



NAGY & ASSOCIATES
LAW OFFICE

NAGY ZSUZSA / CABINET DE AVOCAT
Romania, 400495, Cluj-Napoca, Calea Turzii, Nr. 178K, 2nd floor
mail: zsuzsa.nagy@nzstegal.ro / tel: 0040-733-014043

Jogi tudnivalók a román piacra lépés előtt

Cég- és ingatlanjogi gyorstalpaló

Cégalapítás Romániában I

- S.R.L. (*societate cu răspundere limitată*) /Kft. a legelterjedtebb cégforma
- Egyszerűsített, „befektetőbarát” eljárás:
- On-line bejegyzés a székhely szerint illetékes Cégbíróságon

(48 óra a dokumentumok feltöltésétől, elektronikus aláírás, személyes jelenlét nem szükséges)

- Névfoglalás ingyenes, a cégbírósági illeték kb. 30 EUR
- Törzstőke: min. 50 EUR → nem előfeltétele a bankszámlanyitás a cégbejegyzéshez
- Székhely: ügyvédi székhelyszerződés nem javasolt → ÁFA szám
- Banki bonitás jogi személy tulajdonos /közjegyzői nyilatkozatok (bárhol, nem csak RO)

Cégalapítás Romániában II

- Ügyvezetés:
- román /külföldi magán- ill. jogi személy egyaránt lehet ügyvezető (Ro: *administrator*)
- Munkaszerződések megkötésére, napi teendők, szerződések aláírása, (köz)hivatalokkal, bankokkal való kapcsolattartás végett -helybeni ügyvezető javasolt (ügyvéd, könyvelő nem lehet)
- Max. 5 Kft. -ben lehet ügyvezető u.a. magánszemély
- Tulajdonosok:
- „*chaining restriction*” eltörlése: egyszemélyes Kft.-t birtokolhat egyszemélyes Kft. és/vagy egyszemélyes tulajdonos alapíthat több egyszemélyes Kft.-t

Cégalapítás Romániában III

- Figyelem:
- A cégnyilvántartás publikus /bárki hozzáférhet a tulajdonosok cégadataihoz, tulajdonrészek száma, ügyvezetők adatai stb. alapító okirat, üzletrészadásvételi adatok stb.
- Gyakorlatban: szindikátusi szerződések használata (*korlátolt csak felek közti érvényesíthetőség*)/ szimuláció/ üzletrészadásvételi szerződés (cégbíróság ->egyszerűsített forma, ár kérdés).

Ingatlanvásár Romániában I

- **Külterület/mezőgazdasági területek:**
- Ellehetetlenített, „blokkolt” tranzakciók: a mezőgazdasági területek adásvételéről szóló 17/2014. Tv. módosítása (175/2020 Tv.) jelentősen szigorítja a (mezőgazdasági) külterületek adásvételét.
- **Figyelem: 7 kategória elővásárlási jogot élvező kedvezményezett**
- Közös tulajdonos
- Mezőgazdasági bérlő
- Szomszéd
- Román Állam
- Az adott területen mezőgazdasági befektetések tulajdonosai
- Szomszéd telkek mezőgazdasági bérlői
- Fiatal mezőgazdászok
- Mezőgazdasági /élelmiszeripari és – erdészeti kutatási egységek
- Mezőgazdasági profilú oktatási intézmények
- Bármilyen magánszemély mely az adott telek közigazgatási egységében bejegyzett lakhellyel rendelkezik

Ingatlanvásár Romániában II

- Figyelem: + elővásárlási joggal rendelkező „*potenciális vásárlók*”
- új kedvezményezett kategória
- „*potenciális vásárlók*”:
 - (i) a vételi ajánlatot megelőző 5 éve romániai székhellyel rendelkező magán/jogi személyek (jogi személyek – tulajdonosokra IS kiterjedő követelmény) és
 - (ii) a vételi ajánlatot megelőző 5 éve Románia területén mezőgazdasági tevékenységet folytat
 - (iii) magán személyek esetén: a vételi ajánlatot megelőző min. 5 éve Románia területén adózó személy
 - (iv) jogi személyek esetén: a jövedelem min. 75% a vételi ajánlatot megelőző min. 5 éve Romániai mezőgazdasági tevékenységből származik

Ingatlanvásár Romániában III

- Határidők:
- *eladási szándéknyilatkozat + 45 nap (1. kedvezményezett kat.)*
- *eladási szándéknyilatkozat + 45 nap + 30 nap (potenciális vásárlók)*
- *Tehát: ha az eladási szándéknyilatkozattól számított 75 napon belül egyik kedvezményezett sem nyújtja be írásbeli vásárlási nyilatkozatát (i.e. vagy nem felelnek meg a törvény által megszabott feltételeknek), a kültelek bárkinek szabadon eladhatóvá válik a szándéknyilatkozatban szereplő áron.*
- Gyakorlatban: nem alkalmazzák a törvényt, közjegyzők nem hitelesítik az adásvételi szerződéseket (alkalmazási szabályok nem tiszták)
- Adásvétel helyett: tartozás gyanánti tulajdonátruházás, csere, területet tulajdonoló cég felvásárlása stb.

Ingatlanvásár Romániában IV

- 203/2020 sz. sürgősségi Korm.rendelet
- a 2020.okt. 13.-ig bejegyzett (polgármesteri hivatal/helyi jegyző) eladási ajánlatokat illetően 2021 január 31.- ig felfüggesztették az új szabályok alkalmazását (!).
- De a 2020 okt. 13 után bejegyzett eladási ajánlatokra történő adásvételek esete továbbra sincs megoldva.
- Új tervezet: külföldi entitások/személyek külterület vásárlása lényegesen korlátozva lesz (területarányosan).

Ingatlanvásár Romániában V

- **Belterületek:**
- fokozott figyelem a visszaszolgáltatási törvényekre (**10/2001, 1/2000, 18/1991, 165/2013**)
- Tüzetes ellenőrzés: polgármesteri hivatalok / bíróság stb.
- Adásvételi szerződésben mindig legyenek a fentiekre vonatkozó garanciavállalások az eladó részéről, megszüntető záradék stb.
- Figyelem: telekkönyvi kivonat csak részleges biztonság, sok esetben jogkövetkezményekkel járó esetek /helyzetek nincsenek bejegyezve, telekhatárok problémások, felmérések régiek
- Közjegyzői ellenőrzés nem elégséges

Ingatlanvásár Romániában VI

- **Adásvételi szerződések:**
- Közjegyző hitelesíti, de ügyvéd/közjegyző szerkeszti /véleményezi
- Tulajdonátruházás: román Ptk. szerint adásvételi aláírásával, birtokbavételtől és vételár kifizetésétől függetlenül
- **DE:** - eladó fenntarthatja a tulajdonjogot a teljes ár kifizetéséig (*vevőként ne fogadjuk el ->*)
- Ki nem fizetett vételár rész -> törvényes jelzálog
- Figyelem: tulajdonátruházás szerződés aláírásakor
- Adásvéteki előszerződést minden esetben be kell jegyezni a telekkönyvbe -> harmadik féllel szembeállítható (RO: *opozabilitate*), bírósági úton érvényesíthető



NAGY & ASSOCIATES
LAW OFFICE

NAGY ZSUZSA / CABINET DE AVOCAT
Romania, 400495, Cluj-Napoca, Calea Turzii, Nr. 178K, 2nd floor
mail: zsuzsa.nagy@nzstegal.ro / tel: 0040-733-014043

Köszönöm a figyelmet!