

Biznes Dominikana Nieruchomości



**Raj na ziemi do mieszkania, a może
prowadzenia biznesu?**

Willa z basenem czy apartament na wynajem?

Przeczytaj i zdecyduj.

Maria Kobryń

mecenas_od_biznesu

ISBN: oczekuje na nadanie

Autor: Maria Kobryń

Wszelkie prawa zastrzeżone. Nieautoryzowane rozpowszechnianie całości lub fragmentu niniejszej publikacji w jakiegokolwiek postaci jest zabronione. Wykonywanie kopii metodą kserograficzną, fotograficzną, a także kopiowanie książki na nośniku filmowym, magnetycznym lub innym powoduje naruszenie praw autorskich niniejszej publikacji.

UWAGA - e- book nie jest tożsamy z książką drukowaną! E-book'a nie można odsprzedawać w ten sam sposób co książkę zakupioną w księgarni. Zgodnie z regulaminem zakupu na stronie www.blueshell.pl/sklep na ten e-book przysługuje Ci licencja, która obejmuje korzystanie z ebooka na własne potrzeby.

E-book jest objęty prawami autorskimi co w praktyce oznacza, że nie możesz go odsprzedawać bez mojej zgody, nie możesz wykorzystywać ani przerabiać jego fragmentów nawet jeśli oznaczysz mnie jako autora.



ZASTRZEŻENIE PRAWNE



Dołożyłam wszelkich starań, aby zawarte w tej opracowaniu informacje były kompletne i rzetelne, jednakże, odpowiedzialność za ich wykorzystanie i ewentualne szkody wynikłe z wykorzystania tych informacji zawartych w e-booku leży w gestii czytelnika. Należy mieć na względzie, że przepisy prawne lub podatkowe mogą podlegać modyfikacjom. Zawarte w opracowaniu informacje są aktualne na dzień 25 listopada 2022 r. **W przypadku chęci zainwestowania w jakimkolwiek kraju należy zasięgnąć porady radcy prawnego lub adwokata albo doradcy podatkowego.**





Spis treści

PRZEDMOWA	10
CO ZNAJDZIESZ W TYM EBOOKU?	15
ROZDZIAŁ I. INFORMACJE OGÓLNE O DOMINIKANIE	18
GEOGRAFIA	25
POGODA i KLIMAT	31
PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY	34
GOSPODARKA	36
WALUTA	43
TURYSTYKA	45
TRANSPORT	52
TELEKOMUNIKACJA	56
ENERGETYKA	60
USŁUGI FINANSOWE	64
ROLNICTWO	66



LOTNICTWO	68
SEKTOR BUDOWLANY	70
PRZEMYSŁ FILMOWY	72
STREFA WOLNEGO HANDLU	74
OPIEKA ZDROWOTNA I FARMACEUTYKI	77
GÓRNICTWO	79
PORTY	81
LUDNOŚĆ	83
Grupy etniczne	85
Języki	86
Religia	87
Imigracja 20 wieku	87
Przestępczość	89
KULTURA	91
Architektura	92
Kuchnia	94
Muzyka i taniec	96
Symbole	97
ROZDZIAŁ II. ŻYCIE W DOMINIKANIE	98
Wiza dla emeryta	101
Wiza dla rentiera	101
Wiza inwestorska	101
OBYWATELSTWO DOMINIKAŃSKIE – jak je zdobyć?	103
MAŁŻEŃSTWO	105

ROZWÓD	107
PRAWO SPADKOWE	109
CUDZOZIEMIEC PRZED SĄDAMI DOMINIKAŃSKIMI	112
Wyroki skazujące	114
Deportacja	114
Ekstradycja	114
Arbitraż	115
KOSZTY UTRZYMANIA	116
OPIEKA ZDROWOTNA	118
Szpital publiczny	121
Szpital prywatny	122
Prywatne kliniki	123
Apteki	123
Ubezpieczenie zdrowotne	124
Szczepienia	124
Prawo jazdy	125
EDUKACJA	127
Edukacja przedszkolna/ żłobkowa	130
Edukacja podstawowa	131
Szkoła średnia	132
Wyższe wykształcenie	133
Szkoły prywatne	135
Szkoły międzynarodowe	136
Bankowość i finanse	138

Jak otworzyć konto bankowe na Dominikanie?	141
Czy w Dominikanie istnieje bankowość internetowa?	144
Jak mogę wypłacić pieniądze?	144
A co z kartami kredytowymi?	145
Czy mogę przelać pieniądze do i z mojego lokalnego banku?	145
Jakiego rodzaju konta istnieją?	145
ROZDZIAŁ III. SYSTEM PODATKOWY W REPUBLICIE DOMINIKANY	146
Informacje ogólne o systemie podatkowym	147
Podatek ITBIS czyli VAT	148
Podatek od sprzedaży nieruchomości	152
Podatki od pojazdów silnikowych	153
Podatek dochodowy od osób fizycznych	153
Podatek dochodowy od firm	155
Podatek od zysków kapitałowych	155
Podatek od nieruchomości	156
Akcyza	158
Podatek od spadków	158
Opodatkowanie obywatela Polski	159
ROZDZIAŁ IV BIZNES	164
Wskaźniki makroekonomiczne	168
Otoczenie prawno-biznesowe	174
Rynek papierów wartościowych	178
System monetarny i finansowy	181
Inwestycje zagraniczne	185

Trusty i ułatwienia dla biznesu	189
Jakie są formy prowadzenia firmy?	198
Działalność gospodarcza - jednoosobowa	199
Indywidualna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (EIRL)	200
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (SRL)	201
Prosta spółka akcyjna (Sociedad Anónima Simplificada, SAS)	203
Spółka Akcyjna (Sociedad Anónima, SA)	204
Firmy zagraniczne	205
Stały zakład firmy zagranicznej	206
Regulacje prawne prowadzenia biznesu	208
Prawo pracy	212
Prawo ochrony środowiska	226
Ochrona własności intelektualnej	228
Patenty i wzory przemysłowe	230
Znaki towarowe	232
Nazwy handlowe	233
Prawa autorskie	234
Prywatność danych	238
Umowy handlowe i prawa konsumentów	239
Wymiana handlowa z Dominikaną	240
Wielkość rynku	240
Uczestnictwo w społeczności międzynarodowej	241
Umowy o wolnym handlu	242

Dominican Republic and Central American Free Trade Agreement (DR-CAFTA)	242
Umowa o partnerstwie gospodarczym (EPA)	244
Umowa o wolnym handlu z CARICOM	246
Umowa o wolnym handlu z Ameryką Środkową	247
Częściowa umowa o wolnym handlu z Panamą	247
Zachęty dla inwestorów i branże rozwijające się w Dominikanie	249
Handel elektroniczny i technologie informacyjne	250
Zachęty dla inwestorów w branży turystycznej	251
Zachęty dla inwestorów w energię odnawialną	254
Zachęty dla inwestorów w branży filmowej	256
Ogólne zachęty do innowacji i konkurencyjności w produkcji	257
Zachęty dla inwestorów zagranicznych	258
NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW	259
DZIAŁ V NIERUCHOMOŚCI	260
Dlaczego warto zainwestować w nieruchomość na Dominikanie?	261
Dla kogo nie będzie to trafiona inwestycja (zarówno w biznes jak i w nieruchomości?)	269
Kupowanie nieruchomości przez cudzoziemców i zwolnienia podatkowe	273
Jaka jest średnia cena nieruchomości na Dominikanie?	279
Proces zakupu nieruchomości w Dominikanie	283
Tytuł własności	284
Rejestr gruntów i problemy na tym tle	285
Deslinde	291

Agent nieruchomości i prawnik	292
Umowa sprzedaży i umowa przedwstępna	295
Due diligence	299
Opłaty i podatki związane z przeniesieniem własności	304
O czym powinien pamiętać nabywca?	305
Kondominia	307
Gdzie kupić nieruchomość w Dominikanie	309
Punta Cana	272
Santo Domingo	324
La Romana	327
Azua	330
Barahona	331
Cabo Rojo i Pedernales	334
Puerto Plata	336
Las Terrenas	340
Samana	346
Projekty nieruchomościowe, które polecamy	348
Projekt nr 1	349
Projekt nr 2	356
Projekt nr 3	364
Projekt nr 4	370
Q&A od prawnika i doradcy podatkowego z Dominikany	376

01

PRZEDMOWA



Przez prawie 20 lat odwiedziliśmy już kilkadziesiąt krajów. Najpierw jak każdy przeciętny człowiek robiliśmy to w celach turystycznych, wypoczynkowych. Odhaczyliśmy etap, w którym jeździliśmy z biurem podróży. Na jednym z przedostatnich takich właśnie wyjazdów zaczęliśmy patrzeć za nieruchomościami.



