

## Wydział Promocji Handlu i Inwestycji

Ambasada RP w Sofii

### Nabywanie i wynajem nieruchomości

#### Prawo własności nieruchomości

Zgodnie z bułgarską konstytucją obywatele państw obcych, podobnie jak zagraniczne osoby prawne, nie mogą bezpośrednio nabywać praw własności do ziemi (w tym zakresie Bułgaria wynegocjowała w Traktacie Akcesyjnym 7-letni okres przejściowy).

W przypadku, gdy osoba zagraniczna odziedziczy ziemię w Bułgarii, zobowiązana jest do przeniesienia własności tej ziemi na fizyczne lub prawne osoby krajowe w przeciągu trzech lat od momentu wejścia w życie decyzji o przyjęciu spadku.

Powyższe ograniczenia nie obowiązują przedsiębiorstw bułgarskich z udziałem kapitału zagranicznego, bez względu na jego wysokość w kapitale zakładowym. Tak więc osoby zagraniczne mogą nabyć pełne prawa własności do ziemi, w tym prawa własności do ziemi rolnej, w drodze ustanowienia własnego przedsiębiorstwa bądź z w wyniku przystąpienia do firmy bułgarskiej poprzez wniesienie własnych udziałów.

Ponadto, na wniosek inwestora, Agencja ds. Inwestycji może uruchomić specjalną procedurę wsparcia instytucjonalnego i zaproponować kompetentnym władzom regionalnym lub komunalnym przekazanie osobie zagranicznej ograniczonych praw własności. Odbywa się to w drodze udzielania odpowiednich zezwoleń na budowę obiektów na określonym terenie bądź umożliwiających korzystanie z nieruchomości będącej własnością państwową, prywatną lub komunalną. Odnośna procedura administracyjna realizowana jest na podstawie Ustawy o własności państwowej komunalnej i ma stanowić zachętę do podejmowania priorytetowych przedsięwzięć inwestycyjnych.

W przypadku nabywania przez osoby zagraniczne lub przedsiębiorstwa z udziałem zagranicznym praw własności do nieruchomości położonych w strefach

przygranicznych i w obszarach o szczególnym znaczeniu dla bezpieczeństwa narodowego, określonych przez Radę Ministrów, konieczne jest wcześniejsze uzyskanie wydanego przez Radę Ministrów pozwolenia.

Ponadto:

- Przy zakupie nieruchomości należy sporządzić umowę kupna-sprzedaży w formie aktu notarialnego, na podstawie którego zostaje przeniesione prawo własności oraz zostaje potwierdzony fakt wpłacenia należności itp.,
- W Bułgarii prowadzone są wpisy do ksiąg wieczystych – wpis dokonuje Agencja po wpisanej stronie internetowej <http://registryagency.bg/> - tel.: +359 2 981 33 48; 981 37 49; 981 34 05; 981 37 14,

- Dopuszcza się możliwość sprzedaży i darowizny nieruchomości. Przy sprzedaży od dochodów należy zapłacić podatek,
- Prawo pierwokupu dotyczy tylko lokali komunalnych,
- Nieruchomość podlega dziedziczeniu, na podstawie określonych przepisów w tym zakresie,
- - Opłaty notarialno-skarbowe pobiera notariusz zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wysokość opłat jest związana m.in. z wartością kupowanej nieruchomości. Podatek od zakupu nieruchomości jest pobierany w momencie zawierania transakcji,
  - przedwstępną umowę kupna sprzedaży najlepiej jest zawrzeć przed notariuszem a sposób płatności uzgadniają strony między sobą. W tej sprawie można skorzystać z sugestii notariusza,
  - ubezpieczenie można zawrzeć w wybranej firmie ubezpieczeniowej,
  - wiarygodność biura pośrednictwa można sprawdzić w firmach windykacyjnych, których adresy są dostępne na naszej stronie internetowej w linku: Wywiadownie. W Polsce można to zlecić odpłatnie np. w firmie Creditreform Polska

Adresy agencji nieruchomości i deweloperów są dostępne wg. miast w Real Property Asotiation (Zrzeszeniu Agencji Nieruchomości) na stronie <http://www.nsni.bg/>, <http://www.nsni.bg/en/members.php?PHPSESSID=a23ac6e66d452b8b710972f9bc6f2137>,

Popularnymi portalami ofert sprzedaży i wynajmu nieruchomości są: <http://imot.gbg.bg/>, oraz <http://imoti.net/>. zawierające kilkadziesiąt tysięcy ofert w tym oferty deweloperów.

Ostatnia aktualizacja: 2013-02-05

Copyright © 2008-2013 Ministerstwo Gospodarki. | Wykonanie [INVENTOR Multimedia](#)