

Polska



Jak kupić lub wynająć biuro czy apartament

2015-06-22 12:53:34



Od 2012 r. obywatele UE mogą bez przeszkód kupować ziemię w Rumunii na cele inwestycyjne.



W siedmioletnim okresie przejściowym od dnia akcesji Rumunii, do UE do 1 stycznia 2014 r. obywatele UE obowiązało ustawowy zakaz nabywania ziemi rolnej przez cudzoziemców.

Zakaz ten nie dotyczył jednak rezydentów, tj. osób prawnych zarejestrowanych w Rumunii (w tym spółek ze 100 proc. udziałem kapitału zagranicznego) oraz osób fizycznych zamieszkałych na stałe w Rumunii. W efekcie ponad 700 tys. ha ziemi rolnej w Rumunii (8,5 proc. ogólnego areału gruntów ornych) znajduje się już w posiadaniu cudzoziemców.

Według rumuńskiego ministerstwa rolnictwa prawie połowa gruntów należących do obcokrajowców przypada na inwestorów z Włoch (24,3 proc. tych terenów), Niemiec (15,5 proc.) i krajów arabskich (łącznie 10 proc.). Do węgierskich właścicieli należy 8,2 proc. wyżej wymienionej powierzchni. Kolejne miejsca zajmują inwestorzy z Austrii i Hiszpanii (po 6 proc.), Danii (4,3 proc.), Holandii i Grecji (po 2,4 proc.). Prawie 6 proc. stanowi natomiast własność podmiotów, w których udziały posiadają spółki zarejestrowane na Malcie, Cyprze, w Monako, San Marino i Luksemburgu.

Największe arealy ziemi będącej własnością zagranicznych podmiotów znajdują się w województwie Timiș (133,8 tys. ha; według dostępnych danych na koniec 2011 r.).

Mimo że ograniczenia w nabywaniu ziemi przez cudzoziemców z UE wygasły 1 stycznia 2014 r., to Ustawa nr 17 z 2014 r., dotycząca środków regulujących sprzedaż i kupno ziem rolnych usytuowanych poza miastem, została opublikowana w Dzienniku Ustaw 12 marca 2014 r. i weszła w życie 30 dni od daty opublikowania, to jest 11 kwietnia 2014 r.

Zgodnie z tą Ustawą ziemię rolną w Rumunii mogą kupić: obywatele Rumunii, obywatele państw UE, obywatele państw należących do Europejskiego Obszaru Gospodarczego (Norwegia, Liechtenstein i Islandia) oraz obywatele Szwajcarii, bezpaństwowcy z miejscem stałego zamieszkania w Rumunii, w państwach UE, w państwach EOG lub w Szwajcarii, osoby prawne rumuńskiego obywatelstwa, osoby prawne z państwa UE, z państw EOG lub Szwajcarii.

W procesie zakupu ziemi rolnych w Rumunii jest respektowane prawo pierwokupu. Pierwszeństwo mają zatem: współwłaściciele, dzierżawcy, właściciele terenów sąsiadujących i państwo rumuńskie. W celu sprzedaży ziemi sprzedawca zgłasza zamiar w urzędzie miejskim w miejscowości, w której jest usytuowany teren, wnioskując o

opublikowanie oferty sprzedaży i poinformowanie ewentualnych osób z prawem pierwokupu.

Ogłoszenie o sprzedaży musi zawierać informacje dotyczące terenu – cenę, usytuowanie, kategorię użytkowania i klasę jakości, dokumenty katastralne, a także dane dotyczące sprzedawcy – imię i nazwisko, kompletny adres oraz kopię dokumentu własności.

W ciągu jednego roboczego dnia od daty zarejestrowania wniosku urząd jest zobowiązany wystawić ofertę sprzedaży w swojej siedzibie lub/i w zależności od przypadku, zamieścić na 30 dni na swojej stronie internetowej. Następnie urząd miejski ma obowiązek przekazać do Urzędu ds. Zarządzania i Uregulowania Rynku Gruntów Rolnych oraz do odpowiednich struktur terytorialnych teczkę zawierającą listę osób z prawem pierwokupu, z odpowiednimi kopiami wniosków o zakup, w ciągu trzech dni roboczych od dnia zarejestrowania wniosku.

Ogłoszenie o sprzedaży gruntu jest przez 15 dni widoczne na stronach internetowych urzędu. Jeżeli w ciągu 30 dni żadna z osób z prawem pierwokupu nie zgłosi intencji zakupu terenu, jest wydawana zgoda na zawarcie transakcji. Sprzedawca musi pisemnie zawiadomić urząd miejski, że przyjął taką decyzję. Należy zaznaczyć, że cena transakcji nie może być niższa, niż cena zawarta w pierwotnym ogłoszeniu o sprzedaży, w przeciwnym przypadku transakcja będzie anulowana.

Ciekawym i relatywnie miarodajnym źródłem informacji na temat rumuńskiego rynku nieruchomości jest strona www.realestate.ro, która gromadzi oferty z kilkuset agencji pośrednictwa handlu nieruchomościami. Lista firm pośrednictwa handlu nieruchomościami dostępna jest na stronie www.imobiliarepro.com/agentii-imobiliare.htm. W Rumunii agencje pośrednictwa zwyczajowo pobierają - jako opłatę za usługę - zarówno od właściciela, jak i od wynajmującego mieszkanie po 50 proc. jednomiesięcznego czynszu. W przypadku sprzedaży nieruchomości stawka dla agencji może sięgnąć 2-3 proc. wartości nieruchomości. Średnia cena hektara ziemi w Rumunii wynosi 3100 euro (wyniki badań firmy DTZ z listopada 2013 r.).



INNOWACYJNA GOSPODARKA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



**MINISTERSTWO
ROZWOJU**

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Projekt jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego