

Polska



Jak kupić lub wynająć biuro czy apartament

2015-02-27 19:01:14



Koreańskie prawo przewiduje możliwość zakupu nieruchomości przez cudzoziemców na zasadzie wzajemności (reciprocity procedure). Oznacza to, że obywatel obcego państwa może mieć prawo do zakupu nieruchomości pod warunkiem, że obywatel Korei może dokonać podobnej transakcji w myśl prawa tego obcego państwa.



Istnieją jednak ograniczenia w nabywaniu nieruchomości zlokalizowanych w pobliżu terenów wojskowych, ziem położonych na wyspach, obszarów chronionych oraz terenów rolniczych.

Zakup nieruchomości przez cudzoziemców regulowany jest w zależności od stanu osobowości prawnej nabywcy oraz celu nabycia.

Procedury nabywania nieruchomości w Korei regulowane są przez następujące akty prawne:

- **Foreign Land Act** – określający podstawy prawne i ogólne wytyczne nabywania nieruchomości przez cudzoziemców. Jest podstawowym aktem prawnym określającym procedury nabywania nieruchomości przez osoby fizyczne, posiadające prawo stałego pobytu na terytorium Republiki Korei.
- **Foreign Investment Promotion Act** – określający m.in. procedury dotyczące nabywania nieruchomości przez inwestorów zagranicznych zarejestrowanych w Republice Korei jako osoby prawne.
- **Foreign Currency Trade Act** – regulujący procedury przepływu kapitału, związane z nabywaniem nieruchomości przez podmioty zagraniczne nieposiadające statusu rezydenta (pobytu stałego) lub niebędące zarejestrowane w Korei na podstawie przepisów Foreign Investment Promotion Act.
- **Foreign Exchange Trade Act.**
- **Real Property Registration Act** – określający procedury rejestracji nieruchomości nabytych przez firmy lub osoby fizyczne.

Do najważniejszych dla potencjalnego inwestora zagranicznego procedur należy zaliczyć procedury nabywania nieruchomości na cele komercyjne oraz na cele mieszkaniowe (przez osoby prywatne).

Nabywanie nieruchomości przez osoby prywatne na cele inne aniżeli komercyjne odbywa się na podstawie przepisów zawartych w Foreign Land Act. Schemat zazwyczaj jest podobny i rozpoczyna go sporządzenie umowy kupna-sprzedaży oraz płatność.

Kolejnym etapem jest sporządzenie raportu nabycia nieruchomości według Foreign Land Act. Raport ma standardową formę przedstawiającą strony umowy i przedmiot transakcji wraz z opisem przeznaczenia nieruchomości. Zazwyczaj raport sporządzany jest przez obsługującą transakcję agencję nieruchomości.

Wymogiem prawnym jest złożenie raportu do urzędu rejestracji nieruchomości w urzędzie miasta lub gminy (właściwym dla lokalizacji) w ciągu 60 dni od zawarcia umowy. Wraz z raportem należy przedstawić poświadczoną notarialnie kopię umowy, dotychczasowy dokument rejestracyjny nieruchomości, oraz stosowne formularze rejestracyjne do celów wpisania nieruchomości do ewidencji.

Trzecim etapem jest rejestracja nieruchomości. Następuje ona w okresie 60 dni od daty zawarcia umowy w urzędzie rejestracji nieruchomości podległym urzędowi miasta lub gminy właściwemu dla lokalizacji nieruchomości.

Zdecydowanie częściej niż na zakup obcokrajowcy decydują się na wynajem nieruchomości. Należy pamiętać, że tak jak w przypadku nabycia nieruchomości, proces wynajmu prowadzony jest standardowo przez agencję nieruchomości.

Na stronie internetowej www.investkorea.org znajduje się lista agencji nieruchomości obsługujących obcokrajowców, rekomendowana przez Krajowe Stowarzyszenie Agentów Nieruchomości (National Association of Real Estate Brokers).

Zwyczajowo od kwoty umowy pobierana jest prowizja w wysokości 2-3 proc. umowy, płatna przez obie strony. Jednocześnie umowy na wynajem zawierane są wielokrotnie z określeniem zwrotnej kaucji mieszkaniowej. Kaucja ustalana jest na poziomie od kilku do kilkudziesięciu tysięcy dolarów, w zależności od powierzchni lokalu i lokalizacji. Kaucja powoduje obniżenie miesięcznego czynszu za wynajem, jednak zwracana jest w wartości początkowej, bez ewentualnych odsetek bankowych.

Nabywanie nieruchomości na cele komercyjne (produkcja, handel, itp.) regulowane jest przez trzy dokumenty prawne, tj. Foreign Land Act, Foreign Investment Promotion Act oraz Real Property Registration Act. Przedsiębiorstwo nabywające nieruchomość nie musi stosować się do wytycznych zawartych w wymienionych dokumentach, jeśli udział kapitału zagranicznego w przedsiębiorstwie wynosi mniej niż 50 proc. kapitału spółki.

Zasady regulujące proces nabycia nieruchomości różnią się w zależności od:

- podmiotu nabywającego nieruchomość na cele komercyjne (osoby fizyczne lub spółki),
- sposobu nabycia nieruchomości (zakup na podstawie umowy, dziedziczenie, transfer nieruchomości między podmiotami).

W najczęstszych przypadkach zakupu nieruchomości na podstawie umowy, procedura przewiduje następujące etapy:

1. Rejestracja podmiotu według przepisów koreańskich. Rejestracja działalności może odbyć się na bazie Foreign Investment Promotion Act lub Foreign Exchange Transaction Act. Rejestracja podmiotu jako firmy koreańskiej lub przedstawicielstwa firmy zagranicznej warunkuje możliwość zakupu nieruchomości w Korei.
2. Sporządzenie umowy kupna-sprzedaży, płatność.
3. Sporządzenie raportu nabycia nieruchomości według Foreign Land Act. Raport ma standardową formę przedstawiającą strony umowy i przedmiot transakcji wraz z opisem przeznaczenia nieruchomości. Zazwyczaj raport sporządzany jest przez obsługującą transakcję agencję nieruchomości. Wymogiem prawnym jest złożenie raportu do urzędu rejestracji nieruchomości w urzędzie miasta lub gminy (właściwym dla lokalizacji) w ciągu 60 dni od zawarcia umowy. Wraz z raportem należy przedstawić

poświadczoną notarialnie kopię umowy, dotychczasowy dokument rejestracyjny nieruchomości, oraz stosowne formularze rejestracyjne do celów wpisania nieruchomości do ewidencji.

4. Rejestracja nieruchomości następuje w okresie 60 dni od daty zawarcia umowy w urzędzie rejestracji nieruchomości podległym urzędowi miasta lub gminy właściwemu dla lokalizacji nieruchomości.



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