Nie były to jeszcze czasy powszechnego internetu w komórce, więc szybki „research” nie był wtedy możliwy. Spisaliśmy więc swoje spostrzeżenia w notesie, a po powrocie do Polski zrobiliśmy prawdziwe poszukiwania informacji o rynku w Bułgarii, o deweloperach, o prawie, o kulturze. Analizę robiliśmy kilka miesięcy, bo informacje nie były tak łatwo dostępne jak dziś. Koniec końców zdecydowaliśmy, że „wszystko fajnie”, ale jednak za duże ryzyko wtopienia pieniędzy w nieuczciwego dewelopera, krótki okres wynajmowania dla potencjalnych gości i jednak nie czuliśmy „mięty” do tego kraju i jego kultury i nie bardzo wyobrażaliśmy sobie zarządzanie nieruchomością za granicą.

Będąc wtedy na wczasach w Bułgarii zauważyliśmy dużo nowych inwestycji w dobrych cenach. Pamiętam ciepły wieczór spędzony na balkonie w naszym hotelowym pokoju – gdy pomyśleliśmy, że warto by było mieć gdzieś coś swojego za granicą. To musiało brzmieć zabawie, bo byliśmy wtedy jeszcze na studiach, przed ślubem i nie mając jeszcze nawet 1 m² nieruchomości w Polsce. Ale cóż – kto „bogatemu w marzenia” zabroni? Następnego dnia wypożyczyliśmy samochód i objechaliśmy okoliczne miejscowości i projekty deweloperskie w okolicy Słonecznego Brzegu.

To były początki lat dwutysięcznych, kiedy Bułgaria odkrywała na nowo masową turystykę, więc drobne i (nie oszukujmy się) mniej drobne przestępstwa były tam na porządku dziennym. To nas skutecznie odstraszyło i skreśliło ten kierunek z hot listy.





Nie cały rok później kupiliśmy wycieczkę do Dominikany. Na tym wyjeździe po tygodniu gnicia w hotelowym świecie all inclusive podjęliśmy decyzję, że jest to nasza ostatnia wycieczka w takiej formule. Decyzja zapadła po tym, jak rezydent przekonywał nas, że nie ma sensu wypożyczenie samochodu i zwiedzanie wyspy na własną rękę – bo nas zabiją, porwą albo okradną. To nadal były czasy ograniczonego internetu, więc nie mogliśmy od ręki zweryfikować tych informacji. Uwierzyliśmy na słowo, choć mocno powątpiewaliśmy.

Przedostatniego dnia pobytu zapuściliśmy się dalej od hotelu spacerując po wielokilometrowej plaży w Punta Cana. Jakież było nasze zdziwienie kiedy siedząc na plaży podszedł do nas jegomość w szortach i koszuli, z lekko zaniedbanym zarostem i przywitał się po polsku rozpoczynając konwersację. Jak się okazało jegomość był Polakiem, rzucił wszystko i przeprowadził się do Dominikany, wskazując przy tym na swój domek na plaży. Możesz sobie wyobrazić nasze rozdziawione buzie i wielkie oczy, jak mówił, że rezydent nawinął nam makaron na uszy, bo pewnie chciał, żebyśmy wycieczki kupowali u niego.





Okazało się, że jest tu bezpiecznie, że ludzie są przyjaźnie nastawieni do innych i że jest tu po prostu raj do życia, mieszkania i – jak przyznał – że w końcu czuje, że żyje. Będąc studentem, mając zaplanowaną ścieżkę kariery (ja przyszła radca prawny, mąż przyszły chirurg) nie bardzo jeszcze wtedy rozumieliśmy co to znaczy „czuć, że się żyje” i „że tu jest raj”, w końcu żyliśmy z dnia na dzień a raj był właściwie wszędzie. Następnego dnia siedzieliśmy już w samolocie do Polski, jednak nadal mieliśmy oczy jak 5 zł. W tamtej chwili przysięgliśmy sobie, że odtąd będziemy zwiedzać świat na własnych warunkach.

Ale co to ma wspólnego z nieruchomościami? Tyle, że tamten moment był przełomowy w naszych głowach. Widzieliśmy gościa – szczęśliwego – na drugim krańcu świata, korzystającego z uroków życia. Dostaliśmy lekcję życia, dzięki której od tamtej chwili wszystko weryfikujemy po swojemu oraz to, że zapragnęliśmy mieć taki mały domek na plaży, jak tamten gość.

Pół roku później kupiliśmy bilety do Tajlandii. Nasza pierwsza prawdziwa podróż – z plecakami. W tym czasie pracowałam już w kancelarii prawnej, która zajmowała się nieruchomościami. Wpadłam w ten temat po uszy, więc naturalnym odruchem było sprawdzanie możliwości zakupu nieruchomości w Tajlandii i rozglądanie się za potencjalnymi projektami. Jeśli interesuje Cię rynek azjatycki, to na ten temat będzie odrębny e-book, a tymczasem w Internecie znajdziesz ze mną wywiady w tym zakresie.





Od pierwszej podróży do Tajlandii wiedzieliśmy, że w końcu coś tu kupimy. Wiedzieliśmy też, że muszę wykorzystać swoją wiedzę i doświadczenie w nieruchomościach – przy inwestycjach zagranicznych.

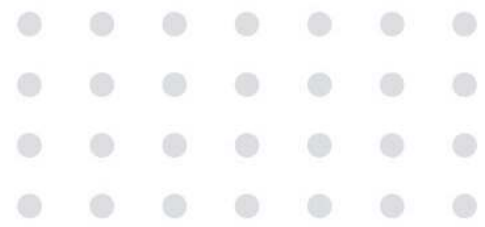
Ten ebook stanowi 90% analizy, którą robimy dla każdej destynacji, jaką bierzemy pod uwagę jako dobre miejsce na potencjalną inwestycję. 10% analizy stanowią inspekcje na miejscu. Od kilku lat klienci mojej kancelarii proszą mnie o porady w zakresie inwestowania w nieruchomości za granicą. Obiecałam, że jak będziemy planować kolejny zakup nieruchomości za granicą i wyjazd pod sprawdzenie rynku, to zaproponujemy im „współdział”.

Dostałam więc listę projektów i miejsc porzucanych po całej wyspie. W sierpniu 2022 roku odbyliśmy prawie miesięczną podróż, którą nazwaliśmy „wyjazdem inwestorskim”. Wypożyczyliśmy samochód i zjechaliśmy wyspę od wschodu do zachodu i od południa do północy. Sprawdzaliśmy okolice, sprawdzaliśmy projekty. Ten ebook to zebrane przez nas najważniejsze informacje i nasze wnioski.

Chciałabym już na początku zaznaczyć, że w tekście używam zwrotu bezpośredniego w liczbie pojedynczej męskiej.

Wszelkie damy serdecznie za to przepraszam, nie czujcie się proszę obrażone tym zabiegiem. Jego celem jest wyłącznie ułatwienie mi pisania i skrócenie i tak obszernej pozycji.





02

CO ZNAJDZIESZ W TYM EBOOKU?





