



NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI W POLSCE PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce reguluje specjalna ustawa¹ oraz rozporządzenia wykonawcze do tej ustawy². Zgodnie z ustawą, nabyciem nieruchomości jest nabycie prawa własności **nieruchomości**, ale też **prawa użytkowania wieczystego**, na podstawie każdego zdarzenia prawnego³.

CZYM SĄ NIERUCHOMOŚCI W POLSKIM PRAWIE?

Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (**nieruchomość gruntowa** np. tzw. działka lub działki gruntu z zabudowaniami lub bez), jak również budynki trwale z gruntem związane (**nieruchomość budynkowa** np. tzw. budynek mieszkalny wzniesiony na gruncie Skarbu Państwa) lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (**nieruchomość lokalowa**, np. mieszkanie w bloku)⁴. Z kolei **nieruchomościami rolnymi** (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności rolniczej⁵. Możemy wyodrębnić także **nieruchomości leśne**⁶.

KIEDY MUSZĘ UBIEGAĆ SIĘ O ZEZWOLENIE NA NABYCIE NIERUCHOMOŚCI W POLSCE?

Jeśli jesteś cudzoziemcem i chcesz nabyć w Polsce nieruchomość, **musisz** ubiegać się o stosowne zezwolenie. W rozumieniu ustawy, „cudzoziemiec” to:

- a) osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego,
- b) osoba prawna (np. spółka kapitałowa: spółka akcyjna czy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) mająca siedzibę za granicą,
- c) nieposiadająca osobowości prawnej spółka ww. osób, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych,
- d) osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej, mająca siedzibę na terytorium Polski, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez ww. osoby lub spółki.

1 Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

2 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 oraz Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców.

3 Art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

4 Art. 46§ 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

5 Art. 461 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

6 Art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

7 Art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

KIEDY ZEZWOLENIE NA NABYCIE NIERUCHOMOŚCI NIE JEST POTRZEBNE - WYJĄTKI

- 1) Jeżeli jesteś cudzoziemcem - obywatelem lub przedsiębiorcą państwa z Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii, zezwolenie na nabycie nieruchomości nie jest wymagane⁸.
- 2) Ponadto, będąc cudzoziemcem **jesteś zwolniony** z obowiązku uzyskania zezwolenia jeżeli nabywasz⁹:
 - a) samodzielny lokal mieszkalny,
 - b) garaż lub udział w garażu – jeśli nabywasz przy tym lub posiadasz nieruchomość na cele mieszkaniowe,
 - c) nieruchomość – jeśli mieszkasz w Polsce co najmniej 5 lat od uzyskania zezwolenia na pobyt stały lub na pobyt rezydenta długoterminowego UE,
 - d) nieruchomość – jeśli jesteś małżonkiem obywatela polskiego i mieszkasz w Polsce co najmniej 2 lata od uzyskania zezwolenia na pobyt stały lub na pobyt rezydenta długoterminowego UE, a nieruchomość będzie stanowić wspólność ustawową małżonków,
 - e) nieruchomość – jeśli w dniu *nabycia* jesteś uprawniony do dziedziczenia ustawowego w rozumieniu prawa polskiego po zbywcy *nieruchomości*, a zbywca *nieruchomości* jest jej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem co najmniej 5 lat,
 - f) nieruchomości niezabudowane na cele statutowe - jako osoba prawna i spółka prawa handlowego kontrolowana przez cudzoziemców, gdy łączna powierzchnia nieruchomości w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast,
 - g) nieruchomości - jako bank i jednocześnie wierzyciel hipoteczny, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym,
 - h) nabywasz lub obejmujesz akcje lub udziały w spółce posiadającej nieruchomości – jako bank będący osobą prawną i spółką prawa handlowego kontrolowaną przez cudzoziemców, w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych.

Jednakże ww. zwolnienie **nie obejmuje nabycia nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej oraz gruntów rolnych o powierzchni większej niż 1 ha**¹⁰.

⁸ Art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. (...); Brak wymogu zezwolenia **od 1 maja 2016 r.**

⁹ Art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. (...).

¹⁰ Art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. (...).

CO W SYTUACJI, GDY ZECHCĘ NABYĆ NIERUCHOMOŚCI, KTÓRYCH ZWOLNIENIE NIE OBEJMUJE?

