

Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji

<http://mswia.gov.pl/pl/bezpieczenstwo/koncesje-i-zezwozenia/260,Nabywanie-nieruchomosci.html>
2018-04-22, 16:20

Nabywanie nieruchomości

Informacje dotyczące nabywania przez cudzoziemców nieruchomości, udziałów i akcji.

Nabycie przez cudzoziemca prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółkach handlowych z siedzibą na terytorium Polski będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych w Polsce wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

W celu uzyskania zezwolenia cudzoziemiec powinien wystąpić z wnioskiem o wydanie zezwolenia. Nie ma gotowych wzorów wniosku. Wniosek należy sporządzić zgodnie z informacjami zawartymi w:

- ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2016 r. poz. 1061 z późn. zm.)
- rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości (Dz. U. z 2012 r., poz. 729).

Teksty wskazanych aktów prawnych dostępne są na niniejszej stronie.

Wraz z wnioskiem o wydanie zezwolenia /bądź innym wnioskiem/ należy przedłożyć oryginał dowodu wpłaty opłaty skarbowej.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1827), obowiązek zapłaty opłaty skarbowej powstaje z chwilą złożenia wniosku o wydanie zezwolenia, o wydanie zaświadczenia, złożenia pełnomocnictwa do sprawy lub dokonania innych czynności podlegających opłacie skarbowej. Opłat skarbowych należy dokonywać przelewem na podany niżej numer rachunku bankowego lub w kasie Urzędu Miasta St. Warszawy Dzielnica Mokotów. Numer rachunku bankowego, na który należy wpłacać należności z tytułu opłat skarbowych:

Urząd Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy

Wydział Budżetowo – Księgowy

02-517 Warszawa ul. Rakowiecka 25/27

BANK HANDLOWY w Warszawie S.A.

18 1030 1508 0000 0005 5002 3113

SWIFT: CITIPLPX

1. Informacje o wysokości opłat skarbowych:

- zezwolenie na nabycie przez cudzoziemca nieruchomości, udziałów, akcji – 1.570 zł
- promesa – 98 zł
- inna decyzja, do której mają zastosowanie przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego – 10 zł
- pełnomocnictwo – 17 zł
- wydanie zaświadczenia – 17 zł

Niezapłacona opłata skarbowa od dnia wniesienia wniosku stanowi zaległość podatkową, od której naliczane są odsetki, o czym organ prowadzący postępowanie poinformuje organ podatkowy. W przypadku nie uiszczenia opłaty skarbowej w wyznaczonym terminie wniosek podlega zwrotowi na podstawie art. 261 § 1 i 2 kpa.

Wnioski oraz dokumenty dotyczące postępowań administracyjnych prowadzonych w Departamencie Zezwoleń i Koncesji można składać osobiście w Biurze Podawczym Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji - ul. Rakowiecka 2a w godzinach pracy 8:00 - 16:00 lub przysyłać drogą pocztową na adres: ul. Stefana Batorego 5, 02-591 Warszawa

PRZESYŁKĘ POCZTĄ KURIERSKĄ NALEŻY KIEROWAĆ NA ADRES: 02-591 WARSZAWA, ul. RAKOWIECKA 2a

Wnioski przedstawicielstw dyplomatycznych Państw obcych w Polsce należy kierować za pośrednictwem Protokołu Dyplomatycznego Ministerstwa Spraw Zagranicznych

Zapytania ogólne proszę kierować drogą elektroniczną: waii@mswia.gov.pl lub fax-em: 22 848-97-81. Uprzejmie informujemy, iż wiążące stanowisko w kwestii konieczności lub braku konieczności legitymowania się przez dany podmiot zezwoleniem na nabycie nieruchomości, aukcji i udziałów Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji zajmuje tylko w drodze decyzji administracyjnej wydanej po przeprowadzeniu stosownego postępowania administracyjnego w przedmiocie wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości, akcji i udziałów wszczętego na wniosek cudzoziemca i w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w tym postępowaniu.