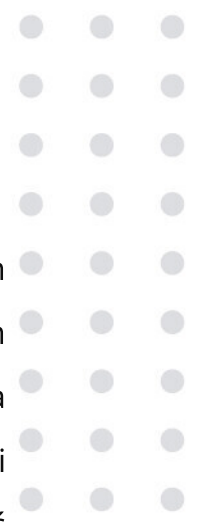
Celem tego opracowania jest przedstawienie kraju i możliwości inwestycyjnych w Dominikanie. Pokazanie całego obrazu sytuacji gospodarczej, prawnej i politycznej kraju, wraz z najnowszymi danymi z raportów i statystyk. Po lekturze będziesz wiedział, w którą stronę rozwija się ten kraj, gdzie są obszary i rynki, które są najbardziej wspierane przez rząd dominikański. To spowoduje, że będziesz miał dane podjąć odpowiednią decyzję – czy bierzesz ten kraj pod uwagę jako potencjał do zainwestowania czy nie?

To opracowanie przygotowaliśmy przez ostatnie miesiące, zbieraliśmy informacje i dane, tak by móc Ci je przedstawić w jednym dokumencie. Konsultowaliśmy się z prawnikami i doradcami podatkowymi w Dominikanie.

Tego opracowania nie powinieneś/aś traktować jako prospektu informacyjnego czy zachętę do inwestowania, ale jako podstawowe i solidne informacje dotyczące sytuacji w tym kraju.

Znana z wycieczek poza utartymi szlakami, bogatej kultury, niekończących się udogodnień i całorocznego doskonałego klimatu, Dominikana jest miejscem jak żadne inne. Łatwo dostępna bezpośrednim lotem z większości głównych lotnisk, jest idealną oazą dla celebrytów, par i rodzin. Od szlaków turystycznych po nieodkryte plaże i światowej klasy pola golfowe. Tutaj możesz pławić się w luksusowych obiektach, odkrywać starożytne relikty minionych wieków, rozkoszować się wspaniałą przyrodą w licznych parkach narodowych, pasmach górskich i rzekach.






Otoczona Morzem Karaibskim na południu i Oceanem Atlantyckim na północy, Dominikana oferuje różnorodne możliwości sportowe, rekreacyjne i rozrywkowe, ekskluzywne doświadczenia kulturalne, takie jak taniec, uroczystości karnawałowe, a także specjały dominikańskie, takie jak cygara, rum, czekolada, kawa, lokalny błękitny bursztyn zwany larimar. Pomiędzy pełnym przygodą Puerto Plata, bujną roślinnością Samany, historycznym Santo Domingo, słoneczną Punta Cana, luksusową La Romana, tętniącą życiem Barahona każdy znajdzie coś dla siebie. Kawałek raju – niezaprzeczalnie.

Dzięki ośmiu międzynarodowym lotniskom i dziewięciu odrębnym strefom ekologicznym Dominikana jest dostępna jak nigdy. Od jesieni 2022 roku można już kupić bezpośrednie loty na lotnisko w Las Terrenas/Samana.

Z uwagi na strategiczne położenie geograficzne Republika Dominikańska stanowi też ważny punkt na mapie szlaków handlowych między Europą, Ameryką Północną i pozostałymi krajami Ameryki Łacińskiej. Umieszczenie w samym centrum Karaibów, rozbudowana infrastruktura portowa czy lotniskowa czynią z Dominikany hub Karaibów.



03

**ROZDZIAŁ I.
INFORMACJE OGÓLNE
O DOMINIKANIE**

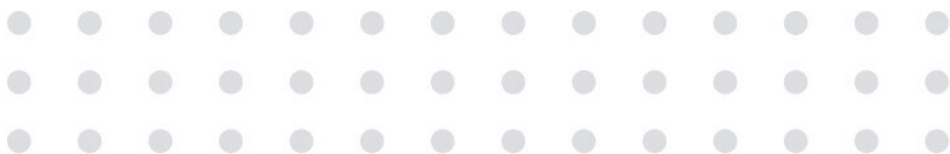
Historia Dominikany jest niezwykle pasjonująca, więc część historyczną opiszę skrótowo, by dać Ci jakiś obraz, przez jakie zawirowania w przeszłości przeszedł ten kraj.

W skrócie przedstawię Ci historię Dominikany. Zanim wyspa została skolonizowana, zamieszkiwał ją rdzenny lud Taino, który zajmował się rolnictwem i łowiectwem. Ten sam lud zamieszkiwał także Kubę, Jamajkę, Portoryko i Bahamy.

Krzysztof Kolumb po raz pierwszy wylądował na Hispanioli (czyli wyspie na której dziś znajduje się Dominikana i Haiti) 6 grudnia 1492 roku w małej zatoce, którą nazwał San Nicolas, obecnie zwanej Môle-Saint-Nicolas na północnym wybrzeżu dzisiejszego Haiti. Został powitany w przyjazny sposób przez rdzenną ludność.

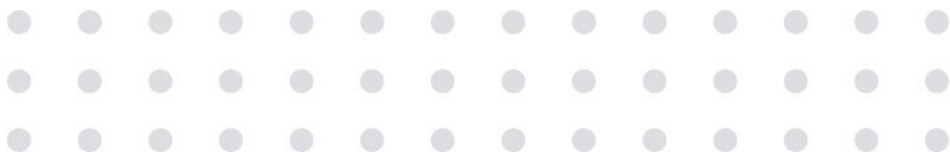


Handel z tubylcami przyniósł Kolumbowi więcej złota niż w handlu z innymi wyspami karaibski, więc był on przekonany, że w głębi lądu znajduje się znacznie więcej złota. Zanim jednak zdążył dalej eksplorować wyspę, jego okręt flagowy - Santa Maria osiadł na mieliźnie i zatonął w zatoce 24 grudnia 1492 roku.





W związku z tym, że do dyspozycji pozostały mu tylko dwa mniejsze statki, co powodowało, że nie był w stanie zabrać i złota i całej załogi, Kolumb zdecydował o wybudowaniu ufortyfikowanego obozowiska - La Navidad na północnym brzegu dzisiejszego Haiti. W międzyczasie postanowił, że zostawi tu 21 członków swojej załogi na wyspie, by pilnowali obozowiska, a on sam z reszta załogi wrócił do Europy. Jakież było jego zdziwienie, gdy po roku dotarł do Dominikany z 1300 osobami na pokładzie, zastawszy zniszczone obozowisko La Navidad. Wszyscy członkowie załogi zostali zabici przez tubylców. Po tym odkryciu Kolumb postanowił popłynąć na wschód w poszukiwaniu jeszcze lepszego miejsca do założenia nowej osady.

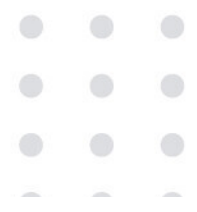




Złe traktowanie tubylców przez hiszpańskich konkwistadorów, a także choroby przyniesione do Nowego Świata przez tych ostatnich spowodowały, że przez kilka dekad wyginął prawie cały lud Taino zamieszkujący wyspę. Do 1535 roku na wyspie przeżyło tylko 500 tubylców. Konkwistadorzy nie mając już taniej siły roboczej, zastąpili ich afrykańskimi niewolnikami.

Wyspa Hispaniola była nie tylko miejscem pierwszej stałej osady europejskiej w regionie obu Ameryk, Santo Domingo, założone w 1496 roku, było pierwszą siedzibą Hiszpańskiego rządu kolonialnego, miejscem pierwszego uniwersytetu, katedry i twierdzy w tzw. Nowym Świecie oraz poligonem doświadczalnym dla przyszłych zdobywców imperiów Azteków i Inków.






Wraz z podbojem przez Hiszpanię bogatszych i bardziej zaludnionych terytoriów na głównej ziemi (Meksyk i Peru), Hispaniola weszła w okres ponad 300 lat upadku gospodarczego i wyludnienia. Na początku XVII wieku władze hiszpańskie wymusiły przesiedlenie pozostałych mieszkańców w południowej i wschodniej części wyspy, tak aby uniemożliwić im handel z innymi mocarstwami europejskimi. Francuzi wykorzystali sytuację zajmując zachodnią część wyspy (obecnie Haiti). W 1795 roku Hiszpania przekazała Francuzom wschodnie dwie trzecie wyspy, dając im całkowitą kontrolę nad Hispaniolą.

