur një i huaj është pa shtetësi, reciprociteti përcaktohet duke marrë për bazë legjislacionin e vendit të lindjes së tij apo vendin në të cilin është i regjistruar ose në vendin në të cilin ishte banor i huaj para se të marrë leje qëndrimi të përhershme në Republikën e Kosovës. 5. Ministria e Drejtësisë përcakton reciprocitetin dhe mirëmban bazën e të dhënave për reciprocitetin me vende të veçanta mbi të drejtat pronësore në pronën e paluajtshme të të huajve. 6. Ministria e Drejtësisë me akt nënligjor rregullon: 6.1 procedurat e përcaktimit dhe verifikimit të reciprocitetit; 6.2 kushtet, përmbajtjen dhe mënyrën e mirëmbajtjes së bazës së të dhënave nga paragrafi i 5 i këtij neni.	residence before obtaining the permanent residence permit in the Republic of Kosovo. 4. When a foreigner is stateless, reciprocity shall be determined in accordance with the legislation of the country of his birth or of the country in which he is registered or in the country in which he was a foreign resident before obtaining the permanent residence permit in the Republic of Kosovo. 5. Ministry of Justice shall determine the reciprocity and shall maintain a database on the reciprocity with particular countries in relation to ownership rights of foreigners to immovable property. 6. The Ministry of Justice with bylaw shall regulate: 6.1 The procedures for the determination and verification of reciprocity; 6.2 Conditions, content and manner of the maintenance of database from paragraph 5 of this article.	dozvole stalnog boravka u Republici Kosovo. 4. Kada je stranac apatrid, uzajamnost se određuje u skladu sa zakonodavstvom zemlje njegovog rođenja ili zemlje u kojoj je registrovan ili u zemlji u kojoj je bio stranac pre dobijanja dozvole stalnog boravka u Republike Kosovo. 5. Ministarstvo pravde utvrđuje uzajamnost i vodi bazu podataka o uzajamnosti sa određenim zemljama u vezi sa vlasničkim pravima stranaca na nepokretnu imovinu. 6. Ministarstvo Pravde podzakonskim aktom reguliše: 6.1 Procedure za utvrđivanje i verifikaciju uzajamnosti; 6.2 Uslove, sadržaj i način održavanja baze podataka iz stava 5. ovog člana.
--	--	--

Neni 6 Reciprociteti në fitimin e të drejtave pronësore të një vendi të huaj në pronën e paluajtshme 1. Për fitimin e pronësisë në pronën e paluajtshme për aktivitetin e misioneve diplomatike apo konsullore të një shteti të huaj reciprociteti ekziston në qoftë se misioni diplomatik ose konsullor i Republikës së Kosovës fiton të drejtat pronësore nën të njëjtat kushte që vendi i huaj ofron për vendet e treta. 2. Certifikata e reciprocitetit sipas paragrafit 1 të këtij neni, lëshohet nga Ministria e Punëve të Jashtme.	Article 6 Reciprocity in the acquisition of property rights of a foreign country to immovable property 1. With regards to the acquisition of ownership to immovable property for the activity of diplomatic or consular missions of a foreign country, reciprocity shall apply if the diplomatic or consular mission of the Republic of Kosovo acquires the property rights under the same conditions that the foreign country applies to the third countries. 2. Certificate of reciprocity under paragraph 1 of this article shall be issued by the Ministry of foreign affairs.	Član 6 Uzajamnost u sticanju imovinskih prava strane države na nepokretnu imovinu 1. U pogledu sticanja vlasništva nad nepokretnom imovinom za aktivnost diplomatskih ili konzularnih predstavništava strane države, primenjuje se uzajamnost ako diplomatsko ili konzularno predstavništvo Republike Kosovo stiče imovinska prava pod istim uslovima koje primenjuje strana države na treće zemlje. 2. Potvrdu o uzajamnosti iz stava 1. ovog člana izdaje Ministarstvo spoljnih poslova.
