

Polska



Jak kupić lub wynająć biuro czy apartament

2015-06-15 16:26:46



Podmioty zagraniczne nie spełniające kryteriów integracji europejskiej i euroatlantyckiej nie mogą kupić ziemi na własność, jednak mogą ją dzierżawić długoterminowo. Poza tymi ograniczeniami, na Litwie nie ma innych wymogów wobec zagranicznych podmiotów przy nabywaniu nieruchomości.



Na Litwie nieruchomości (działki, budynki, mieszkania w blokach wielomieszkaniowych, inne pomieszczenia) oraz prawa dotyczące majątku nieruchomego (prawa własności, prawo powierzenia nieruchomości, prawo do użytkowania, prawo do długookresowej dzierżawy) są rejestrowane w Rejestrze Majątku Nieruchomego.

Rejestrowane są tam również decyzje i transakcje zmieniające status prawny nieruchomości, fakt dziedziczenia majątku, areszt, wytoczenie sprawy cywilnej w sprawie zmiany statusu prawnego nieruchomości oraz inne fakty prawne dotyczące nieruchomości, praw majątkowych do nich oraz ograniczeniem tych praw.

Rejestr Majątku Nieruchomego prowadzony jest przez państwowe przedsiębiorstwo Centrum Rejestrów. Kwestie administrowania Rejestru oraz zakres zamieszczanych w nim informacji określa Ustawa o Rejestrze Majątku Nieruchomego (Nekilnojamojo turto registro įstatymas) z dnia 24.09.1996 r. Nr I-1539, Valstybės žinios 1996, nr 100-2261, z późniejszymi zmianami.

Litewski Kodeks Cywilny wprowadza podział majątku na nieruchomy i ruchomy. Do majątku nieruchomego należą działki ziemi oraz związane z nimi przedmioty, które nie mogą być przeniesione z jednego miejsca do drugiego bez zmiany ich przeznaczenia i zasadniczego zmniejszenia ich wartości. Przedmioty, które mogą być przemieszczone z jednego miejsca do drugiego bez zmiany ich przeznaczenia i zasadniczej utraty wartości tworzą majątek ruchomy. Przedmioty ruchome, które wchodzi w skład przedmiotów nieruchomych i utraciły swoje cechy indywidualne są uważane za część przedmiotu nieruchomego.

Właścicielami ziemi mogą być obywatele Litwy, państwo, samorządy oraz krajowe i zagraniczne osoby prawne, prowadzące na terytorium Litwy działalność gospodarczą, a także zagraniczne osoby fizyczne. Ziemię na własność mogą nabyć zagraniczne podmioty, spełniające określone kryteria integracji europejskiej i transatlantyckiej - zagraniczne osoby prawne zarejestrowane w państwach członkowskich UE, OECD, NATO i Europejskiego Obszaru Gospodarczego, państwach, które zawarły umowy o współpracy z UE oraz obywatele i stali mieszkańcy tych państw.

Zakup gruntów

Litewskie akty prawne wprowadzają pewne ograniczenia dotyczące posiadania i użytkowania gruntów, a także dysponowania nimi. Na terenach leśnych zakazane jest dzielenie gruntu, jeśli posiadłość jest mniejsza niż pięć hektarów, lub stanie się taka w wyniku podziału, z wyjątkiem przypadków określonych ustawowo.

Akty prawne ustanawiają pewne ograniczenia w odniesieniu do gruntów rolnych. W ustawie tymczasowej określono, że osoba lub osoby powiązane (np. rodzina), będące obywatelami litewskimi, mogą nabyć ogółem nie więcej niż 300 hektarów gruntów o przeznaczeniu rolniczym.

Od państwa i innych podmiotów jedna osoba może nabyć nie więcej niż 500 hektarów gruntów o przeznaczeniu rolniczym. Ograniczenia nie mają zastosowania, gdy ziemia jest nabywana w drodze dziedziczenia oraz przywrócenia prawa własności. Do gruntów o innym przeznaczeniu zalicza się tereny zabudowane lub przewidywane pod zabudowę, także tereny przeznaczone do eksploatacji kopalni lub innych specjalnych celów.

