

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI^[1]**

z dnia

zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązuwany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości

Na podstawie art.3fustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2004r. Nr 167, poz. 1758 z późn. zm^[2]) zarządza się, co następuje:

§1.

W rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 26 kwietnia 2004 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązuwany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości (Dz.U. Nr 94 poz. 925) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 4:

a) ust. 1 pkt 2 lit. d otrzymuje brzmienie:

"d) wypis z aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego;"

b) skreśla się ust. 2;

2) w § 5 ust. 1:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

"2) zaświadczenie z właściwego urzędu skarbowego stwierdzające, że przedsiębiorca, w którym cudzoziemiec pełni funkcję członka organu zarządzającego, nie zalega z wpłatami należności budżetowych;"

b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

"3) zaświadczenie z właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych stwierdzające, że przedsiębiorca, w którym cudzoziemiec pełni funkcję członka organu zarządzającego, nie zalega ze składkami na Fundusz Ubezpieczeń Społecznych.";

3) § 8 ust. 1 pkt 4 lit. d otrzymuje brzmienie:

"d) wypis z aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego;"

4) skreśla się § 9;

5) załącznik nr 2 do rozporządzenia otrzymuje brzmienie określone w załączniku nr 1 do niniejszego rozporządzenia;

6) załącznik nr 3 do rozporządzenia otrzymuje brzmienie określone w załączniku nr 2 do niniejszego rozporządzenia;

§2.

Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Minister

Spraw Wewnętrznych i Administracji

Ludwik DORN

ZAŁĄCZNIK Nr 1

WZÓR

(miejsowość, data)

(pieczęć nagłówkowa spółki)

Minister Spraw Wewnętrznych

i Administracji

OŚWIADCZENIE

W związku z prowadzonym przez Ministra Spraw Wewnętrznych i
Administracji postępowaniem administracyjnym w sprawie wydania
zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca

.....

.....

.....

(pełna nazwa i adres)

z dnia, my, niżej podpisani, uprawnieni do

reprezentowania spółki stosownie do art. 75 § 2 Kodeksu

postępowania administracyjnego, po zapoznaniu się z

odpowiedzialnością za fałszywe zeznania, określoną w art. 233

Kodeksu karnego, oraz prawem do odmowy zeznań, wynikającym z

art. 83 Kodeksu postępowania administracyjnego, na swój wniosek oświadczamy, że spółka zamierza nabyć na własność lub
w wieczyste użytkowanie nieruchomości wymienione i szczegółowo

opisane w wykazie do niniejszego oświadczenia.

1)

2)

3)

(podpisy osób uprawnionych do

reprezentowania spółki,

z podaniem

imienia i nazwiska oraz funkcji)

Wykaz nieruchomości nabywanych przez spółkę

.....

(pełna nazwa)

Lp.	Położenie nieruchomości (dokładny adres, tj. miejscowość oraz województwo)	Nabywany tytuł prawny nieruchomości (własność lub użytkowanie wieczyste)	Powierzchnia w rozbiciu na województwa (w ha); w przypadku lokali mieszkalnych i użytkowych (w m ²)	Nr działki	Nr KW i nazwa Sądu	Czy nieruchomość jest zabudowana TAK - NIE	Czy nieruchomość lub jej część jest gruntem rolnym TAK - NIE	Czy nieruchomość lub jej część jest gruntem leśnym TAK - NIE	Imię i nazwisko oraz adres zamieszkania zbywcy nieruchomości
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Łączna powierzchnia działek

.....

.....

(miejscowość i data)

Podpisy osób upoważnionych

do reprezentacji spółki,

z podaniem imienia,

nazwiska i funkcji 1

1)

2)

3)

1Jeżeli wykaz składa się z więcej niż jednej strony, podpisy

na każdej stronie.

ZAŁĄCZNIK Nr 2

WZÓR

(miejsowość, data)

(pieczęć nagłówkowa spółki)

**Minister Spraw Wewnętrznych
i Administracji**

OŚWIADCZENIE

W związku z prowadzonym przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji postępowaniem administracyjnym w sprawie wydania zezwolenia na nabycie - objęcie*) przez cudzoziemców udziałów - akcji*) spółki lub inną czynność prawną dotyczącą udziałów - akcji*)

.....
.....
.....

(pełna nazwa i adres)

wszczętego na wniosek spółki

.....