Od 1795 do 1844 roku terytorium obecnej Dominikany było rządzane kolejno przez Francję (1795-1808), Hiszpanię (1809-1821) i Haiti (1822-1844). 27 lutego 1844 roku grupa dominikańskich patriotów pod wodzą Juana Pablo Duarte ogłosiła niepodległość kraju, która przez kolejne dwie dekady musiała być stale broniona przed haitańskimi najazdami. W 1861 roku, aby położyć kres ciągłemu zagrożeniu, Dominikana dobrowolnie dołączyła do Hiszpanii, ale tylko na cztery lata, ponieważ niezadowolenie dominikanów z nowych władców wywołało wojnę partyzancką, której kulminacją było przywrócenie niepodległości Dominikany w 1865 roku.

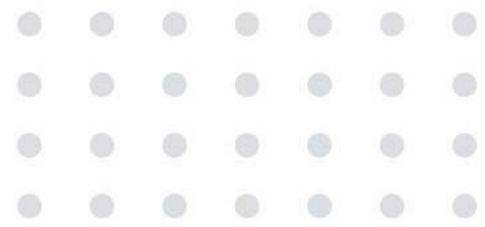
Okres 1865-1916 charakteryzował się niestabilnością polityczną i ciągłym zadłużeniem kraju. W 1916 roku, z powodów strategicznych związanych z trwającą wówczas I wojną światową, Stany Zjednoczone zajęły Dominikanę pod pretekstem, że kraj naruszył swoje zobowiązania finansowe. Amerykańska okupacja trwała do 1924 roku.





Po sześciu latach demokratycznych rządów Horacio Vásqueza (1924-1930) dyktator Rafael Trujillo doszedł do władzy i rządził krajem żelazną ręką przez 31 lat, aż do dnia zabójstwa w 1961 roku. Juan Bosch wygrał prezydenturę w demokratycznych wyborach w lutym 1963 roku, ale został obalony we wrześniu tego samego roku. W kwietniu 1965 r., po 19 miesiącach rządów wojskowych, wybuchła rewolta, która przerodziła się w wojnę domową, tym samym prowokując drugą interwencję Stanów Zjednoczonych. USA skorzystało z tej możliwości w obawie opuścili wyspę w 1966 roku po nadzorowaniu demokratycznych wyborów wygranych przez Joaquina Balaguera.





04

GEOGRAFIA



Republika Dominikańska obejmuje wschodnie pięć ósmych Hispanioli, drugiej co do wielkości wyspy na Wielkich Antylach, z Oceanem Atlantyckim na północy i Morzem Karaibskim na południu. Granica z północy na południe (choć nieco nieregularna) dzieli wyspę w przybliżeniu w stosunku 2:1 z Haiti i wynosi 376 km (234 mil). Na północy i północnym zachodzie leżą Bahamy oraz Turks i Caicos a na wschodzie, przez Przejście Mona i Amerykańska Wspólnota Portoryko . Obszar kraju to ok 48,670 km², co czyni go drugim co do wielkości krajem na Antylach, zaraz po Kubie. Stolica Dominikany i największe miasto Santo Domingo znajduje się na południowym wybrzeżu.

Dominikana ma cztery ważne pasma górskie. Najbardziej wysunięta na północ jest Cordillera Septentrional ("Północne Pasma Górskie"), które rozciąga się od północno-zachodniego nadmorskiego miasta Monte Cristi, w pobliżu granicy z Haiti, do półwyspu Samaná na wschodzie, biegnącego równoległe do wybrzeża Atlantyku.

Najwyższym pasmem w Republice Dominikany – a nawet w całych Indiach Zachodnich – jest Cordillera Central ("Central Mountain Range"). Stopniowo zakrzywia się na południe i kończy w pobliżu miasta Azja, na wybrzeżu Karaibów. W Cordillera Central znajdują się cztery najwyższe szczyty na Karaibach:

- Pico Duarte 3 098 metrów n.p.m.
- La Pelona 3 094 metrów n.p.m.
- a Rucilla 3 049 metrów n.p.m.



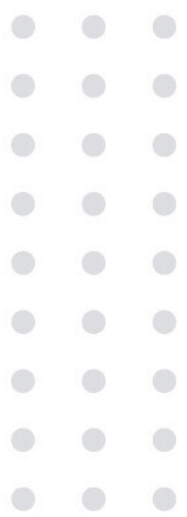
W południowo-zachodnim rogu kraju, na południe od Cordillera Central, znajdują się dwa inne pasma: bardziej na północ od nich jest Sierra de Neiba, podczas gdy na południu Sierra de Bahoruco jest kontynuacją Masywu de la Selle na Haiti. Istnieją inne, mniejsze pasma górskie, takie jak Cordillera Oriental ("Wschodnie Pasma Górskie"), Sierra Martín García, Sierra de Yamasá i Sierra de Samaná.

Pomiędzy środkowym i północnym pasmem górskim leży bogata i żyzna dolina Cibao. Ta główna dolina jest domem dla miast Santiago La Vega oraz większości obszarów rolniczych w kraju. Mniej produktywne są półpustynne doliny San Juan, na południe od Kordyliery Środkowej i doliny Neiba, schowanej między Sierra de Neiba i Sierra de Bahoruco. Znaczna część ziemi wokół basenu Enriquillo znajduje się poniżej poziomu morza, z gorącym, suchym, pustynnym środowiskiem. Istnieją inne mniejsze doliny w górach, takie jak Doliny Contanza, Jarabacoa, Villa Altgracia i Bonaó.

Cztery główne rzeki osuszają liczne góry Dominikany. Yaque del Norte jest najdłuższą i najważniejszą rzeką Dominikany. Przenosi nadmiar wody z doliny Cibao i wpada do zatoki Monte Cristi na północnym zachodzie. Podobnie rzeka Yuna obsługuje Vega Real i wpada do zatoki Samaná na północnym wschodzie. Drenaż doliny San Juan zapewnia rzeka San Juan, dopływ Yaque del Sur, która wpada na Karaiby, na południu. Artibonito jest najdłuższą rzeką Hispanioli i płynie na zachód do Haiti.

W Dominikanie znajduje się wiele wodospadów.