Neni 7 Kufizimi i të drejtave pronësore në pronën e paluajtshme për personin e huaj 1. Personi i huaj nuk do të ketë të drejtën e pronës në pronat publike të përcaktuara me Ligjin për prona publike dhe atë: 1.1 Pasuritë natyrore; 1.2 Të mirat publike në përdorim të përgjithshëm;	Article 7 Limitation of ownership rights to immovable property for a foreign person 1. A foreigner shall not have the right to the following public properties envisaged in the Law on public property: 1.1 Natural resources; 1.2 Public goods for general use;	Član 7 Ograničenje prava vlasništva nad nepokretnom imovinom za strano lice 1. Strani državljanin nema pravo na sledeća javna imovina predviđena Zakonom o javnoj imovini: 1.1 Prirodne resurse; 1.2 Javna dobra za opštu upotrebu;

1.3 Toka bujqësore në pronësi publike; 1.4 Pyje dhe toka pyjore në pronësi publike; 1.5 Pronat publike të luajtshme apo të paluajtshme të shpallura trashëgimi kulturore me rëndësi të veçantë; 1.6 Paluajtshmëria e cila gjendet brenda 1 kilometri nga kufiri; 1.7 Paluajtshmëria e cila gjendet në zonën e cila paraqet mbrojtje të interesit dhe sigurisë së shtetit dhe me ligj të veçantë shpallet se personi i huaj nuk do të ketë të drejtën e pronësisë; 1.8 Paluajtshëritë në pronësi publike të cilat, sipas ligjeve në fuqi, nuk mund të kalojnë në pronësi private as të shtetasve të Kosovës. 2. Përfshihet paragrafi 1 të këtij neni, personi i huaj fizik mund të fitoj të drejtën e pronësisë mbi pasuritë bujqësore, pyje dhe toka pyjore në një sipërfaqe deri 5000m² vetëm në qoftë se objekti i marrëveshjes	1.3 Agricultural land in public ownership; 1.4 Forests and forestry lands in public ownership; 1.5 Movable or immovable public property announced a cultural heritage of special significance; 1.6 Immovable property which is located within the radius of 1 kilometer from the border; 1.7 Immovable property which is located in the area which presents protection of the interest and security of state and to which, by a separate law, foreign citizen shall not have the ownership right; 1.8 Immovable property in public ownership which, based on the applicable laws, cannot be transferred to private ownership of Kosovo citizens. 2. Exceptionally paragraph 1 of this article, a foreign natural person can acquire the ownership rights over agricultural properties, forests and forestry lands with an area of up to 5000m² only if the subject of	1.3 Poljoprivredno zemljište u javnom vlasništvu; 1.4 Šume i šumska zemljišta u javnom vlasništvu; 1.5 Pokretna ili nepokretna javna imovina naglašena kulturna baština od posebnog značaja; 1.6 Nepokretna imovina koja se nalazi u radijusu od jednog kilometra od granice; 1.7. Nepokretna imovina koja se nalazi u području koje predstavlja zaštitu interesa i sigurnosti države i na koje, posebnim zakonom, strani državljani nema pravo vlasništva; 1.8 Nepokretna imovina u javnom vlasništvu koja se, na osnovu važećih zakona, ne može preneti u privatno vlasništvo građana Kosova. 2. Izuzetno stav 1 ovog člana, strano fizičko lice može steći pravo svojine na poljoprivrednim dobrima, šumama i šumskim zemljištima površine do 5000 m² samo ako se predmet sporazuma odnosi na
---	---	--

përfshinë ndërtesë banimi e vendosur në atë vend. 3. Personi i huaj mund të ketë të drejtë për qira afatgjate, koncesioni dhe marrëveshje tjetër mbi paluajtshmëritë nga paragrafi 1 nënparagrafi 1.1 deri në 1.6 të këtij neni, në kushte të njëjta si personat vendorë. Neni 8 Procedura e Regjistrimit Procedura për regjistrimin e të drejtave pronësore në Regjistrin e të Drejtave në Prona të paluajtshme është e njëjtë sikur edhe për shtetasit e Republikës së Kosovës. Neni 9 Të drejta pronësore të personave shtetas të shteteve anëtare të Bashkimit Evropian 1. Persona të shteteve anëtare të Bashkimit Evropian (në tekstin e mëtejshëm: BE) janë personat fizik shtetas të një shteti anëtarë të BE-se dhe personat juridik të themeluar sipas ligjit të një shteti anëtarë të BE-së, të cilët kanë përfaqësi apo degë në Republikën e Kosovës. 