Informacje dotyczące postępowań administracyjnych będących w toku udzielane są stronom postępowań lub ich pełnomocnikom, po podaniu numeru sprawy, pod numerami telefonów:

22 60-118-70 - zezwolenia na nabycie nieruchomości, akcji, udziałów przez cudzoziemców,

22 60-116-02 - informacja ogólna

Dyżury telefoniczne prowadzone są we **wtorki i czwartki** w godzinach **9:00-11:00**

2. Okoliczności warunkujące uzyskanie zezwolenia.

Zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych wydawane jest na wniosek cudzoziemca, jeżeli:

- nabycie nieruchomości przez cudzoziemca nie spowoduje zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także nie sprzeciwiają się temu względy polityki społecznej i zdrowia społeczeństwa,
- wykaże on, że zachodzą okoliczności potwierdzające jego więzi z Rzeczpospolitą Polską.

Zgodnie z art. 1a ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców okolicznościami potwierdzającymi więzi cudzoziemca z Rzeczpospolitą Polską mogą być w szczególności:

- posiadanie polskiej narodowości lub polskiego pochodzenia,
- zawarcie związku małżeńskiego z obywatelem Rzeczypospolitej Polskiej,
- posiadanie zezwolenia na pobyt czasowy (z wyłączeniem zezwolenia, o którym mowa w art. 176 i art. 181 ust. 1 ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach), stały lub rezydenta długoterminowego UE,
- członkostwo w organie zarządzającym przedsiębiorcy będącego osobą prawną lub spółką handlową nieposiadającą osobowości prawnej z siedzibą na terytorium Polski, kontrolowaną przez cudzoziemców,
- wykonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalności gospodarczej lub rolniczej, zgodnie z przepisami prawa polskiego.

Zgodnie z art. 1a ust. 5 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemca w celu zaspokojenia jego potrzeb życiowych nie może przekroczyć 0,5 ha, zaś w przypadku nabywania nieruchomości na potrzeby prowadzonej w Polsce działalności gospodarczej lub rolniczej powierzchnia nieruchomości powinna być uzasadniona rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z charakteru wykonywanej działalności.

3. Wniosek o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz dokumenty jakie należy przedłożyć wraz z wnioskiem.

Prawidłowo sporządzony wniosek powinien zawierać następujące elementy:

1) oznaczenia wnioskodawcy:

a) w przypadku osoby fizycznej - imię, nazwisko, obywatelstwo oraz adres zamieszkania,

b) w przypadku osoby prawnej i spółki nieposiadającej osobowości prawnej - nazwę, adres siedziby, przedmiot działalności, imiona i nazwiska członków zarządu, a także informacje dotyczące wspólników, udziałowców lub akcjonariuszy, z podaniem:

- w przypadku osoby fizycznej - imienia i nazwiska, obywatelstwa oraz adresu zamieszkania,
- w przypadku osoby prawnej i spółki nieposiadającej osobowości prawnej - nazwy, adresu siedziby, oraz ilości głosów posiadanych na zgromadzeniu wspólników lub walnym zgromadzeniu przez poszczególnych udziałowców lub akcjonariuszy, wyrażonej w procentach;

2) oznaczenia nabywanej nieruchomości:

- a) w przypadku nieruchomości gruntowej - nabywany tytuł prawny do nieruchomości, ulicę, miejscowość, gminę i województwo, numer działki ewidencyjnej, powierzchnię w hektarach, numer księgi wieczystej oraz cechy zabudowy,
- b) w przypadku nieruchomości budynkowej - numer porządkowy budynku, powierzchnię użytkową budynku w metrach kwadratowych, ulicę, miejscowość, gminę i województwo,
- c) w przypadku lokalu stanowiącego odrębny przedmiot własności - numer porządkowy budynku i lokalu, ulicę, miejscowość, gminę i województwo, powierzchnię użytkową lokalu w metrach kwadratowych oraz udział w nieruchomości wspólnej, na której usytuowany jest lokal;

3) oznaczenia zbywcy:

- a) w przypadku osoby fizycznej - imię, nazwisko, adres zamieszkania,
- b) w przypadku osoby prawnej - nazwę, adres siedziby;

4) określenia rodzaju zdarzenia prawnego, na podstawie którego dojdzie do nabycia nieruchomości;

5) celu nabycia nieruchomości, a w przypadku gdy nabycie nieruchomości ma nastąpić na potrzeby wykonywanej działalności gospodarczej lub rolniczej - także planowanego sposobu wykorzystywania nieruchomości, w tym rodzaju planowanych na niej inwestycji;

6) źródła pochodzenia środków finansowych na zakup nieruchomości.