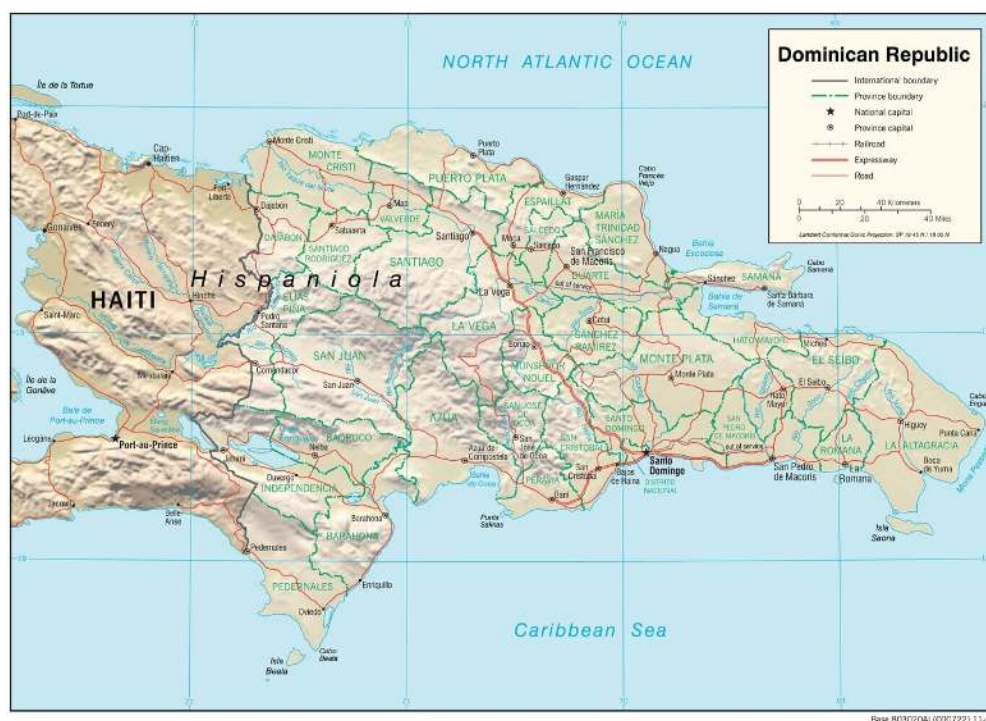


Źródło mapy: worldmap.pl

Llano Costero del Caribe ("Karaibska Równina Przybrzeżna") jest największą z równin w Republice Dominikany. Rozciągając się na północ i wschód od Santo Domingo, usiana jest plantacjami cukru na sawannach, które są tam powszechne. Inną dużą równiną jest Plena de Azua ("Równina Azua"), bardzo suchy region w prowincji Azua. Kilka innych małych równin przybrzeżnych znajduje się na północnym wybrzeżu i na półwyspie Pedernales. Istnieje wiele jezior i przybrzeżnych lagun. Największym jeziorem jest Enriquillo, słone jezioro na wysokości 45 metrów (148 stóp) poniżej poziomu morza, najniższe wzniesienie na Karaibach. Inne ważne jeziora to Laguna de Rincón lub Cabral, ze słodką wodą i Laguna de Oviedo, laguna ze słoną wodą.



Istnieje wiele małych przybrzeżnych wysp oraz małe wysepki atole („key”), które stanowią część terytorium Dominikany. Dwie największe wyspy w pobliżu brzegu to Saona na południowym wschodzie i Beata na południowym zachodzie. Mniejsze wyspy to Cayos Siete Hermanos, Isla Cabra, Cayo Jackson, Cayo Limón, Cayo Levantado, Cayo la Bocaina, Catalanita, Cayo Pisaje i Isla Alto Velo.



Źródło mapy: www.worldmap.pl



Dominikana znajduje się w pobliżu uskoku na Karaibach. W 1946 roku miało miejsce trzęsienia ziemi o sile 8,1 w skali Richtera u północno-wschodniego wybrzeża, wywołując tsunami, które zabiło około 1 800 osób, głównie w społecznościach przybrzeżnych. Kraje karaibskie i Stany Zjednoczone współpracowały przy tworzeniu systemów ostrzegania przed tsunami i mapują nisko położone obszary wysokiego ryzyka.

Dominikana jest domem dla pięciu lądowych ekoregionów: wilgotnych lasów Hiszpaniolan, suchych lasów Hiszpaniolan, lasów sosnowych Hiszpaniolan, mokradeł Enriquillo i namorzynów Wielkich Antyli. W 2018 r. średni wynik Indeksu Integralności Krajobrazu Leśnego wynosił 4,18/10, co plasuje go na 134. miejscu na świecie na 172 kraje.





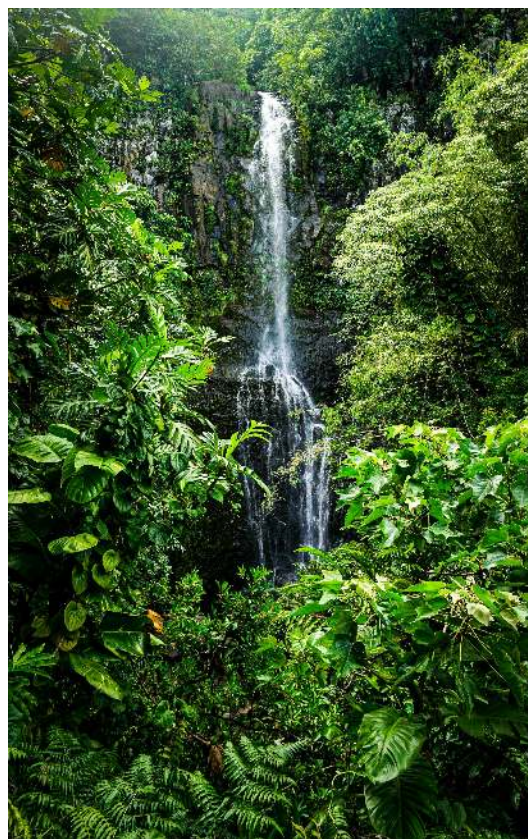
05

POGODA i KLIMAT

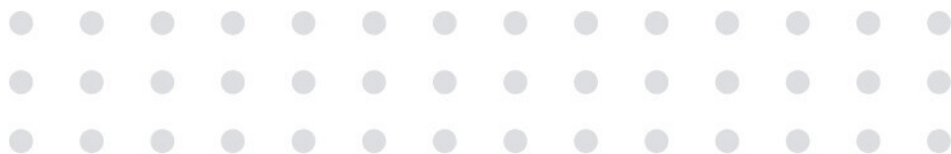
Dominikana ma klimat tropikalnych lasów deszczowych na obszarach przybrzeżnych i nizinnych. Niektóre obszary, takie jak większość regionu Cibao, mają tropikalny klimat sawanny.

Ze względu na tę zróżnicowaną topografię, jego klimat jest najbardziej zróżnicowany w regionie. Średnia roczna temperatura wynosi 25 °C (77 °F). Na wyższych wysokościach temperatura umiarkowana wynosi średnio 18 °C (64,4 °F), podczas gdy w pobliżu poziomu morza średnia temperatura wynosi 28 °C (82,4 °F). Niskie temperatury poniżej 0 °C (32 °F) odnotowano w górach centralnych. Styczeń i luty to najchłodniejsze miesiące w roku, sierpień jest najgorętszy.

Opady śniegu można zobaczyć w rzadkich przypadkach na szczycie Pico Duarte.



Pora deszczowa wzdłuż północnego wybrzeża trwa od listopada do stycznia. Gdzie indziej pora deszczowa rozciąga się od maja do listopada, a maj jest najbardziej mokrym miesiącem.

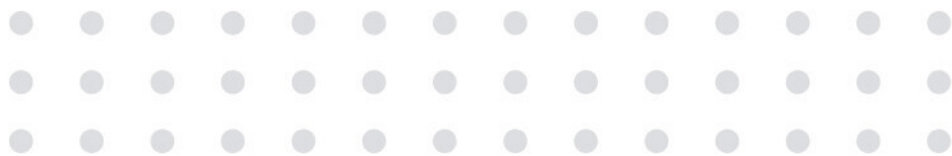


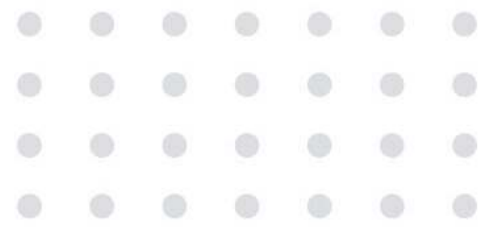
Średnie roczne opady wynoszą 1 500 milimetrów (59,1 cala) w całym kraju, przy czym poszczególne lokalizacje w Valle de Neiba odnotowują średnie nawet 350 milimetrów (13,8 cala), podczas gdy Cordillera Oriental średnia 2 740 milimetrów (107,9 cala). Najsuchsza część kraju leży na zachodzie.



Cyklony tropikalne uderzają w Dominikanę co kilka lat, z czego 65% uderzeń ma miejsce wzdłuż południowego wybrzeża. Huragany występują najprawdopodobniej między czerwcem a październikiem. Ostatnim poważnym huraganem był huragan George, który nawiedził kraj, był w 1998 roku.

Od 1751 roku w Dominikanie odnotowanie 6 fal sklasyfikowanych jako tsunami. W efekcie zginęło łącznie 1865 osób. W porównaniu z innymi krajami tsunami występuje więc raczej rzadko.^[1] Częściej kraj nawiedzają huragany. Z dostępnych danych ^[2] wynika, że najczęściej mają one miejsce w okolicach września i nie powodują takich strat jak np. w Stanach Zjednoczonych.

