

Polska



Rodzaje umów przy nabywaniu nieruchomości

2015-06-11 16:40:13



Zgodnie z hiszpańskim Kodeksem cywilnym w postaci aktu notarialnego powinny być wyrażone akta i umowy mające na celu utworzenie, przekazanie, zmianę bądź wygaśnięcie praw rzeczowych do nieruchomości.

Ten zapis oznacza, że nabycie nieruchomości na terenie Hiszpanii na własność przez umowę kupna-sprzedaży, dla swej skuteczności wymaga formy notarialnej, nawet jeśli wcześniej zawarto umowę prywatną.

Należy pamiętać, że polski kupujący musi mieć Numer Identyfikacji Obcokrajowców (NIE, Número de Identificación de Extranjeros). Trzeba także zwrócić uwagę, że jeśli nieruchomość zostaje nabyta od obywatela Hiszpanii lub od obcokrajowca w Hiszpanii, to cenę trzeba zapłacić w Hiszpanii. Na koniec umowę kupna-sprzedaży należy wpisać do ksiąg wieczystych.

Umowa przedwstępna

Za jej pomocą można zarezerwować prawo do nabycia nieruchomości przez określony czas, w zamian za zaliczkę, która jest tym samym pierwszą ratą zapłaty.

W razie nie dokonania sprzedaży z winy kupującego, zaliczka zostanie zatrzymana przez sprzedawcę. Jeśli wina leży po stronie sprzedawcy, będzie on musiał zwrócić podwójną wartość otrzymanej zaliczki.

Umowa najmu nieruchomości

Ustawa 29/1994 z 24 listopada 1994 r. o najmach miejskich przewiduje dwa rodzaje przepisów, zależnie od przeznaczenia nieruchomości: jako mieszkalną lub do użytku innego niż mieszkalny.

W pierwszym przypadku ustawa reguluje zobowiązania i prawa stron, a także minimum prawne na korzyść dzierżawcy, jeśli chodzi o opłatę, wypowiedzenie, kaucję na czas trwania umowy, automatyczną prolongatę terminu, subrogację, podnajmowanie itp., które powinny być przestrzegane pod rygorem nieważności naruszonych postanowień umowy, uznawanych w tym przypadku za niezawarte. Po zawarciu umowy najmu, można dokonać wpisu do księgi wieczystej, ale nie jest to praktykowane.

Umowa o zamiennym wykorzystaniu nieruchomości (timesharing)

W latach 90. XX wieku na wybrzeżu oraz w sektorze turystycznym dosyć popularna była współwłasność, polegająca na wspólnym, zamiennym wykorzystaniu nieruchomości przez różnych właścicieli. Aby zapobiec nadużyciom i wprowadzić w Hiszpanii dyrektywę 94/47/CE przyjęto Ustawę 42/1998 z 15 grudnia 1998 r. o prawach wzajemnego wykorzystania nieruchomości do użytku turystycznego (timesharing) oraz o normach podatkowych.

Koszty związane z nabyciem nieruchomości

Obok podatków, nabycie nieruchomości wiąże się z innymi kosztami:

- sporządzenia umowy kupna-sprzedaży – opłata notarialna, wynosząca od 0,4 do 0,8 proc. ceny
- wpisu do księgi wieczystej – opłata za wpis do księgi, wynosząca od 0,4 do 0,02 proc. ceny
- ustanowienia i wpisu hipotecznego – w przypadku skorzystania z pożyczki bankowej
- tłumaczenia, ubezpieczenia, czynszu spółdzielczego, świadczeń (prąd, woda, gaz)

Zezwolenia na użytkowanie nieruchomości

Wejście do Hiszpanii kapitału zagranicznego, niezależnie od jego przeznaczenia, jest poddane pewnemu nadzorowi ze strony Banco de España. Do tej instytucji należy się zgłosić się po Numer Operacji Finansowej (NOF), gdy wartość kapitału przekracza 3.000.000 euro.

Natomiast gdy polski obywatel, który nabył bądź chce nabyć działkę w Hiszpanii w celu późniejszego samodzielnego zbudowania na niej nieruchomości (nie jako firma deweloperska, bo w tym wypadku wymogi prawne i administracyjne są wyższe), będzie musiał sprawdzić czy działka została wpisana jako nadająca się do zagospodarowania, ale też musi zwrócić się z prośbą o decyzje administracyjne, pozwalające na jej zabudowę.



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