W przypadku gdy wniosek dotyczy więcej niż **15 działek gruntu** należy przedłożyć wykaz nabywanych nieruchomości, stanowiący integralną część wniosku, sporządzony stosownie do załącznika nr 2 wskazanego wyżej rozporządzenia. Wykaz nieruchomości należy przesłać również na nośniku elektronicznym lub pocztą elektroniczną na adres Departamentu Zezwoleń i Koncesji MSWiA waii@mswia.gov.pl

W przypadku gdy cudzoziemiec będący osobą fizyczną ubiega się o zezwolenie na nabycie nieruchomości w celu zaspokojenia potrzeb życiowych (tj. w każdym celu innym niż na potrzeby związane z wykonywaną ewentualnie osobistą działalnością gospodarczą lub rolniczą) powinien wskazać czy jest już właścicielem lub użytkownikiem wieczystym innych nieruchomości położonych w Polsce oraz podać dane dotyczące tych nieruchomości i określić podstawę ich nabycia.

W przypadku gdy wniosek dotyczy nabycia **lokalu mieszkalnego lub użytkowego** należy podać jego położenie, adres, numer księgi wieczystej jeżeli jest założona dla lokalu, wielkość udziału w nieruchomości wspólnej oraz określić nieruchomość wspólną poprzez wskazanie numeru działki gruntu i jej powierzchni. W przypadku gdy lokal nie ma założonej księgi wieczystej należy podać numer księgi wieczystej prowadzonej dla gruntu na którym znajduje się lokal.

Do wniosku należy dołączyć następujące dokumenty:

1. dokumenty potwierdzające więzi cudzoziemca z Polską (np. odpis aktu małżeństwa, dokumenty z akt stanu cywilnego, decyzję zezwalającą na zmianę obywatelstwa, dokumenty potwierdzające faktyczne

- wykonywanie działalności gospodarczej we własnym imieniu, zezwolenia na pobyt, Karta Polaka);
2. odpis lub kserokopię dokumentu tożsamości wnioskodawcy – w przypadku osób fizycznych, wyciąg z odpowiedniego rejestru lub ewidencji – w przypadku osób prawnych,
 3. dokumenty określające nieruchomości wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed złożeniem wniosku:
 - odpis księgi wieczystej lub zaświadczenie ze zbioru dokumentów,
 - wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej,
 - wykaz zmian gruntowych lub decyzja zatwierdzająca podział bądź scalenie nieruchomości – w przypadku gdy nabywana nieruchomość powstała w wyniku scalenia lub podziału,
 - zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego lub zaświadczenie o braku planu oraz prawomocną decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzję o warunkach zabudowy, jeśli przeznaczenie nieruchomości zostało ustalone w drodze ww. decyzji
 1. oświadczenie zbywcy wyrażające wolę zbycia nieruchomości na rzecz cudzoziemca (oświadczenie to może mieć dowolną formę pisemną, jak również formę aktu notarialnego),
 2. w przypadku cudzoziemców będących osobami prawnymi dokumenty, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku, wskazujące na posiadanie środków finansowych na zakup nieruchomości oraz możliwość finansowania działalności, a mianowicie:
 - zaświadczenie z właściwego urzędu skarbowego stwierdzające, iż Wnioskodawca nie zalega z wpłatami należności budżetowych,
 - zaświadczenie z właściwego oddziału ZUS, stwierdzające, iż Wnioskodawca nie zalega ze składkami na Fundusz Ubezpieczeń Społecznych,
 - zaświadczenie z banku w którym prowadzony jest podstawowy rachunek bieżący Wnioskodawcy, bądź jego udziałowca, określające wielkość posiadanych środków finansowych oraz jego zdolność kredytową i płatniczą, celem wykazania możliwości sfinansowania planowanej inwestycji na nieruchomości.

W przypadku gdy wniosek dotyczy **lokalu mieszkalnego bądź lokalu użytkowego** w zakresie dokumentów dotyczących nieruchomości należy przesłać odpis księgi wieczystej dla lokalu, a w razie jej braku dla gruntu na którym znajduje się lokal oraz wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej dla gruntu na którym znajduje się lokal.

Ponadto organ może żądać przedstawienia innych dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia sprawy.

Dokumenty w języku obcym należy składać wraz z tłumaczeniem dokonany przez przysięgłego tłumacza.

Dokumenty mogą być składane w oryginale lub kopie poświadczone za zgodność z oryginałem przez notariusza albo przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego radcą prawnym, adwokatem lub doradcą podatkowym.

Szczegółowe wymogi co do treści wniosku oraz formy załączanych do niego dokumentów zawiera ww. rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r.

w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości (Dz. U. z 2012r., poz. 729).

4. Zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia dotyczące wszystkich cudzoziemców bez

względu na obywatelstwo lub siedzibę.

Zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości omówione zostały w art. 8 ust. 1 omawianej ustawy. Zgodnie z przywołanym przepisem nie wymaga uzyskania zezwolenia:

1. nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) oraz nabycie samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym lub udziału w takim lokalu, jeżeli jest to związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy lub właściciela nieruchomości lub samodzielnego lokalu mieszkalnego,
2. nabycie nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej;
3. nabycie przez cudzoziemca będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią wspólność ustawową małżonków;
4. nabycie przez cudzoziemca nieruchomości w drodze umowy ze zbywcą, jeżeli w dniu nabycia cudzoziemiec jest uprawniony do dziedziczenia ustawowego po zbywcy nieruchomości, a zbywca nieruchomości jest jej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem co najmniej 5 lat,
5. nabycie przez osobę prawną lub spółkę handlową nieposiadającą osobowości prawnej mającą siedzibę w Polsce i kontrolowaną przez cudzoziemców, na cele statutowe, nieruchomości nie zabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast,
6. nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, będącego bankiem i jednocześnie wierzycielem hipotecznym, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym,
7. nabycie lub objęcie przez bank z siedzibą na terytorium Polski kontrolowany przez cudzoziemców, w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych akcji lub udziałów w spółce, która jest lub stanie się w wyniku nabycia jej udziałów lub akcji cudzoziemcem i jest jednocześnie właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce.

Zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości wskazane powyżej nie mają zastosowania, gdy przedmiotem nabycia są nieruchomości położone w strefie nadgranicznej oraz grunty rolne o powierzchni przekraczającej 1 ha.

5. Nabywanie nieruchomości, udziałów i akcji przez cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej.

Zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nabycie nieruchomości oraz akcji i udziałów w spółkach będących właścicielem bądź wieczystym użytkownikiem nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej nie wymaga uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

6. Nabywanie nieruchomości w drodze dziedziczenia.

Przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie mają zastosowania do nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia przez osoby uprawnione do dziedziczenia ustawowego, bez względu na rodzaj nieruchomości, co oznacza iż nie zachodzi w tym przypadku konieczność uzyskania zezwolenia. Wyłączenie z obowiązku uzyskania zezwolenia odnosi się zarówno do nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia ustawowego jak i testamentowego, o ile osoby powołane do spadku na podstawie testamentu należą jednocześnie do kręgu spadkobierców ustawowych. Ustalenie kręgu spadkobierców ustawowych następuje w oparciu o prawo ojczyście spadkodawcy. Obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości w drodze dziedziczenia dotyczy tylko dziedziczenia testamentowego przez cudzoziemców nie należących do kręgu spadkobierców ustawowych.

7. Nabywanie lub obejmowanie udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego z siedzibą na terytorium Polski.

Cudzoziemcy, z wyjątkiem cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej, mają obowiązek uzyskać zezwolenie na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego z siedzibą na terytorium Polski, będących właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości położonych na terytorium Polski. Mianowicie, zgodnie z art. 3e ust. 1 i 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zezwolenia wymaga:

1. nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Polski, a także każda inna czynność prawna dotycząca udziałów lub akcji, jeżeli w ich wyniku spółka będąca właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanie się spółką kontrolowaną,
2. nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli spółka ta jest spółką kontrolowaną, a udziały lub akcje nabywa lub obejmuje cudzoziemiec niebędący udziałowcem lub akcjonariuszem spółki.