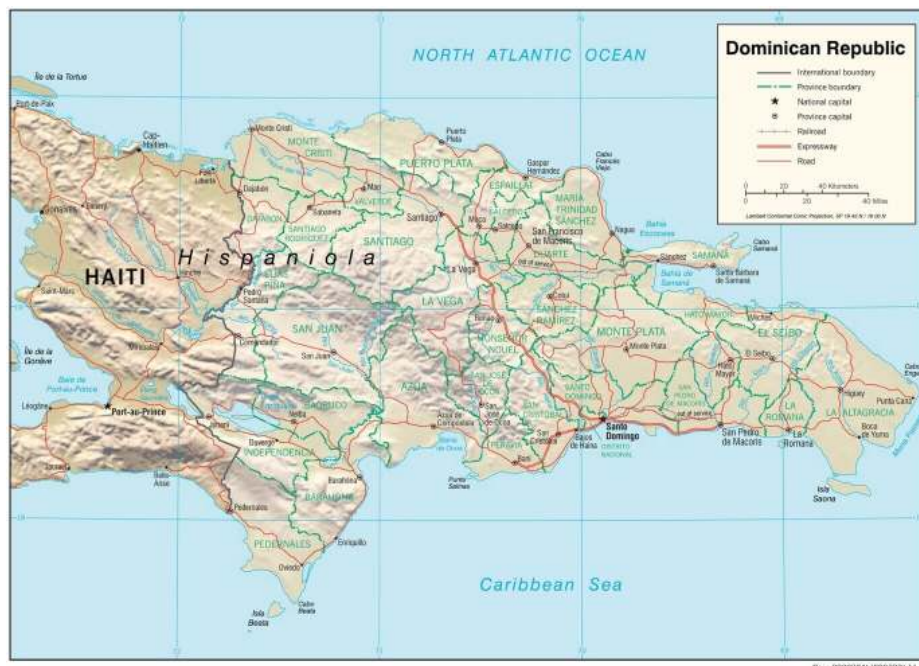




06

PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY

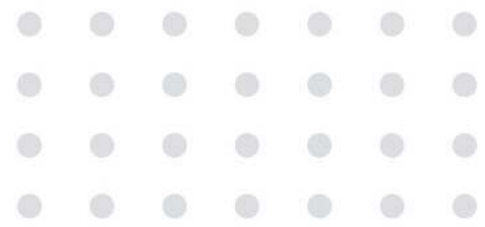




Dominikana jest podzielona na 31 prowincji. Santo Domingo, stolica, jest oznaczona jako Distrito Nacional (Dystrykt Narodowy). Prowincje są podzielone na gminy (municipios; liczba pojedyncza municipio). Są to podziały polityczne i administracyjne drugiego poziomu kraju. Prezydent mianuje gubernatorów 31 prowincji. Burmistrzowie i rady miejskie zarządzają 124 okręgami miejskimi i Dystryktem Narodowym (Santo Domingo). Są oni wybierani w tym samym czasie co przedstawiciele Kongresu.

Prowincje są jednostkami administracyjnymi pierwszego poziomu kraju.

Źródło mapy: <http://homejamesglobal.com/wp-content/uploads/2014/08/political-map-of-Dominican-.gif>



07

GOSPODARKA



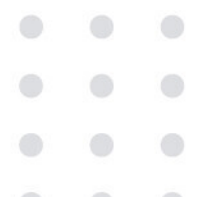
W ciągu ostatnich trzech dekad gospodarka dominikańska, wcześniej zależna od eksportu towarów rolnych (głównie cukru, kakao i kawy), przeszła na zróżnicowaną mieszankę usług, produkcji, rolnictwa, górnictwa i handlu. Sektor usług odpowiada za prawie 60% PKB; produkcja za 22%; turystyka, telekomunikacja i finanse są głównymi elementami sektora usług; jednak żaden z nich nie stanowi więcej niż 10% całości.



Republika Dominikańska posiada giełdę Papierów Wartościowych Bolsa de Valores de la Republica Dominicana (BVRD) oraz zaawansowany system telekomunikacyjny i infrastrukturę transportową.

Wysokie bezrobocie i nierówności w dochodach to wyzwania długoterminowe. Migracja międzynarodowa ma ogromny wpływ na Republikę Dominikańską, ponieważ Dominikana jest miejscem zmożonego przepływu migrantów. Masowa nielegalna imigracja haitańska i integracja Dominikańczyków pochodzenia haitańskiego to główne problemy z którymi boryka się dziś Dominikana. Istnieje duża diaspora dominikańska, głównie w Stanach Zjednoczonych i przyczynia się do rozwoju kraju, wysyłając miliardy dolarów rodzinom dominikańskim w przekazach pieniężnych.






Komentarz: Obecność amerykańskich Dominikańczyków widać wyraźnie np. w obiektach typu „all inclusive”, gdzie wzmożony ich ruch ma miejsce głównie w weekendy. Zabierane są wtedy całe rodziny liczące nawet po kilkanaście osób. Część z nich, głównie starsze pokolenie nie mówi po angielsku. Po starszej generacji widać również, że jest lokalna, z tzw. regionów wiejskich.

Wzrost gospodarczy ma miejsce pomimo chronicznego niedoboru energii, który powoduje częste przerwy w dostawie prądu. Pomimo rosnącego deficytu w handlu towarami, dochody z turystyki i przekazy pieniężne pomogły zbudować rezerwy walutowe. Po zawirowaniach gospodarczych pod koniec lat 1980 i 1990, podczas których produkt krajowy brutto (PKB) spadł nawet o 5%, a inflacja cen konsumpcyjnych osiągnęła bezprecedensowy poziom 100%, Dominikana weszła w okres wzrostu i spadku inflacji do 2002 r., a później wpadła w okres recesji.

Recesja ta nastąpiła po upadku drugiego co do wielkości banku komercyjnego w kraju, Baninter, powiązanego z poważnym przestępstwem oszustwa o wartości 3,5 mld USD. Oszustwo Baninter miało druzgocący wpływ na gospodarkę Dominikany, a PKB spadł o 1% w 2003 r., a inflacja wzrosła o ponad 27%. Wszyscy oskarżeni, w tym gwiazda procesu, Ramón Báez Figueroa (prawnuk prezydenta Buenaventury Báeza) zostali skazani. Oszustwo to było nie tylko największym w historii Dominikany, ale również piątym pod względem rangi i kosztów na świecie. Dla chętnych zgłębienia tej historii dostępnych jest wiele źródeł, w tym filmy na YouTube, niestety głównie w języku hiszpańskim^[3].



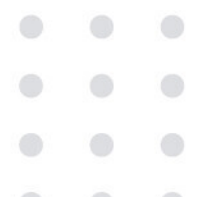
Według rocznego raportu Podkomitetu Narodów Zjednoczonych ds. Rozwoju Społecznego w Republice Dominikańskiej z 2005 r. kraj ten zajmuje 71. miejsce na świecie pod względem dostępności zasobów, 79. pod względem rozwoju społecznego i 14. na świecie pod względem niewłaściwego zarządzania zasobami. Statystyki te podkreślają korupcję rządu krajowego, zagraniczną ingerencję gospodarczą w kraju i rozdzwięk między bogatymi i biednymi.



Dominikana	Ostatni	Poprzedni	Jednostka	okres
Ranking Korupcji	128.00	137.00		Dec 2021
Indeks Percepcji Korupcji	30.00	28.00	Punkty	Dec 2021

+

Źródło danych: www.tradingeconomics.com




Republika Dominikańska odnotowała najbardziej znaczący postęp w swojej zdolności do zwalczania korupcji (CCC) i awansowała z dziesiątego miejsca w 2021 r. na piąte w 2022 r., zgodnie z czwartym pomiarem Rady Ameryk (Americas Society / Council of the Americas).

