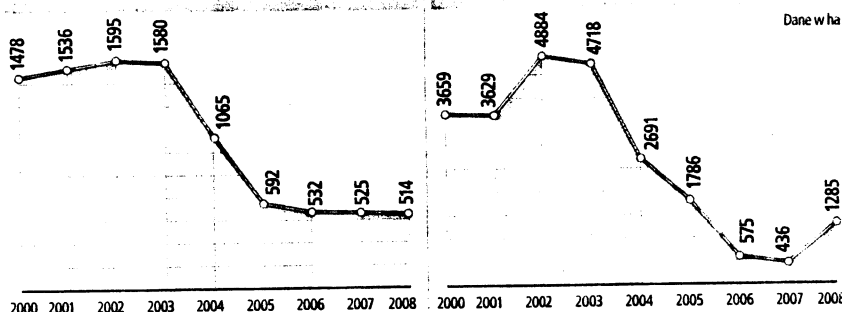


Domy bez zezwoleń dla

obywateli UE

- Obywatele Unii Europejskiej mogą już bez zezwolenia kupować domy i mieszkania
- Warunkiem nabycia jest czasowy pobyt w Polsce i drugie stałe miejsce zamieszkania za granicą
- Koniunktura gospodarcza, a nie ceny nieruchomości decydują o popycie

ZEZWOLENIA NA NABYCIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH*



3 511,27 ha

gruntów kupili cudzoziemcy w 2008 r., z czego obywatele Unii Europejskiej 3 329,91 ha

383 408 m²

lokali mieszkaniowych kupili cudzoziemcy w 2008 r., z czego

23,96 ha

wyniosła powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemców w 2008 r.

106 pozwoleń

na nabycie drugiego domu wydał minister w 2008 r. z czego 50 proc. zezwoleń dotyczyło Niemców

Najwięcej gruntów indywidualni cudzoziemcy nabyli w:

- województwie opolskim
- województwie śląskim
- województwie mazowieckim

Najwięcej gruntów firmy kupiły w:

- województwie mazowieckim
- województwie śląskim
- województwie dolnośląskim

1570 zł

zezwolenie na nabycie przez cudzoziemca nieruchomości, udziałów, akcji

98 zł

promesa

10 zł

inna decyzja, do której mają zastosowanie przepisy KPA

17 zł

pełnomocnictwo

17 zł

wydanie zaświadczenia

*Zezwolenie nie obejmuje zezwoleń na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach z siedzibą w Polsce będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości

KATARZYNA ŻACZKIEWICZ
katarzyna.zaczekiewicz@infior.pl

Od 1 maja obywatele państw członkowskich UE mogą nabywać bez zezwolenia tzw. drugie domy na terytorium Polski. Zdaniem Marka Szymanka, radcy prawnego z Kancelarii Grynhoff Woźny Maliński, oznacza to możliwość nabycia przez cudzoziemca nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe albo o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym, nawet jeżeli nie zamierza on ich stale użytkować.

– O tym, które nieruchomości spełniają wymienione warunki, decydują: postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy lub ewidencja gruntów – mówi Marek Szymanek.

– Polska jest bez wątpienia atrakcyjnym terenem inwestycyjnym ze względu na wciąż jeszcze niewygórowane ceny gruntów. Za równowartość apartamentu w dużym mieście można nabyć spór działkę budowlaną w innej części kraju. W związku z upływem okresu przejściowego nie spodziewałbym się jednak gwał-

townego wykupu wspomnianych nieruchomości – przyznaje Szymanek.

Barieri są nadal

Zniesienie konieczności uzyskania zezwoleń na nabycie drugiego domu w Polsce nie eliminuje wszelkich barier w nabywaniu nieruchomości przez obywateli krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

– W dalszym ciągu o zezwolenie muszą ubiegać się osoby fizyczne i prawne zamierzające nabyć nieruchomości o charakterze rolnym lub leśnym. Powyższe ograniczenie obowiązuje przez 12 lat od wejścia Polski do Unii Europejskiej. Ponadto w dalszym ciągu pozostaje w mocy warunek uzyskania pozwolenia przez cudzoziemców nie pochodzących z krajów EOG – twierdzi Mariusz Zajac, prawnik w zespole obrotu nieruchomościami WKB Wierciński, Kwieciński, Baehr.

– Obowiązek uzyskania zezwoleń MSWiA na nabycie gruntów rolnych i leśnych upłyne 1 maja 2016 r. – precyzuje Wioletta Paprocka, rzeczniczka prasowa ministerstwa.

Ceny nadal atrakcyjne

Jak twierdzą pośrednicy obrotu nieruchomościami, ceny

mieszkań są w naszym kraju nadal atrakcyjne, ale wzmocnionego popytu cudzoziemców nie odnotowano.

