

NASZ CYKL (1) | Inwestowanie w nieruchomości poza granicami Polski – Rumunia

Dłuższe umowy najmu wpisuje się do księgi wieczystej

ROZMOWA | Jakie są ograniczenia w kupowaniu mieszkań i ziemi? Czy prawo wieczystego użytkowania funkcjonuje w Rumunii? Jakie są opłaty towarzyszące transakcjom na tamtejszym rynku nieruchomości?

W: Jakie są ograniczenia w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców?

JOANNA CZAJKOWSKA, ROXANA HAAACK: Prawo rumuńskie zezwala cudzoziemcom na swobodne nabywanie wyłącznie tzw. nieruchomości budynkowych. W przypadku nieruchomości gruntowych należy mieć na uwadze pewne ograniczenia, o których mowa w rumuńskiej ustawie nr 312/2005 regulującej nabywanie prawa własności nieruchomości przez cudzoziemców. Zgodnie z powyższą ustawą jedynie obywatele państw UE oraz bezpaństwowcy niemieszkańcy w Rumunii, ale w jednym z państw członkowskich UE, co do zasady mogą nabywać prawo własności nieruchomości gruntowych na takich samych warunkach jak obywatele Rumunii. Zasada ta dotyczy również osób prawnych, które nie mają siedziby w Rumunii, ale podlegają jurysdykcji jednego z państw członkowskich UE. Wyjątki od tej reguły zostały przewidziane w art. 4 i 5 powyższej ustawy i stanowią, że nabywanie nieruchomości jako drugiego miejsca zamieszkania lub drugiej siedziby jest możliwe po pięciu latach od daty przystąpienia

Rumunii do UE, natomiast nabywanie prawa własności terenów rolnych i leśnych jest dopuszczalne dopiero po siedmiu latach od daty przystąpienia Rumunii do UE.

W jakich przypadkach wpisy do księgi wieczystej są konieczne?

Przeniesienie własności nieruchomości staje się skuteczne wobec osób trzecich z chwilą wpisu do księgi wieczystej. Jedynolite przepisy dotyczące ksiąg wieczystych zostały wprowadzone w Rumunii na mocy ustawy nr 7/1996 o katastrze i jawności. Z kolei w 2004 roku powołano do życia Narodową Agencję Katastru i Jawności Nieruchomości Agentia Nationala De Publicitate Imobiliara, która prowadzi prawną, gospodarczą i techniczną ewidencję wszystkich nieruchomości w Rumunii. Jednym z głównych celów wprowadzenia tego systemu było ostateczne ustalenie granic nieruchomości gruntowych, a także publiczna informacja na temat prawnej sytuacji nieruchomości.

Jak sprawdzić stan prawny nieruchomości rumuńskich?
Bada się go podobnie jak w

innych krajach, czyli poprzez analizę podstawowych dokumentów dotyczących nieruchomości, np. tytułu prawnego, dokumentów księgi wieczystej czy informacji z rejestru gruntów, które dostarczają podstawowych informacji na temat konkretnej nieruchomości. W przypadku nieruchomości zabudowanych należy ponadto sprawdzić, czy zostały wydane pozwolenia na budowę i inne przewidziane przez prawo zezwolenia. Warto podkreślić, że w Rumunii pozwolenie na budowę jest wymagane niezależnie od tego, czy roboty budowlane polegają na budowie, remoncie czy renowacji. Podobnie w celu przeprowadzenia rozbiórki budynku jest niezbędne uzyskanie odpowiedniego pozwolenia na rozbiórkę, które jest wydawane na tych samych zasadach i w trybie podobnego postępowania jak pozwolenie budowlane. Badanie stanu prawnego nieruchomości komercyjnych najczęściej przybiera formę audytu prawnego, tj. badania due diligence, które polega na kompleksowym sprawdzeniu całej dokumentacji dotyczącej nieruchomości, a także fak-

tycznych możliwości zrealizowania zamierzonej inwestycji.

Czy na rynku rumuńskim istnieje prawo użytkowania wieczystego?