Prawo własności do nowo wytyczonych działek gruntów państwowych można nabyć jedynie w drodze aukcji. W trybie pozaaukcyjnym na nabycie gruntów państwowych zezwala się osobom użytkującym te działki, na których znajdują się będące ich własnością lub wynajmowane budowle lub urządzenia.

Zakup nieruchomości

Podmioty zagraniczne mają takie same prawa w nabywaniu mieszkań, budynków i innych budowli na Litwie, jak podmioty litewskie. Na własność nie można nabyć budowli będących wyłączną własnością Skarbu Państwa (np. dróg kołowych, szlaków kolejowych i innych obiektów, po których odbywa się intensywny międzynarodowy, tranzytowy, turystyczny i lokalny ruch pojazdów, będących wyłączną własnością państwa).

Umowa przeniesienia własności powinna mieć formę notarialną. Należy zwrócić uwagę na to, że prawo własności do nabytej rzeczy nieruchomości przechodzi na kupującego z chwilą przekazania rzeczy nieruchomości, co powinno zostać odnotowane w podpisanym przez sprzedającego i kupującego protokole zdawczo-odbiorczym lub innym określonym w umowie dokumencie.

Wynajem nieruchomości

Umowy najmu budynków, budowli, urządzeń i gruntów zawsze wymagają formy pisemnej i są rejestrowane w Rejestrze Nieruchomości, niezależnie od terminu najmu. Niezarejestrowanie nie unieważnia umowy najmu nieruchomości, jednak niezarejestrowana umowa najmu nie może być stosowana wobec osób trzecich. Oznacza to, że w przypadku sprzedaży nieruchomości lub przeniesienia w inny sposób własności nieruchomości na inną osobę, w przypadku zarejestrowanej umowy najmu, umowa ta obowiązuje nowego właściciela na tych samych warunkach, które obowiązywały poprzedniego właściciela.

Umowa najmu nieruchomości powinna uwzględniać:

- przedmiot umowy
- termin najmu (jeżeli umowa jest terminowa)
- stawkę opłaty za najem

Nieodłączną częścią umowy najmu nieruchomości jest plan gruntu, a gdy grunt jest wynajmowany na krócej niż trzy lata – schemat działki. Należy też zwrócić uwagę na to, że w umowie najmu budynków, budowli lub urządzeń powinny zostać określone prawa najemcy do działki, na której znajduje się wynajmowana nieruchomość. W przeciwnym wypadku zostanie uznane, że najemca jest uprawniony do nieodpłatnego korzystania z działki przez cały okres najmu.

Umowa najmu może być terminowa lub bezterminowa. Jeżeli umowa jest terminowa, w umowie należy wskazać jej termin, który nie może być dłuższy niż 100 lat. Jeżeli w umowie termin najmu nie został określony, uznaje się, że umowa jest bezterminowa.

W przypadku umowy najmu gruntów państwowych termin również jest określany przez wynajmującego i najemcę, ale nie może być dłuższy niż 99 lat. Kiedy wynajmowany jest grunt rolny, termin najmu ziemi nie może być dłuższy niż 25 lat. Poza wymienionymi wyżej warunkami, w umowie najmu należy również omówić prawo podnajmu, tj. czy zezwala się i na jakich warunkach podnajem nieruchomości. W razie nieomówienia danego prawa w umowie, uznaje się, że jest to możliwe jedynie za pisemną zgodą najemcy.

Osoby fizyczne z państw obcych oraz podmioty zarejestrowane za granicą mają możliwość najmu ziemi państwowej o dowolnym przeznaczeniu na Litwie na takich samych warunkach, jak podmioty krajowe.

Decyzje o najmie ziemi państwowej, w trybie określonym w ustawach i innych aktach prawnych, podejmują samorządy, państwowa instytucja Fundusz Mienia Państwowego, powiernicy ziemi państwowej, Krajowa Służba ds. Ziemi przy Ministerstwie Rolnictwa. Grunty państwowe, za wyjątkiem przypadków określonych ustawowo (gdy możliwy jest najem w drodze pozaaukcyjnej) są wynajmowane w drodze aukcji.

Grunty państwowe są wynajmowane w drodze pozaaukcyjnej, gdy jest ona zabudowana budynkami lub urządzeniami będącymi własnością osób fizycznych i prawnych lub wynajmowanymi przez nich, także w innych określonych ustawowo przypadkach.



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