(pełna nazwa)

z dnia, my, niżej podpisani, uprawnieni do reprezentowania spółki stosownie do art. 75 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, po zapoznaniu się z odpowiedzialnością za fałszywe zeznania, określoną w art. 233 Kodeksu karnego, oraz prawem do odmowy zeznań, wynikającym z art. 83 Kodeksu postępowania administracyjnego, na swój wniosek oświadczamy, że spółka jest właścicielem - wieczystym użytkownikiem*) nieruchomości wymienionych w wykazie do niniejszego oświadczenia.

1)

2)

3)

podpisy osób uprawnionych do

reprezentowania spółki,

z podaniem

imienia i nazwiska oraz funkcji)

*) Niepotrzebne skreślić.

(pieczęć nagłówkowa spółki)

z dnia znak

Wykaz nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym spółki

.....

(pełna nazwa)

Lp.	Położenie nieruchomości (dokładny adres, tj. miejscowość oraz województwo)	Tytuł prawny (własność lub użytkowanie wieczyste)	Powierzchnia w rozbiciu na województwa (w ha) w przypadku lokali mieszkalnych i użytkowych (w m2)	Nr działki	Nr KW i nazwa Sądu	Czy nieruchomość jest zabudowana TAK - NIE	Czy nieruchomość lub jej część jest gruntem rolnym TAK - NIE	Czy nieruchomość lub jej część jest gruntem leśnym TAK - NIE	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Łączna powierzchnia działek

.....

.....

(miejsowość i data)

Podpisy osób upoważnionych

do reprezentacji spółki

z podaniem imienia,

nazwiska i funkcji 1

1)

2)

3)

1Jeżeli wykaz składa się z więcej niż jednej strony, podpisy na każdej stronie.

Uzasadnienie

Wraz z akcesją Polski do Unii Europejskiej i nową regulacją prawną problematyki nabywania przez cudzoziemców nieruchomości w Polsce (ustawa z dnia 20 lutego 2004 roku o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz opłacie skarbowej - Dz. U. Nr 49, poz. 466) wprowadzono przepisy wykonawcze w przedmiotowym zakresie - rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 26 kwietnia 2004 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości.

Stosowanie przepisów powyższego rozporządzenia wskazało na konieczność wprowadzenia następujących zmian:

1. Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że studium nie stanowi dowodu umożliwiającego ustalenie charakteru i przeznaczenia nieruchomości (a w szczególności nie pozwala na ustalenie czy nieruchomość ma charakter rolny lub leśny). Brak jest zatem podstaw do nakładania na cudzoziemca obowiązku przedłożenia takiego dokumentu wraz z wnioskiem o wydania zezwolenia. W związku z tym, wprowadzono nowe brzmienie § 4 ust. 1 pkt 2 lit. d oraz § 8 ust. 1 pkt 4 lit. d rozporządzenia.
2. Przepis art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64 poz. 592) przyznaje Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR) prawo pierwokupu nieruchomości rolnych. Skuteczne przeniesienie własności nieruchomości rolnej wymaga stosownego stanowiska Agencji w przedmiocie skorzystania z przysługującego jej prawa pierwokupu (art. 9 ust.1 ustawy). Wymagane na podstawie § 4 ust. 2 rozporządzenia, oświadczenie Agencji o rezygnacji z przysługującego jej prawa pierwokupu, cudzoziemcy zobowiązani są obecnie przedkładać wraz z wnioskiem o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnej. Oznacza to jednak powielenie zasad obowiązujących na podstawie przepisów o randze ustawowej i nie znajduje uzasadnienia praktycznego. Przedłożenie przez cudzoziemca takiego dokumentu w postępowaniu o wydanie zezwolenia jest praktycznie niemożliwe. Agencja Nieruchomości Rolnych ugruntowała bowiem stanowisko, zgodnie z którym nie wypowiada się w przedmiocie przysługującego jej prawa pierwokupu do czasu podpisania przez strony co najmniej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego. W uzasadnieniu ANR podnosi, iż do wyrażenia takiego stanowiska niezbędne jest ustalenie przez strony w sposób notarialnie poświadczony warunków dokonywanej sprzedaży nieruchomości. Tymczasem obowiązujące przepisy nie nakładają na cudzoziemców ubiegających się o nabycie nieruchomości, obowiązku przedłożenia wraz z wnioskiem o wydanie zezwolenia notarialnej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości (wystarczające jest zwykle pisemne oświadczenie woli

