

USTAWA
z dnia 20 lutego 2004 r.

Opracowano na podstawie: Dz.U. z 2004 r. Nr 49, poz. 466.

**o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców
oraz ustawy o opłacie skarbowej**

Art. 1.

W ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 1996 r. Nr 54, poz. 245, z późn. zm.¹⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1:

a) ust. 1 i 1a otrzymują brzmienie:

„1. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. Zezwolenie jest wydawane, w drodze decyzji administracyjnej, przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu również nie wniesie minister właściwy do spraw rozwoju wsi.

1a. Sprzeciw, o którym mowa w ust. 1, jest wyrażany, w drodze postanowienia, w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia ministra właściwego do spraw wewnętrznych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach minister właściwy do spraw wewnętrznych, na wniosek organu, któremu przysługuje prawo sprzeciwu, przedłuża termin na jego wniesienie do 2 miesięcy od dnia doręczenia wystąpienia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.”,

b) po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu:

„1b. Odmowa wydania zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, nie wymaga wystąpienia do Ministra Obrony Narodowej lub ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadku spółki handlowej za kontrolowaną, w rozumieniu ustawy, uważa się spółkę, w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 1997 r. Nr 140, poz. 939, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 2001 r. Nr 16, poz. 166, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 oraz z 2003 r. Nr 128, poz. 1175.

dysponują bezpośrednio lub pośrednio powyżej 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami, albo mają pozycję dominującą w rozumieniu przepisów art. 4 § 1 pkt 4 lit. b) lub c), lub e) ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037, z 2001 r. Nr 102, poz. 1117 oraz z 2003 r. Nr 49, poz. 408 i Nr 229, poz. 2276).”,

d) po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Nabyciem drugiego domu w rozumieniu przepisów ustawy jest nabycie przez cudzoziemca, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1, nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, która nie będzie stanowić stałego miejsca zamieszkania cudzoziemca. Nie dotyczy to nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903).”;

2) po art. 1 dodaje się art. 1a w brzmieniu:

„Art. 1a. 1. Zezwolenie, o którym mowa w art. 1 ust. 1, jest wydawane 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.
2. 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 zamieszkanie na czas oznaczony lub na osiedlenie się,
 - 4) członkostwo w organie zarządzającym przedsiębiorców wymienionych w art. 1 ust. 2 pkt 4,
 - 5) wykonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalności gospodarczej lub rolniczej, zgodnie z przepisami prawa polskiego.
3. Wniosek o wydanie zezwolenia powinien zawierać:
- 1) oznaczenie wnioskodawcy i jego statusu prawnego,
 - 2) oznaczenie nabywanej nieruchomości,
 - 3) oznaczenie zbywcy,
 - 4) określenie formy prawnej nabycia nieruchomości,
 - 5) informację o celu i możliwości nabycia nieruchomości.

4. Do wniosku, o którym mowa w ust. 3, cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia jest obowiązany dołączyć dokumenty potwierdzające okoliczności wskazane we wniosku oraz okoliczności, o których mowa w ust. 2, a także inne dokumenty umożliwiające ustalenie prawidłowości nabycia nieruchomości.
5. Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemca w celu zaspokojenia jego potrzeb życiowych nie może przekroczyć 0,5 ha, zaś w przypadku określonym w ust. 2 pkt 5 powinna być uzasadniona rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z charakteru wykonywanej działalności gospodarczej.
6. Nabycie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców następuje dodatkowo, z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592).”;

3) w art. 2 w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) dokonać, także przy pomocy właściwych organów administracji rządowej, sprawdzenia, czy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca nie spowoduje zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także czy będzie ono zgodne z interesem państwa.”;

4) art. 2a otrzymuje brzmienie:

„Art. 2a. Minister właściwy do spraw wewnętrznych może zwracać się do innych niż określone w art. 2 ust. 1 pkt 2 organów administracji publicznej, organizacji zawodowych i instytucji państwowych o wyrażenie opinii oraz przekazanie dokumentów i informacji, w szczególności zawartych w ewidencji gruntów i budynków, niezbędnych do realizacji zadań, o których mowa w art. 1 ust. 1, art. 3e oraz w art. 8 ust. 4.”;