2. Personat e shteteve të BE-se mund të jenë bartës të të drejtës së pronësisë mbi sendet e paluajtshme nën kushte të njëjta me shtetasit	agreement relates to residential building located in that area. 3. A foreign person may have the right to long-term rent, concession and other agreement over immovable properties from paragraph 1 subparagraph 1.1 through 1.6 of this article, under the same conditions as the national persons. Article 8 Registration Procedure The procedure for the registration of property rights in the immovable property rights register is the same as for the citizens of the Republic of Kosovo. Article 9 Property rights of citizens of European Union member states 1. Persons of European Union member states (hereafter: EU) are the natural persons who are citizens of an EU member state and legal persons established under the law of one of the EU member states that have a representation or branch in the Republic of Kosovo. 2. Persons of EU member states may be holders of ownership rights over immovable property under the same conditions as the	stambenu zgradu koja se nalazi na tom području. 3. Strano lice može imati pravo na dugoročni zakup, koncesiju i drugi ugovor o nepokretnoj imovini iz stava 1. podstavka 1.1 do 1.6. ovog člana, pod istim uslovima kao i građani Kosova. Član 8 Procedura registracije Postupak registracije imovinskih prava u registru prava na nepokretnu imovinu, je isti kao i za građane Republike Kosovo. Član 9 Imovinska prava građana država članica Evropska Unije 1. Lica država članica EU su fizička lica koja su državljani države članice (u daljem tekstu: EU) i pravna lica osnovana po zakonu jedne od država članica EU koje imaju predstavništvo ili ogranak u Republici Kosovo. 2. Lica država članica EU mogu biti nosioci prava vlasništva nad nepokretnom imovinom pod istim uslovima kao i državljani Kosova,
--	---	---

e Kosovës, përkatësisht, në rastin e personave juridik, me kushte të njëjta si personat juridik të Kosovës, në bazë të parimit të mos diskriminimit. 3. Për ushtrimin e të drejtave të përcaktuara me paragrafin 1 të këtij neni shtetasit e BE duhet të dëshmojë se: 3.1 Personi fizik është shtetas i një shteti anëtarë të BE-së, ose 3.2 Personi juridik është themeluar në bazë të ligjit të një shteti anëtarë të BE-së, dhe 3.3 E drejta për të qenë bartës i të drejtës së pronësisë është e ndërlidhur me ushtrimin e të drejtave fundamentale të garantuara me legjislacionin e BE-së 4. E drejta në paluajtshmëri e personave, shtetas të shteteve anëtare të BE-së apo personave juridik të një shteti anëtarë të BE-së, që kanë përfaqësi apo degë në Republikën e Kosovës, kufizohet në pajtim me dispozitat e Ligjit përkatës për pronën publike njësoj si kufizimet e të drejtave në paluajtshmëri të shtetasve apo personave juridik të Republikës së Kosovës.	Kosovo citizens, and legal persons under the same conditions as legal persons in Kosovo, based on the principle of non-discrimination. 3. For the exercise of the rights specified in paragraph 1 of this article, the EU citizens have to prove that: 3.1 Natural person is the citizen of an EU member state, or 3.2 Legal person is established based on the law of an EU member state, and 3.3 The right of holding the property right is related to the exercise of fundamental rights guaranteed by the EU legislation 4. The right to immovable property for citizens of EU member states or legal persons of an EU member state that have representation or branch in the Republic of Kosovo shall be restricted in accordance with the provisions of the respective Law on public property same as the restrictions of the rights of citizens or legal persons of the Republic of Kosovo to immovable property.	a pravna lica pod istim uslovima kao i pravna lica na Kosovu, na osnovu načela nediskriminacije. 3. Za ostvarivanje prava navedenih u stavu 1 ovog člana, građani EU moraju dokazati da: 3.1 Fizičko lice je državljanin države članice EU, ili 3.2 Pravno lice je osnovano na osnovu zakona zemlje članice EU, i 3.3 Pravo na posedovanje imovinskog prava povezano je sa ostvarivanjem osnovnih prava zagarantovanih zakonodavstvom EU 4. Pravo na nepokretnu imovinu za državljane država članica EU ili pravnih lica države članice EU koja ima predstavništvo ili ogranak u Republici Kosovo biće ograničeno u skladu sa odredbama odgovarajućeg Zakona o javnoj imovini isto kao ograničenja prava građana ili pravnih lica Republike Kosovo na nepokretnu imovinu.
---	--	---