Tak, obok prawa własności w Rumunii przewidziane są także inne tytuły prawne pozwalające na korzystanie z nieruchomości. Jednym z nich jest prawo użytkowania wieczystego uregulowane w art. 517 i nast. rumuńskiego kodeksu cywilnego, a także prawo najmu nieruchomości wprowadzone na mocy art. 1440 i nast. rumuńskiego kodeksu cywilnego. Warto podkreślić, że zgodnie z prawem rumuńskim umowy najmu zawarte na okres ponad trzech lat powinny zostać wpisane do księgi wieczystej. Z kolei art. 1441 rumuńskiego kodeksu cywilnego stanowi, że nabywca nieruchomości, która jest wynajmowana na podstawie umowy najmu zawartej w formie aktu notarialnego lub w formie pisemnej z datą pewną, jest zobowiązany do wstąpienia w prawa i obowiązki wynajmującego.

Jakie dodatkowe koszty towarzyszą kupnie nieruchomości?
Kupujący powinien się liczyć m.in. z kosztami notarialnymi.



Joanna Czajkowska
aplikant adwokacki, Dział Nieruchomości oraz German Desk w kancelarii GESSEL



Roxana Haack
adwokat w kancelarii CHSH Gilescu & Partenerii Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati

Wynagrodzenie notariusza w Rumunii wynosi od 0,5 do 2,5 proc. wartości nieruchomości. Przykładowo, od nieruchomości o wartości do 13.969,00 RON (1 RON według kursu NBP z 25.11.2008 r. wynosi 1102 złotych), notariusz pobiera opłatę w wysokości 2,5 proc. wartości nieruchomości, natomiast w przypadku nieruchomości o wartości powyżej 549.231,00 RON wynagrodzenie notariusza

składa się ze stałej kwoty w wysokości 5.286,00 RON oraz 0,75 proc. kwoty przekraczającej 549.231,00 RON.

A z jakimi podatkami należy się liczyć?

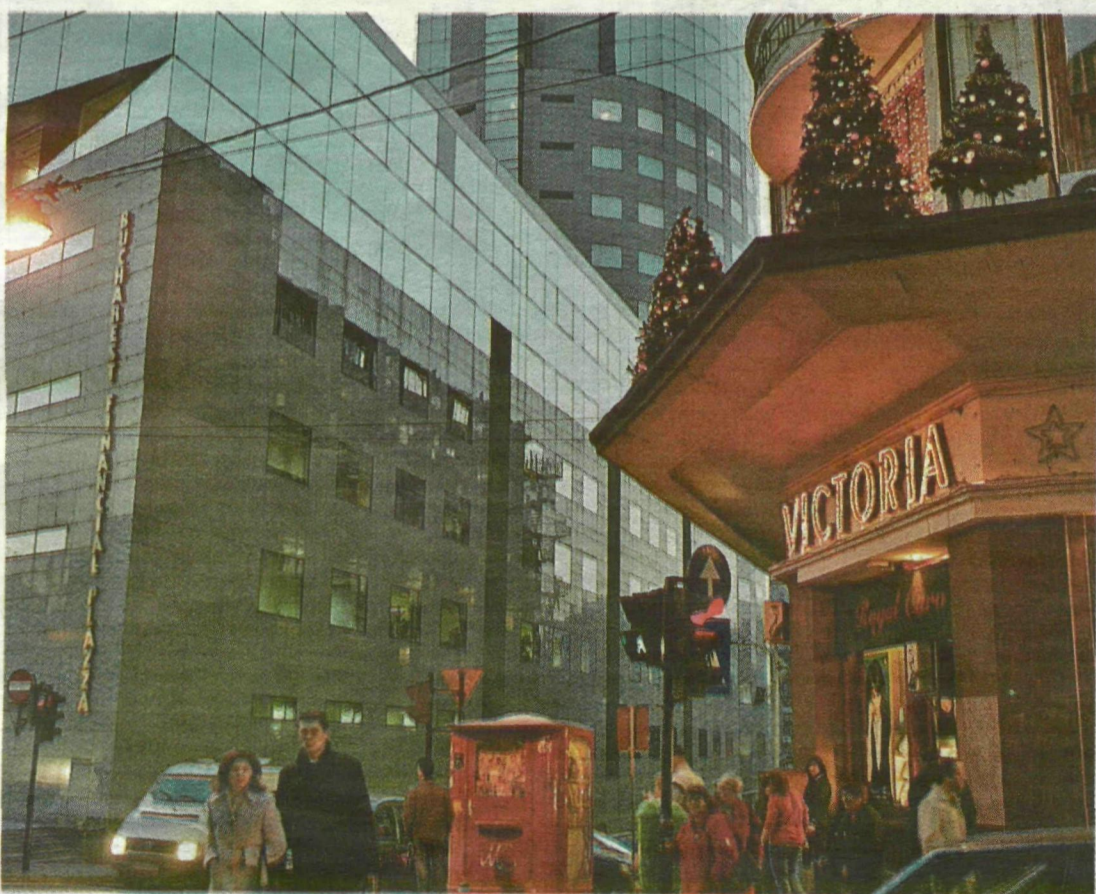
Podatek od nabycia nieruchomości wynosi 3 proc. wartości nieruchomości, jeżeli wartość nieruchomości nie jest wyższa niż 200.000,00 RON, a nieruchomość nie jest na starsza niż trzy lata. Jeżeli nieruchomość jest starsza niż trzy lata, to w przypadku nieruchomości o wartości do 200.000,00 RON podatek wynosi 2 proc. wartości, natomiast przy wartości nieruchomości powyżej 200.000,00 RON podatek składa się ze stałej kwoty 4.000,00 RON i 1 proc. kwoty przekraczającej 200.000,00 Ron. Podatek od nabycia nieruchomości opłacany jest bezpośrednio u notariusza.