– Korzystne wielkie kontrakty z cudzoziemcami miały miejsce dwa lata temu – ocenia Jerzy Owczarek z Agencji Nieruchomości w Łodzi.

Agencja nieruchomości Alma ze Szczecina odnotowała ostatnio nawet niewielki spadek zainteresowania kupnem mieszkań, a wręcz pewne grupy cudzoziemców pozbawiają się domów, mimo że ceny spadły o 20–30 procent w porównaniu z 2007 rokiem. Cena mieszkań obecnie kształtuje się od 4 do 4,5 tys. zł za mkw. w Szczecinie. Ceny działek utrzymują się na mniej więcej stałym poziomie. Nieuzbrojony teren poza miastem można kupić za 250 zł za mkw. A uzbrojony – 300 zł za mkw. Na zakup działek rolnych

CO TO JEST DRUGI DOM

Przez pojęcie drugiego domu należy rozumieć nabycie nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym lub rekreacyjno-wypoczynkowym, która nie będzie stanowić stałego miejsca zamieszkania cudzoziemca. Wykluczenie nabycia nieruchomości na zasadzie drugiego domu zachodzi w przypadku, gdy cudzoziemiec zamierza nabyć nieruchomość w celu stałego miejsca zamieszkania, nieruchomość musi być zabudowana, a cudzoziemiec chce uczynić z niej centrum życia.

banki w ogóle niechętnie udzielają kredytów, więc na tym rynku panuje raczej zastój.

Mieszkańcy Świnoujścia kupują nieruchomości w byłej NRD, a Niemcy z okolic przygranicznych występują w przetargach na tereny pod obiekty handlowe.

– Powtarza się sytuacja, jaka miała miejsce pięć lat temu. Dużo się mówi o wykupywaniu mieszkań przez cudzoziemców, ale ruchu na rynku nieruchomości tak naprawdę nie widać – mówi Marek Sawiński, licencjonowany pośrednik z biura Danmar w Świnoujściu.

– Przed wejściem do Unii, a nawet w ciągu ostatnich pięciu lat, gdy wymagano ministerialnego zezwolenia na zakup nieruchomości, Polacy mieszkający w Niemczech nabywali mieszkania związane z użytkowaniem wieczystym. Na spółdzielcze prawo do lokalu nie było konieczności uzyskania zezwolenia – mówi Marek Sawiński.

– Nasza agencja występowała do MSWiA o zezwolenie także dla obywateli Szwecji, którzy mieli udokumentowane powiązania z Polską, na przykład polskiego małżonka lub krewnych – dodaje Sawiński.

Obchodzenie prawa

Ministerstwo Spraw Wewnętrznych w ubiegłym roku

odmownie załatwiło 160 wniosków cudzoziemców o nabycie nieruchomości. Ogółem ministerstwo wydało 514 zezwoleń na nabycie nieruchomości. Powodem negatywnych decyzji był brak udokumentowanego trwałego związku z Polską, albo też sprzeciw ministra rolnictwa, co stanowiło 28 procent wszystkich decyzji odmownych.

– Zagraniczne osoby prawne kupują akcje i udziały w spółkach kapitalowych, które są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych w Polsce – dodaje Wioletta Paprocka, rzeczniczka prasowa MSWiA. – Takich zezwoleń było w 2008 roku 14.

Eksperti od rynku nieruchomości twierdzą jednak, że z powodu utrudnień administracyjnych często obchodzone prawo, poprzez zawieranie fikcyjnych umów dzierżawy przez cudzoziemca. W istocie lokal czy grunt kupował podstawiony obywatel polski, za pieniądze cudzoziemca, który zarządzał tym terenem jako dzierżawca. Teraz tego rodzaju obchodzenie prawa straciło sens.

Podstawa prawna

- Ustawa z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 1920 r. nr 31, poz. 178 ze zm.).
- Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

NIKTÓRE OBOWIĄZUJĄCE WCIĄŻ OKRESY PRZEJŚCIOWE

- Do 1 stycznia 2010 r. Polska jest zobowiązana dostosować stawki podatku akcyzowego od węgla używanego do ogrzewania budynków mieszkalnych
- Do końca 2010 roku Polska może stosować dla średnich przedsiębiorstw w specjalnych strefach ekonomicznych zwolnienia podatkowe, a do końca 2011 roku – zwolnienia z podatku dla małych przedsiębiorstw
- Od 2016 roku cudzoziemcy będą mogli bez pozwolenia MSWiA nabywać grunty rolne i leśne
- Niemcy i Austria otworzą swoje rynki pracy dla Polaków dopiero w 2011 rok
- Od 2012 roku Polska musi stosować normy unijne dla ścieków przemysłowych
- Od 2016 roku musimy wprowadzić normy unijne do oczyszczania ścieków komunalnych
- Norm unijnych dotyczących emisji dwutlenku siarki nie stosuje się do 2016 roku