Wówczas musisz złożyć wniosek w tej sprawie do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Zezwolenie będzie wydane jeżeli¹¹:

- nabycie przez Ciebie nieruchomości nie spowoduje zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także nie sprzeciwiają się temu względy polityki społecznej i zdrowia społeczeństwa,
- wykażesz, że zachodzą **okoliczności potwierdzające Twoje więzi z Polską**. Okolicznościami potwierdzającymi więzi z Polską mogą być **w szczególności**: posiadanie polskiej narodowości lub polskiego pochodzenia; zawarcie związku małżeńskiego z obywatelem polskim; posiadanie zezwolenia na pobyt czasowy (poza zezwoleniem dla ofiar handlu ludźmi lub ze względu na okoliczności wymagające krótkotrwałego pobytu cudzoziemca w Polsce); posiadanie zezwolenia na pobyt stały lub pobyt rezydenta długoterminowego UE; członkostwo w organie zarządzającym przedsiębiorców będących osobą prawną i spółką prawa handlowego kontrolowaną przez cudzoziemców; wykonywanie w Polsce działalności gospodarczej lub rolniczej, zgodnie z przepisami prawa polskiego¹². **Mogą to być także inne okoliczności! Jednakże powierzchnia nabytych nieruchomości w celu zaspokojenia potrzeb życiowych nie może przekroczyć 0,5 ha**¹³. Ponadto nabycie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców następuje dodatkowo, z zachowaniem przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego¹⁴.

CO MUSI ZAWIERAĆ WNIOSEK (SKŁADANY W SYTUACJI, GDY NIE MOŻNA SKORZYSTAĆ ZE ZWOLNIENIA)?

Wniosek o wydanie zezwolenia powinien zawierać¹⁵:

- a) oznaczenie wnioskodawcy i jego statusu prawnego;
- b) oznaczenie nabywanej nieruchomości;
- c) oznaczenie zbywcy;
- d) określenie formy prawnej nabycia nieruchomości;
- e) informację o celu i możliwości nabycia nieruchomości;
- f) źródło pochodzenia środków finansowych na zakup nieruchomości.

11 Art. 1a ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. (...).

12 Art. 1a ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. (...).

13 Art. 1a ust. 5 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. (...).

14 Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

15 Art. 1a ust. 3 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. (...) oraz § 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. (...).

Szczegółowe informacje na temat wniosku oraz rodzaj dokumentów, jakie jesteś obowiązany przedstawić, znajdują się w rozporządzeniu Ministra¹⁶.

CO NALEŻY DOŁĄCZYĆ DO WNIOSKU?

Do wniosku należy dołączyć następujące dokumenty¹⁷:

- 1) Dokumenty potwierdzające więzi z Polską (np. odpisy aktów stanu cywilnego, dokumenty potwierdzające pracę i pobyt w Polsce w tym decyzje o udzieleniu zezwoleń na pobyt);
- 2) Odpis lub kopię dokumentu tożsamości wnioskodawcy albo wyciąg z odpowiedniego rejestru lub ewidencji (w przypadku osób prawnych);
- 3) Dokumenty określające nieruchomość, wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed dniem złożenia wniosku:
 - a) odpis księgi wieczystej lub zaświadczenie ze zbioru dokumentów,
 - b) wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej,
 - c) w przypadku gdy aktualne oznaczenie nieruchomości nie zostało ujawnione w księdze wieczystej - urzędowe dokumenty stanowiące podstawę dokonania zmian oznaczenia nieruchomości,
 - d) wypis z aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, ewentualnie decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego albo decyzję o warunkach zabudowy, jeżeli została wydana, a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dokument wystawiony przez właściwy organ, poświadczający brak planu;

Jednakże w sytuacji, gdy wniosek dotyczy lokalu stanowiącego odrębny przedmiot własności **nie masz obowiązku** dołączenia do wniosku dokumentów, o których mowa w pkt lit. b-d. W przypadku gdy lokal nie ma założonej księgi wieczystej, masz jednak obowiązek przedłożyć odpis księgi wieczystej oraz wypis z rejestru gruntów dotyczące nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajduje się nabywany lokal¹⁸.

- 4) Oświadczenie zbywcy wyrażające wolę zbycia nieruchomości na rzecz cudzoziemca, a w przypadku nabywania nieruchomości w wyniku procesu łączenia (podziału) spółek - uzgodniony plan połączenia (podziału) wraz z załącznikami

¹⁶ Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. (...).