5) w art. 3:

a) w ust. 1:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) osobę nabywcy i zbywcy,”

- pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) specjalne warunki, w sytuacji określonej w art. 2 ust. 2.”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zezwolenie jest ważne dwa lata od dnia wydania.”;

6) w art. 3d ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Promesa jest ważna rok od dnia wydania.”;

7) art. 3e otrzymuje brzmienie:

„Art. 3e. 1. Nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a także każda inna czynność prawna dotycząca udziałów lub akcji wymaga zezwolenia ministra właściwego

do spraw wewnętrznych, jeżeli w ich wyniku spółka będąca właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanie się spółką kontrolowaną.

2. Nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli spółka ta jest spółką kontrolowaną, a udziały lub akcje nabywa lub obejmuje cudzoziemiec niebędący udziałowcem lub akcjonariuszem spółki.
3. Przepisy ust. 1 i 2 nie dotyczy przypadków, gdy akcje spółki zostały dopuszczone do publicznego obrotu albo spółka jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości określonej w art. 8 ust. 1 pkt 1, 1a i 5, z zastrzeżeniem art. 8 ust. 3.
4. Do zezwoleń, o których mowa w ust. 1 i 2, przepisy art. 1-3d stosuje się odpowiednio.
5. Wniosek o wydanie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1 i 2, powinien oprócz informacji, o których mowa w art. 1a ust. 3 pkt 1 i 3, zawierać dodatkowo:
 - 1) oznaczenie spółki, której udziały (akcje) są nabywane, obejmowane albo są przedmiotem innej czynności prawnej,
 - 2) oznaczenie spółki, która w wyniku nabycia, objęcia udziałów (akcji) albo innej czynności prawnej dotyczącej udziałów (akcji) innej spółki handlowej stanie się spółką kontrolowaną,
 - 3) określenie nieruchomości stanowiących własność bądź będących w użytkowaniu wieczystym spółki, która stanie się spółką kontrolowaną lub której udziały (akcje) są nabywane lub obejmowane przez cudzoziemców,
 - 4) określenie sposobu nabycia lub objęcia udziałów (akcji) bądź innej czynności prawnej dotyczącej udziałów (akcji) w spółce, na skutek której spółka będąca właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanie się spółką kontrolowaną.”;

8) po art. 3e dodaje się art. 3f w brzmieniu:

„Art. 3f. Minister właściwy do spraw wewnętrznych określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) rodzaje dokumentów, o których mowa w art. 1a ust. 4,
- 2) szczegółowe informacje dotyczące okoliczności wskazanych we wniosku,
- 3) wzory oświadczeń składanych przez cudzoziemców w związku z prowadzonym przez ministra właściwego do

spraw wewnętrznych postępowaniem w sprawie wydania zezwolenia oraz wykazów dołączanych do tych oświadczeń

- uwzględniając zróżnicowany zakres informacji i dokumentów składanych przez cudzoziemców, o których mowa w art. 1 ust. 2.”;

9) art. 4 otrzymuje brzmienie:

„Art. 4. Minister właściwy do spraw wewnętrznych przedstawia Sejmowi corocznie, w terminie do dnia 31 marca, szczegółowe sprawozdanie z realizacji ustawy, a w szczególności o liczbie udzielonych zezwoleń, rodzaju i obszarze oraz terytorialnym rozmieszczeniu nieruchomości, których one dotyczą, a także liczbie decyzji odmawiających udzielenia zezwolenia.”;

10) uchyla się art. 5a;

11) w art. 7:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przepisów ustawy nie stosuje się do przekształcenia spółki handlowej w rozumieniu przepisów tytułu IV działu III ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych.”;

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Jeżeli cudzoziemiec, który nabył wchodzącą w skład spadku nieruchomość na podstawie testamentu, nie uzyska zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na podstawie wniosku złożonego w ciągu dwóch lat od dnia otwarcia spadku, prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nabywają osoby, które byłyby powołane do spadku z ustawy.”;

c) po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do udziałów lub akcji spółki handlowej będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.”;