Osiągnięcia te odzwierciedlają zaangażowanie prezydenta Luisa Abindera w walkę z korupcją od momentu objęcia władzy w 2020 roku. Jego administracja zaproponowała ustawę promującą przejrzystość w zamówieniach publicznych, ustanowiła programy compliance w instytucjach publicznych i uchwaliła prawo upraszczające biurokrację.

Dominikana ma zauważalny problem pracy dzieci w przemyśle kawowym, ryżowym, trzcinowym i pomidorowym. niesprawiedliwość pracy w przemyśle trzciny cukrowej rozciąga się na pracę przymusową według Departamentu Pracy USA. Trzy duże grupy posiadają 75% ziemi rolnej: Państwowa Rada Cukru (Consejo Estatal del Azúcar, CEA), Grupo Vicini i Central Romana Corporation.

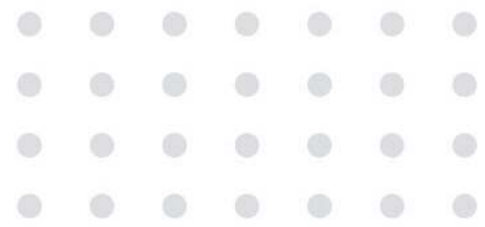
Według Globalnego Indeksu Niewolnictwa z 2016 r. szacuje się, że 104 800 osób jest zniewolonych we współczesnej Republice Dominikany, czyli 1,00% populacji. Niektórzy niewolnicy w Republice Dominikańskiej są przetrzymywani na plantacjach cukru, strzeżeni przez ludzi na koniach z karabinami i zmuszani do pracy.





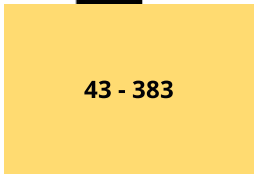
Istnieje poważny problem z pracą dzieci w Dominikanie, ponieważ 1 na 10 dzieci musi pracować. Chcąc poprawić swoje regulacje dotyczące pracy dzieci, rząd zatrudnił o 57% więcej inspektorów pracy w 2019 r.. Praca dzieci na Dominikanie jest niebezpieczna ze względu na niebezpieczne warunki pracy w rolnictwie i handlu ludźmi. Wiek pracujących dzieci waha się od 10 do 14 lat. Około 28% dzieci pracujących na Dominikanie pracuje w rolnictwie, które obejmuje produkcję i przetwarzanie trzciny cukrowej oraz produkcję kawy, kakao, ryżu, pomidorów, bananów, fasoli, kukurydzy, czosnku, cebuli i ziemniaków.^[4]





08

WALUTA



Peso dominikańskie (w skrócie \$ lub RD\$; Kod ISO 4217 to "DOP") jest walutą krajową, przy czym dolar amerykański, euro, dolar kanadyjski i frank szwajcarski są również akceptowane w większości atrakcji turystycznych. Kurs wymiany do dolara amerykańskiego, zliberalizowany do 1985 r., Wynosił 2,70 peso za dolara w sierpniu 1986 r. 14,00 peso w 1993 r. i 16,00 peso w 2000 r. We wrześniu 2018 r. kurs wynosił 50,08 peso za dolara.

Na dzień pisania tego e-booka (11 lipca 2022 roku) 1 dolar/ 1 euro to 54,72 peso, a 1 PLN to 11,43 peso.

Na dzień ostatnich poprawek tego ebooka:

1 Peso dominikańskie to w przeliczeniu

+ Obserwuj

**0,019 Dolar
amerykański**

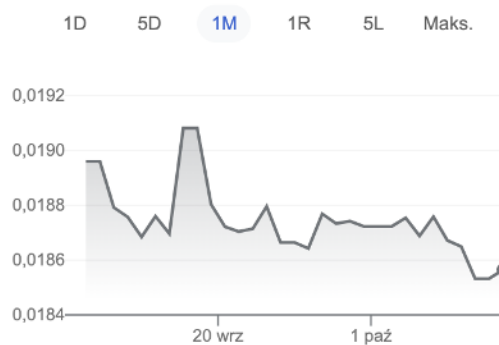
10 paź, 11:10 UTC · Wyłączenie odpowiedzialności

1

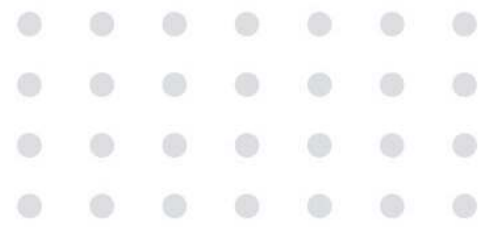
Peso dominikańskie ▼

0,019

Dolar amerykański ▼

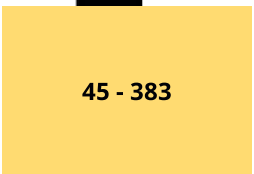


DOP/USD - więcej informacji →



09

TURYSTYKA

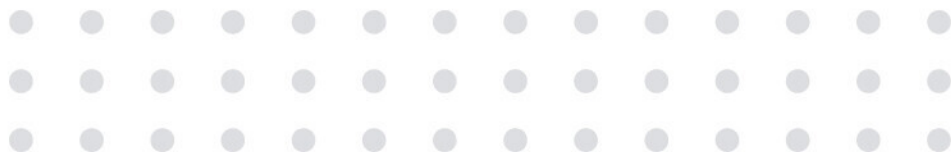


Turystyka jest jednym z głównych czynników napędzających wzrost gospodarczy Republiki Dominikany. Dominikana jest najpopularniejszym miejscem turystycznym na Karaibach. Wraz z budową projektów takich jak Cap Cana, San Souci Port w Santo Domingo, Casa De Campo i Hard Rock Hotel & Casino (starożytny Moon Palace Resort) w Punta Cana, Dominikana spodziewa się zwiększonej aktywności turystycznej w nadchodzących latach.



Ekoturystyka jest również tematem coraz istotniejszym w tym kraju. Miasta takie jak Jarabacoa i sąsiednia Constanza oraz lokalizacje takie jak Pico Duarte, Bahía de las Águilas stają się coraz bardziej znaczące w turystyce. Nie ustają też w wysiłkach na rzecz zwiększenia bezpośrednich korzyści z turystyki i propagowania trendu ekoturystyki.

W ciągu ostatnich 10 lat Dominikana stała się jednym ze światowych państw szczególnie postępowych pod względem recyklingu i utylizacji odpadów.



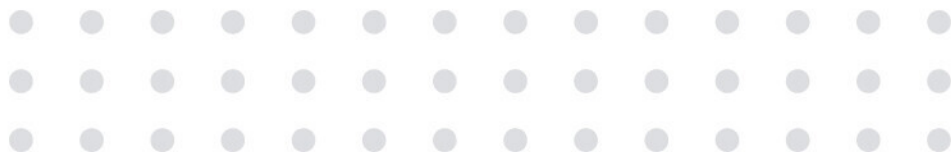
W raporcie ONZ stwierdzono, że w ciągu ostatnich 10 lat nastąpił wzrost wydajności o 221,3%, częściowo z powodu otwarcia największego składowiska odpadów na wolnym powietrzu położonego na północy, zeldwie 10 km od granicy z Haiti.