- zbycia wyrażone przez zbywcę nieruchomości). Cudzoziemcy, tak jak obywatele polscy, ponoszą więc ryzyko, iż pomimo zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego na podstawie wydanego zezwolenia, nie dokonają zakupu nieruchomości rolnej, jeśli Agencja Nieruchomości Rolnych skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu. Zatem nakładanie na cudzoziemców obowiązku, który w praktyce nie jest możliwy do zrealizowania, utrudnia postępowanie administracyjne i wydłuża procedury związane z wydaniem zezwolenia, przy bezsprzecznym założeniu, iż zwolnienie cudzoziemców z takiego obowiązku w postępowaniu administracyjnym o wydanie zezwolenia nie naruszy ustawowych uprawnień ANR w przedmiocie przysługującego jej prawa pierwokupu. Z uwagi na to, zasadne jest skreślenie ustępu 2 § 4 rozporządzenia.
3. Przepis § 5 rozporządzenia wskazuje dokumenty, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec będący osobą fizyczną - członkiem organu zarządzającego przedsiębiorców wymienionych w art. 1a ust. 2 pkt 4 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Zaświadczenia wymienione w § 5 ust. 1 pkt 2 i 3 rozporządzenia odnoszą się do przedsiębiorcy, w którym cudzoziemiec pełni w/w funkcję, nie zaś jak jest wskazane w dotychczasowym brzmieniu przepisów, do samego nabywcy nieruchomości. W związku z tym, dokonano odpowiedniej zmiany brzmienia powyższych przepisów.
 4. Przepis art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców zakłada szczególną ochronę gruntów rolnych i leśnych poprzez ustanowienie, zgodnie z założeniami Traktatu akcesyjnego, okresów przejściowych na nabywanie takich gruntów przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego za zezwoleniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (przez 12 lat od dnia przystąpienia Polski do UE). Przygotowane zatem w załącznikach nr 2 i 3 do rozporządzenia tabele, ułatwiające cudzoziemcom składanie wniosków o wydanie zezwolenia na nabycie nie mniej niż piętnastu nieruchomości, powinny zawierać informacje dotyczące charakteru rolnego i leśnego nieruchomości, co umożliwi prawidłową identyfikację nieruchomości i odpowiednie procedowanie sprawy. W związku z tym, załączniki do rozporządzenia otrzymują nowe brzmienie (tabele otrzymują dodatkową kolumnę umożliwiającą określenie charakteru leśnego nieruchomości).
 5. Zgodnie § 9 rozporządzenia, w przypadku gdy nabywca lub zbywca udziałów lub akcji jest cudzoziemcem w rozumieniu art. 1 ust. 2 pkt 2-4 ustawy, niezależnie od dokumentów określonych w § 10 obowiązany jest także przedłożyć oświadczenie nabywcy bądź zbywcy, sporządzone zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 1 do rozporządzenia. Przepis ten podlega skreśleniu, gdyż nie znajduje aktualnie uzasadnienia praktycznego. W związku z prowadzonym postępowaniem w sprawie wydania zezwolenia na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji spółki, nabywca lub zbywca udziałów lub akcji nie musi przedkładać oświadczenia potwierdzającego, że jest cudzoziemcem, ponieważ wynika to bezpośrednio z dokumentów przedkładanych wraz z wnioskiem o wydanie zezwolenia.

Ocena Skutków Regulacji:

1. Podmioty, na które akt oddziałuje:

Cudzoziemcy ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości w Polsce oraz nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce.

2. Wpływ regulacji na sektor finansów publicznych:

Wejście w życie proponowanej zmiany nie wpłynie na sektor finansów publicznych - brak kosztów obciążających budżet państwa oraz budżety jednostek samorządu terytorialnego.

3. Wpływ regulacji na rynek pracy:

- brak wpływu.

4. Wpływ regulacji na konkurencyjność wewnętrzną i zewnętrzną gospodarki oraz sytuację i rozwój

regionów:

- brak wpływu.

1. Wyniki konsultacji społecznych:

Projekt zmiany aktu normatywnego nie wymaga konsultacji.

1. Opinia o zgodności projektu z prawem Unii Europejskiej:

Projekt zmiany jest zgodny z prawem Unii Europejskiej

[1] Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji kieruje działem administracji rządowej - sprawy wewnętrzne na podstawie § 1 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 31 października 2005r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (Dz. U. Nr 220, poz. 1897).

[2] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005r. Nr 94, poz. 788 i Nr 183, poz. 1538.