8. Zakres terytorialny Porozumienia o Europejskim Obszarze Gospodarczym w kontekście art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Porozumienie o Europejskim Obszarze Gospodarczym zostało zawarte w 2 maja 1992 r. w Oporto. Stronami porozumienia są obecnie: Unia Europejska, Państwa Członkowskie Unii Europejskiej oraz Norwegia, Islandia i Lichtenstein. Zgodnie z art. 126 ust. 1 Porozumienia o EOG jest ono stosowane do terytoriów, do których stosuje się Traktat ustanawiający Wspólnotę Europejską (obecnie jest to Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej), na warunkach określonych w tym Traktacie oraz do terytoriów Islandii, Lichtensteinu i Norwegii.

Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej oraz Traktat o Unii Europejskiej stanowią podstawę Unii i mają taką samą moc prawną. Terytorialny zakres stosowania Traktatów wyznacza art. 52 Traktatu o Unii Europejskiej, zgodnie z którym oba Traktaty stosuje się do państw członkowskich Unii Europejskiej oraz art. 355 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, który zawiera szczegółowe postanowienia dotyczące

terytorialnego stosowania obu Traktatów.

1. Stosownie do art. 355 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej postanowienia Traktatów stosują się do Gwadelupy Gujany Francuskiej, Martyniki, Reunionu, Saint-Barthélemy Saint-Martin, Azorów, Madery i Wysp Kanaryjskich.
W związku z powyższym podmioty z siedzibą w tych regionach objęte są zakresem art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, co oznacza iż nie muszą legitymować się zezwoleniem ministra właściwego do spraw wewnętrznych.
2. Zgodnie z art. 355 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej kraje i terytoria zamorskie, których lista zawarta jest w załączniku II do Traktatu są stowarzyszone z Unią Europejską na szczególnych zasadach określonych w Części IV niniejszego Traktatu. Są to kraje i terytoria pozaeuropejskie, które utrzymują szczególne stosunki z Danią, Francją, Niderlandami i Zjednoczonym Królestwem, w tym m.in. Antyle Niderlandzkie (Bonaire, Curaçao, Saba, Sint-Eustasius, Sint-Marten) i Brytyjskie Wyspy Dziewicze. Traktatowe zasady stowarzyszenia krajów i terytoriów zamorskich z Unią Europejską precyzuje wydana na podstawie art. 187 Traktatu o ustanowieniu Wspólnoty Europejskiej (obecnie art. 203 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej), decyzja Rady 2001/822/WE z 27 listopada 2001 r. w sprawie stowarzyszenia krajów i terytoriów zamorskich ze WE – „Decyzja o Stowarzyszeniu Zamorskim” (Dz. Urz. L 314 z 30 listopada 2001 r. str. 1), która obowiązywała do 2011 r. Wskazać należy, iż w preambule Decyzji o Stowarzyszeniu Zamorskim Rada Unii Europejskiej stwierdziła wyraźnie, iż kraje i terytoria zamorskie, mimo, iż nie są państwami trzecimi, nie stanowią części jednolitego rynku (pkt 6) oraz że przepisy ogólne Traktatu i wynikające z nich ustawodawstwo nie stosuje się automatycznie do krajów i terytoriów zamorskich, z wyjątkiem wyraźnych przepisów mających efekt przeciwny. W związku z powyższym, iż do krajów i terytoriów zamorskich stowarzyszonych z Unią Europejską, nie ma zastosowania Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, to nie ma do nich też zastosowania Porozumienie o EOG. Tak więc przedsiębiorcy krajów i terytoriów zamorskich stowarzyszonych z Unią Europejską nie są objęci zakresem art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Nie można ich bowiem zakwalifikować jako podmioty z EOG. Muszą więc co do zasady uzyskać zezwolenie na nabycie nieruchomości, udziałów i akcji.
3. Stosownie do art. 355 ust. 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej postanowienia Traktatów stosują się do terytoriów europejskich, za których stosunki zewnętrzne odpowiedzialne jest Państwo Członkowskie. W praktyce przepis ten dotyczy wyłącznie Gibraltaru, który położony jest na południowym krańcu Półwyspu Iberyjskiego i stanowi terytorium zależne Wielkiej Brytanii. W 1973 r. razem z Wielką Brytanią wszedł do Europejskiej Wspólnoty Gospodarczej (później Wspólnota Europejska), a następnie w 1993 r. do Unii Europejskiej. W związku z tym, iż Gibraltar jest objęty postanowieniami Traktatów, mają do tego terytorium zastosowanie także postanowienia Porozumienia o EOG. Tak więc podmioty z siedzibą na Gibraltarze, na gruncie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, objęte są zakresem art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, co oznacza iż nie muszą legitymować się zezwoleniem.
4. Wyspa Man oraz znajdujące się na Kanale La Manche, Wyspy Normandzkie (tj. wyspa Jersey oraz zespół wysp zaliczanych do tzw. baliwatu Guernsey) stanowią dependencje Wielkiej Brytanii. Nie wchodzi one w skład Wielkiej Brytanii, ale są politycznie od niej zależne. Zakres stosowania Traktatów w odniesieniu do tych terytoriów określa art. 355 ust. 5 lit. c Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej. Zgodnie ze wskazanym przepisem Traktaty stosuje się do Wysp Normandzkich i Wyspy Man tylko w zakresie niezbędnym do zapewnienia stosowania ustaleń dotyczących tych wysp, zawartych w traktacie dotyczącym przystąpienia nowych Państw Członkowskich do Europejskiej Wspólnoty Gospodarczej