¹⁷ Art. 1a ust. 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. (...) oraz § 3 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. (...).

¹⁸ § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. (...).

- projektami uchwał o połączeniu (podziale) i projektem umowy lub statutu spółki przejmującej, wydzielonej lub nowo zawiązanej;

- 5) W przypadku osób prawnych¹⁹ także dokumenty wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku, wskazujące na posiadanie środków finansowych na zakup nieruchomości oraz możliwość finansowania działalności, a mianowicie:
- zaświadczenia z banku, w którym prowadzony jest podstawowy rachunek bieżący nabywcy bądź jego udziałowców lub akcjonariuszy, określające jego zdolność kredytową i płatniczą;
 - zaświadczenia z właściwego urzędu skarbowego stwierdzającego, że nabywca nie zalega z wpłatami należności budżetowych;
 - zaświadczenia z właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych stwierdzającego, że nabywca nie zalega ze składkami na Fundusz Ubezpieczeń Społecznych.

Ministerstwo może od Ciebie żądać przedstawienia także innych, dodatkowych, dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia sprawy.

Dokumenty powinieneś złożyć w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem.

OPŁATA

Wraz z wnioskiem o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości należy złożyć oryginał dowodu wpłaty opłaty skarbowej²⁰. Opłat skarbowych należy dokonywać na rachunek Urzędu Miasta St. Warszawy Dzielnica Mokotów (18 1030 1508 0000 0005 5002 3113).

- zezwolenie na nabycie przez cudzoziemca nieruchomości, udziałów, akcji – 1570 zł
- promesa – 98 zł
- pełnomocnictwo – 17 zł

TERMIN WYDANIA ZEZWOLENIA

Postępowanie administracyjne w sprawie wydania przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców toczy się zgodnie z terminami przewidzianymi w kodeksie postępowania administracyjnego tj. około dwa miesiące²¹. Należy mieć jednak na uwadze, że są to terminy instrukcyjne, a w praktyce postępowanie może potrwać dłużej.

¹⁹ § 5 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. (...) w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 2-4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. (...).

²⁰ § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. (...).

²¹ Art. 35 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

CZYM JEST PROMESA?

Jeżeli zamierzasz nabyć nieruchomość w Polsce możesz też ubiegać się o przyrzeczenie wydania zezwolenia, zwane „promesą”. Promesa jest ważna rok od dnia wydania, a w okresie jej ważności nie można odmówić wydania zezwolenia, chyba że uległ zmianie stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy. Aby uzyskać promesę, należy złożyć dokumenty takie same jak w przypadku wniosku docelowego.

GDZIE ZNAJDĘ WIĘCEJ INFORMACJI?

Więcej informacji na ten temat można uzyskać w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji, które zajmuje się wydawaniem zezwoleń i promes:

ul. Stefana Batorego 5, 02-591 Warszawa,

<https://www.gov.pl/web/mswia>

e-mail: kontakt@mswia.gov.pl

tel.: 222 500 112 fax: 22 601 39 88

ePUAP: /MSWIA/domyslna oraz /MSWIA/SkrytkaESP

lub bezpośrednio **pod adresem:**

<https://www.gov.pl/web/mswia/uzyskaj-zezwolenie-na-nabycie-nieruchomosci-akcji-udzialow-przez-cudzoziemcow>



Fundacja Polskie Forum Migracyjne

Od 2007 roku pomagamy cudzoziemcom
mieszkającym w Polsce i działamy
na rzecz dialogu międzykulturowego.

ul. Szpitalna 5/14, Warszawa

Tel. +48 22 110 00 85, +48 692 913 993

pon.–pt. od 10.00 do 17.00

Numer KRS: 0000272075

info@forummigracyjne.org

zapisy@forummigracyjne.org

www.forummigracyjne.org



WOJEWODA MAZOWIECKI



Bezpieczna przystań.

Projekt „Wsparcie integracji cudzoziemców na Mazowszu” jest współfinansowany z Programu Krajowego Funduszu Azylu, Migracji i Integracji.

Wyłączna odpowiedzialność spoczywa na autorze. Komisja Europejska oraz Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji nie ponoszą odpowiedzialności za sposób wykorzystania udostępnionych informacji.

