

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Podstawa prawna

Cudzoziemiec, który ubiega się o prawo do nabycia prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Polsce, musi ubiegać się o zezwolenie ministra spraw wewnętrznych. Nabycie nieruchomości wedle **Ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców** (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r. poz. 1380 **z późn. zm.**) to każde nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie dowolnego zdarzenia prawnego. Cudzoziemcem w rozumieniu ustawy jest:

- osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego,
- osoba prawna mającą siedzibę za granicą,
- nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w pkt 1 lub 2 ww. ustawy, mającą siedzibę za granicą, utworzoną zgodnie z ustawodawstwem państw obcych,
- osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej, mająca siedzibę na terytorium RP, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1, 2 i 3 ww. ustawy.

Zasady uzyskania zezwoleń

Celem otrzymania zezwolenia cudzoziemiec powinien wystąpić z wnioskiem o wydanie zezwolenia, który należy sporządzić zgodnie z regulacjami zawartymi w:

- Ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r. poz. 1380 **z późn. zm.**) oraz
- 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).

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

Zezwolenie wydaje się na wniosek cudzoziemca jeżeli:

1) 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;

2) wykaże on, że zachodzą okoliczności potwierdzające jego więzi z Rzeczpospolitą Polską.

Okolicznościami potwierdzającymi więzi cudzoziemca z Rzeczpospolitą Polską mogą być w szczególności:

1) posiadanie polskiej narodowości lub polskiego pochodzenia;

2) zawarcie związku małżeńskiego z obywatelem Rzeczypospolitej Polskiej;

3) posiadanie zezwolenia na pobyt:

a) czasowy z wyłączeniem zezwolenia na pobyt czasowy dla ofiar handlu ludźmi oraz zezwolenia na pobyt czasowy ze względu na okoliczności wymagające krótkotrwałego pobytu cudzoziemca na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (o których mowa odpowiednio w art. 176 i art. 181 ust. 1 ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach), lub

b) stały, lub

c) rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej;

4) członkostwo w organie zarządzającym przedsiębiorców wymienionych w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez obcokrajowców (kontrolowana osoba prawna lub spółka handlowa),

5) wykonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalności gospodarczej lub rolniczej, zgodnie z przepisami prawa polskiego.

Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemca w celu zaspokojenia jego potrzeb życiowych nie może przekroczyć 0,5 ha, zaś w przypadku prowadzenia przez cudzoziemca działalności gospodarczej lub rolniczej powinna być uzasadniona rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z charakteru wykonywanej działalności gospodarczej.

Nabycie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców następuje dodatkowo, z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ustawy z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw.

Zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia dotyczące wszystkich cudzoziemców bez względu na obywatelstwo lub siedzibę

Regulacje dotyczące zwolnień z obowiązku uzyskania zezwolenia ministra spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości zamieszczone są w art. 8 ust. 1 Ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Zgodnie z powyższym przepisem nie wymaga uzyskania zezwolenia:

- nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r. poz. 1380) 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,

- nabycie nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Wspólnot Europejskich,
- nabycie przez cudzoziemca, będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Wspólnot Europejskich, nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią wspólność ustawową małżonków,
- 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,
- nabycie przez osobę prawną lub spółkę handlową nieposiadającą osobowości prawnej mającą siedzibę w Polsce i kontrolowaną przez cudzoziemców, na cele statutowe, nieruchomości niezabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast,
- nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, będącego bankiem i jednocześnie wierzycielem hipotecznym, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym,
- 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 nie mają zastosowania, gdy przedmiotem nabycia są nieruchomości położone w strefie nadgranicznej oraz grunty rolne o powierzchni przekraczającej 1 ha.

UWAGA!

Z dniem 2 maja 2016 r. cudzoziemcy będący obywatelami lub przedsiębiorcami państw - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, nie muszą uzyskać zezwolenia na zakup nieruchomości rolnych i leśnych.

Jak załatwić sprawę

Sprawę możesz załatwić:

- w urzędzie;
- listownie.

Kiedy powinieneś załatwić sprawę

W dowolnym momencie.

Gdzie załatwisz sprawę

[Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji](#) [1]

Stefana Batorego 5, 02-591 Warszawa

Co zrobić krok po kroku

Szczegółowy opis procedury: [biznes.gov.pl](#) [2]

Wnioskodawca – cudzoziemiec składa wniosek wraz z załącznikami do Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Więcej informacji na stronie Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji:

<https://mswia.gov.pl/pl/bezpieczenstwo/koncesje-i-zezwozenia/260,Nabywanie-nieruchomosci.html> [3]

Źródło: "Analiza atrakcyjności inwestycyjnej Województwa Lubelskiego z uwzględnieniem potencjału regionu do przyciągania bezpośrednich inwestycji zagranicznych" wykonana na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubelskiego przez AGERON Polska, czerwiec 2015; rp.pl; biznes.gov.pl.

[Drukuj](#) [4] [Pobierz PDF](#) [5] [Pobierz DOC](#) [6]

Źródło: <http://invest.lubelskie.pl/pl/nabywanie-nieruchomosci-przez-cudzoziemcow>

Odnosiniki

[1] <https://www.biznes.gov.pl/organy-i-instytucje/-/szczegoly/180>

[2] <https://www.biznes.gov.pl/opisy-procedur/-/proc/209-nabycie-nieruchomosci-przez-cudzoziemca>

[3] <https://mswia.gov.pl/pl/bezpieczenstwo/koncesje-i-zezwozenia/260,Nabywanie-nieruchomosci.html>

[4] <http://invest.lubelskie.pl/pl/print/520>

[5] <http://invest.lubelskie.pl/pl/printpdf/520>

[6] <http://invest.lubelskie.pl/pl/print/520?type=doc>