12) uchyla się art. 7a;

13) w art. 8:

a) w ust. 1 po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) 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,”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, z wyjątkiem nabycia:

1) nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej,

2) drugiego domu, przez okres 5 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej.”,

c) po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

„2a. Nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego w okresach określonych w ust. 2, w przypadku:

1) nabycia nieruchomości rolnych położonych:

- a) w województwach: dolnośląskim, kujawsko-pomorskim, lubuskim, opolskim, pomorskim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim, zachodniopomorskim - po upływie 7 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
- b) w województwach: lubelskim, łódzkim, małopolskim, mazowieckim, podkarpackim, podlaskim, śląskim, świętokrzyskim - po upływie 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,

2) nabycia drugiego domu:

- a) jeżeli nabywca legalnie, nieprzerwanie zamieszkuje co najmniej 4 lata na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub
- b) w celu wykonywania działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług turystycznych.

2b. Obywatele państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, będący w dniu uzyskania przez Rzeczpospolitą Polską członkostwa w Unii Europejskiej udziałowcami lub akcjonariuszami spółek handlowych z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, mogą do okresów dzierżawy, o których mowa w ust. 2a pkt 1, zaliczyć okres dzierżawy nieruchomości rolnej przez spółkę, jeżeli przez ten okres, będąc udziałowcami lub akcjonariuszami spółki, osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.”,

d) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Zwolnień, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się do nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej oraz gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha.”,

e) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Minister właściwy do spraw wewnętrznych prowadzi rejestr nieruchomości, udziałów i akcji, nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez zezwolenia w przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 2a, oraz rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie wymaganych zezwoleń, o których mowa w art. 1 ust. 1 oraz w art. 3e ust. 1 i 2.”;

14) w art. 8a ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do sądu, jeżeli nabycie nieruchomości nastąpiło na podstawie prawomocnego orzeczenia oraz gdy nabycie lub objęcie udziałów lub akcji podlega wpisowi do rejestru przedsiębiorców.”.

Art. 2.

W ustawie z dnia 9 września 2000 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. Nr 86, poz. 960, z późn. zm.²⁾) w załączniku do ustawy w części IV w kol. 2 w ust. 6:

1) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) na nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a także na każdą inną czynność prawną dotyczącą udziałów lub akcji, jeżeli w ich wyniku spółka handlowa, będąca właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, stanie się spółką kontrolowaną przez cudzoziemca lub cudzoziemców oraz na nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli spółka ta jest spółką kontrolowaną, a udziały lub akcje nabywa lub obejmuje cudzoziemiec niebędący udziałowcem lub akcjonariuszem spółki”;

2) uchyla się pkt 3.

Art. 3.

1. Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.
2. Zezwolenia i promesy wydane przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy zachowują ważność przez okres, na który zostały wydane.
3. Jeżeli otwarcie spadku nastąpiło przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, termin, o którym mowa w dotychczasowym art. 7 ust. 3 ustawy, o której mowa w art. 1, oblicza się w wymiarze określonym w tym przepisie w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 4.

Ogłoszenie tekstu jednolitego ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nastąpi w terminie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia niniejszej ustawy.

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2001 r. Nr 5, poz. 43, Nr 60, poz. 610, Nr 76, poz. 811, Nr 87, poz. 954, Nr 100, poz. 1085 i Nr 129, poz. 1441, z 2002 r. Nr 71, poz. 655, Nr 135, poz. 1143 i Nr 141, poz. 1178 i 1180, Nr 216, poz. 1824 oraz z 2003 r. Nr 7, poz. 78, Nr 96, poz. 874, Nr 124, poz. 1154, Nr 128, poz. 1176, Nr 170, poz. 1651 i Nr 190, poz. 1864.

Art. 5.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem przepisów art. 1 pkt 12 oraz pkt 13 lit. b i c, które stosuje się od dnia uzyskania przez Rzeczpospolitą Polską członkostwa w Unii Europejskiej.