Gdzie szukać ofert nieruchomości?

Nieruchomości w Rumunii najlepiej poszukiwać przez doświadczonych pośredników w obrocie nieruchomościami. Do ich zadań należy nie tylko znalezienie określonej nieruchomości, lecz także sporządzenie odpowiedniej umowy sprzedaży czy wycena nieruchomości. Większość pośredników nieruchomości oferuje profesjonalną obsługę prawną i współpracuje na bieżąco z notariuszami. Ponadto oferty dotyczące nieruchomości można znaleźć na wielu stronach internetowych, np. www.imobiliare.net, www.anunturi-imobiliare.net czy www.bizimobiliare.ro. —gb

•Cykl powstaje przy współpracy z Działem Nieruchomości kancelarii GESSEL

Za tydzień: rynek bułgarski



• Jeszcze do niedawna rumuński rynek nieruchomości był jednym z najbardziej atrakcyjnych w Europie

• CO SŁYCHAĆ NA RYNKU RUMUŃSKIM

■ Zastanawiając się nad inwestycją w Rumunię, należy pamiętać, że na skutek międzynarodowego kryzysu gospodarczego i finansowego także ten kraj odczuł osłabienie rynku nieruchomości.

■ Do niedawna ceny mieszkań rosy, ale w ciągu ostatnich kilku miesięcy w przypadku starego budownictwa spadły o około 10 – 15 proc.

■ Mieszkanie w centrum Bukaresztu (przy Piata Alba-Iulia, 20 min od Piata Unirii) w nowym budownictwie z 2008 roku, o powierzchni 97 mkw., kosztuje ponad 200 000 EUR

■ Jeśli chodzi o biura, odsetek powierzchni niewynajętych wynosi ok. 3 proc., a w ścisłym centrum nawet ok. 1 proc.; (podobnie jest w Warszawie).

■ W sektorze wynajmu biur analitycy oczekują stabilizacji – zarówno najwyższych czynszów w centralnych lokalizacjach (ok. 22 EUR/mkw.), jak i przeciętnych cen wynajmu (14,5 – 18 EUR/mkw.).

■ W 2008 roku ze względu na kryzys ukończono tylko ok. 60 proc. zapowiadanych na początku roku projektów biurowych – finansowanie zewnętrzne okazało się barierą nie do pokonania. Realizacja pozostałych projektów została przesunięta lub wstrzymana.

źródło: CPB, GESSEL