(później Wspólnoty Europejskiej, obecnie Unii Europejskiej) oraz Europejskiej Wspólnoty Energii Atomowej podpisanym 22 stycznia 1972 r. Wskazane terytoria nie stanowią więc części Wspólnoty Europejskiej, a co za tym idzie nie ma do nich zastosowania Porozumienie o EOG. W związku z powyższym przedsiębiorcy z siedzibą na Wyspie Man i Wyspach Normandzkich nie są przedsiębiorcami EOG, nie są więc objęci zakresem art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Co do zasady muszą więc uzyskać zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości, udziałów i akcji.

NAJCZĘŚCIEJ ZADAWANE PYTANIA

Czy istnieje gotowy formularz wniosku, jaki obowiązany jest przedłożyć cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości, akcji, udziałów w Polsce?

Nie ma gotowego formularza wniosku. Cudzoziemiec ubiegający się o zezwolenie Ministra winien przygotować wniosek oraz wymagane dokumenty zgodnie z ustawą z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości (Dz. U. z 2012r., poz. 729);

Czy cudzoziemiec pochodzący z Unii Europejskiej musi uzyskać zezwolenie na nabycie lokalu mieszkalnego położonego w strefie nadgranicznej?

Podmioty z Europejskiego Obszaru Gospodarczego nie mają obowiązku ubiegania się o wydanie zezwolenia Ministra na nabycie lokalu mieszkalnego, w tym także lokalu mieszkalnego położonego w strefie nadgranicznej.

Czy nabycie udziału w gruncie, który jest nabywany wraz z lokalem mieszkalnym wymaga zezwolenia?

Nabycie udziału w gruncie związanego z prawem własności lokalu mieszkalnego nie wymaga uzyskania zezwolenia Ministra, gdyż jest to prawo przynależne do lokalu i jest z nim ściśle związane (nieruchomość wspólna). Zezwolenia wymaga natomiast nabycie udziałów w odrębnych nieruchomościach tj. np. drogach dojazdowych, częściach osiedli, które nabywane są wraz z lokalem, ale stanowią odrębne nieruchomości, nie wchodzą w skład nieruchomości wspólnej.

Czy spółka z siedzibą w Polsce, w której większość udziałów mają podmioty cudzoziemskie będzie uważana za przedsiębiorcę unijnego?

Polska od 1 maja 2004 r. jest członkiem Unii Europejskiej, a zatem każda spółka mająca siedzibę na terytorium RP jest przedsiębiorcą unijnym.

Jak ustalić czy nieruchomość ma charakter gruntu rolnego?

O tym, czy dana nieruchomość ma charakter gruntu rolnego organ może rozstrzygnąć tylko w drodze postępowania administracyjnego wszczętego z wniosku o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości i w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy.

W postępowaniu administracyjnym o wydanie cudzoziemcowi zezwolenia na nabycie nieruchomości minister właściwy do spraw wewnętrznych ustala charakter rolny nieruchomości na podstawie dokumentów przedkładanych wraz z wnioskiem o wydanie zezwolenia, tj.: zaświadczenia z właściwego urzędu gminy o przeznaczeniu nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, wypisu z ewidencji gruntów i budynków, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych stosownie do zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej wydanej stosownie do zapisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz klasyfikacji ujawnionej w ewidencji gruntów i budynków stosownie do ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Ile trwa postępowanie w sprawie o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości w Polsce?

Postępowanie w sprawie o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości w Polsce zgodnie z art. 35 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 23 z późn. zm.), jako postępowanie szczególnie skomplikowane trwa nie dłużej niż dwa miesiące od dnia wszczęcia postępowania, o ile wraz z wnioskiem zostaną złożone wszystkie dokumenty wymagane przepisami prawa zgodnie z ustawą z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2016 r., poz. 1061 z późn. zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości (Dz. U. z 2012, poz. 729) oraz organy opiniujące konkretną sprawę (obligatoryjnie Minister Obrony Narodowej, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, a w przypadku gruntów rolnych Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi) zajmą stanowisko w terminie do tego przewidzianym. Termin do zajęcia stanowiska przez MON i MRiRW wynosi 14 dni, przez ABW - 30 dni, ale na wniosek organu opiniującego może zostać przedłużony do dwóch miesięcy. Do dwumiesięcznego terminu określonego powyżej nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz opóźnień spowodowanych z winy strony (np. konieczność wyjaśnienia rozbieżności pomiędzy treścią wniosku a załączonymi dokumentami, dostarczenia dodatkowych dokumentów itp.) albo z przyczyn niezależnych od organu (art. 35 § 5 kpa). Z uwagi na powyższe w praktyce postępowanie administracyjne prowadzone w ww. zakresie, z uwagi na obszerną korespondencję, konieczność uzyskania opinii innych organów i instytucji może trwać do 2, 3, 4 miesięcy, a w niektórych przypadkach nawet dłużej.

Pliki do pobrania

[Decyzja Rady z dnia 30 marca 2004 r.](#) 74.18 KB

[Decyzja Rady z dnia 30 marca 2004 r.](#) 156.4 KB

[Decyzja Rady z dnia 27 lutego 2006 r.](#) 83.59 KB

[Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców \(Dz.U. z 2016 r. poz. 1061 z późn.zm\)](#) 116.15 KB

[Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest zobowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości \(DZ.U. z 2012 r. poz. 729\)](#) 122.67 KB

[Sprawozdanie z realizacji w 2017 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców](#) 6.16 MB

[Sprawozdanie z realizacji w 2016 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców](#) 2.15 MB

[Sprawozdanie z realizacji w 2015 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez](#)

[cudzoziemców](#) 1.87 MB
[Sprawozdanie z realizacji w 2014 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców](#) 2.68 MB
[Sprawozdanie z realizacji w 2013 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców](#) 2.16 MB
[Sprawozdanie z realizacji w 2012 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców](#) 1.97 MB
[Sprawozdanie z realizacji w 2011 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców](#) 807.88 KB
[Sprawozdanie z realizacji w 2010 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców](#) 2.65 MB
[Sprawozdanie z realizacji w 2009 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców](#) 756.5 KB
[Sprawozdanie z realizacji w 2008 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców](#) 772.26 KB
[Sprawozdanie z realizacji w 2007 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców](#) 4.39 MB
[Sprawozdanie z realizacji w 2006 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców](#) 5.05 MB
[Sprawozdanie z realizacji w 2005 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców](#) 5.35 MB
[Sprawozdanie z realizacji w 2004 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców](#) 2.58 MB
[Sprawozdanie z realizacji w 2003 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców](#) 5.38 MB
[Sprawozdanie z realizacji w 2002 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców](#) 2.01 MB
[Sprawozdanie z realizacji w 2001 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców](#) 2 MB
[Sprawozdanie z realizacji w 2000 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców](#) 4.91 MB
[Sprawozdanie z realizacji w 1999 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców](#) 461.32 KB
[Sprawozdanie z realizacji w 1998 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców](#) 352.14 KB