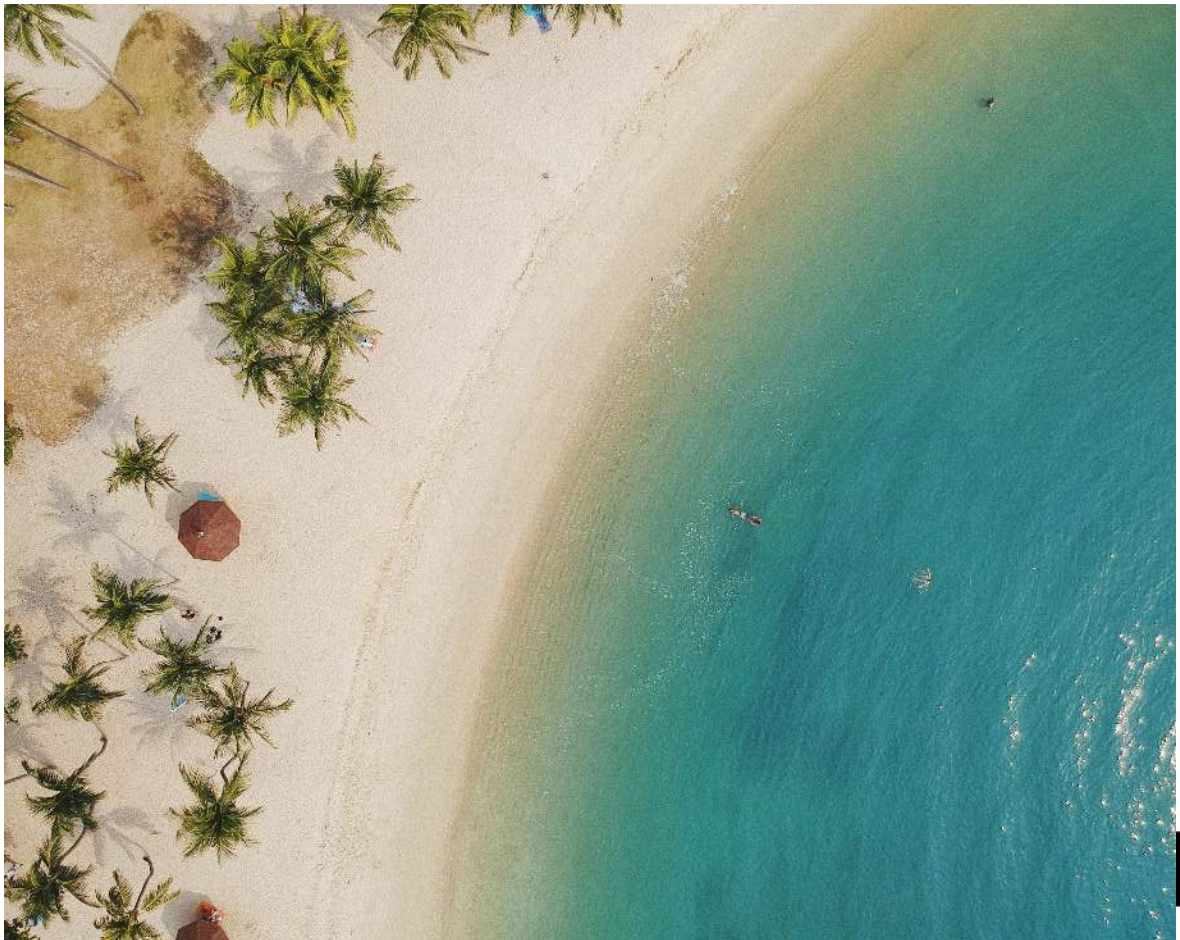


Biznes w czasie pandemii

Z pewnością dużym plusem Dominikany jest to, że w przeciwieństwie do azjatyckich krajów, Dominikana szukała wyjścia z trudnej pandemicznej sytuacji, pozostawiając otwarte granice dla turystów. Co więcej rząd Dominikany dbał by formalności na przylocie i wylocie z Dominikany były jak najmniej uciążliwe dla przylatujących. To zapewniło Dominikanie dopływ środków pochodzących z turystyki, a także nie pozbawiło pracy milionów ludzi działających w turystyce. Ci, którzy posiadali nieruchomości na wynajem, również nie stracili.

Na przełomie stycznia i lutego 2021 roku wraz z rodziną odwiedziłam Dominikanę. Mogliśmy się przekonać na własnej skórze, jak ten kraj radzi sobie z pandemią i jak radzą sobie z sytuacją hotelarze i właściciele apartamentów.





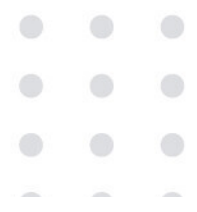
Począwszy od przybycia na lotnisko w Punta Cana do samego check-inu w hotelu nie mieliśmy żadnych problemów i nie odczuwaliśmy skutków pandemii. Wybrany przez nas hotel należał do popularnej na Karaibach sieci hoteli. Obiekt był zadbane, krzątali się ogrodnicy, sprzątanie pokoju było na przyzwoitym poziomie. Tylko dwa symptomy dawały znać, że nie jest to typowy high season.

Po pierwsze obłożenie hotelu było na 10% poziomie, a po drugie (co było efektem pierwszego symptomu) monotoności posiłków i ich słaba jakość oraz otwarte 2 z 5 restauracje hotelowe.

Natomiast nie było żadnych problemów z wypożyczeniem samochodu czy zamówieniem wycieczki na pobliskie wyspy. Dla porównania – w kwietniu 2022 roku odwiedziliśmy Bali, które właśnie wtedy otworzyło się dla turystów po tzw.pandemii.

O ile hotele, w większości 5 gwiazdkowe były otwarte, to jednak borykały się z brakiem personelu, a część hoteli nawet tych z międzynarodowych sieci nie była w stanie dostarczyć odpowiedniej ilości posiłków do hotelu. Ponadto graniczyło z cudem wypożyczenie dwóch samochodów, gdyż jak tłumaczono nam w międzynarodowej sieci AVIS – samochody podczas pandemii zostały sprzedane, gdyż nikt nie chciał ponosić rat leasingów za te samochody. W końcu udało nam się wynająć samochód jeden z wypożyczalni, a drugi od osoby prywatnej.






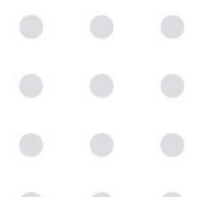
Ministerstwo Turystyki Republiki Dominikańskiej (MITUR), ujawniło pozytywne dane dotyczące ożywienia turystyki międzynarodowej do Dominikany. W marcu 2021 r. kraj przyjął 263 857 pasażerów zagranicznych niebędących rezydentami, co stanowi wzrost o 56% w porównaniu z lutym 2021 r. i 3,4% w stosunku do marca 2020 r. Ponad 70% tych przylotów to amerykańscy turyści, a ponad 40% podróżnych przybyło przez międzynarodowe lotnisko Punta Cana.

Na dzień 28 marca 2021 r. w Dominikanie wylądowało łącznie 3 142 loty ze stu linii lotniczych z ponad czterdziestu krajów, co stanowi wzrost o 39% w porównaniu z lutym 2021 r. Po raz pierwszy, w ostatnim tygodniu marca, obłożenie samolotów przylatujących do kraju osiągnęło poziom sprzed pandemii.

Jeśli chodzi o rezerwacje lotów, siedem głównych linii lotniczych działających w Dominikanie odnotowało wzrost w drugim kwartale roku. Dodatkowo liczba rezerwacji pokoi na dzień 1 kwietnia 2021 r. była jeszcze wyższa niż w latach przed kryzysem. Wielkość sprzedaży pokoi nocnych przez następne 30 dni osiągnęła historyczne maksima dla Punta Cana i La Romana – Bayahíbe.


W raporcie UNWTO (United Nation World Turism Organization) czyli Międzynarodowej Organizacji Turystycznej przy ONZ podkreśla, że Dominikana stanowi jedną z najbardziej konkurencyjnych miejsc dla inwestorów z wielu powodów – przede wszystkim doskonałego położenia geograficznego, solidnych ram prawnych, stabilności gospodarczej i nowoczesnej infrastruktury^[5].

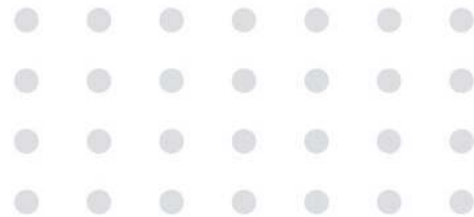




Według danych opracowanych przez UNWTO i fDi Markets of the Financial Times, około 26 projektów turystycznych w Republice Dominikany otrzymało około 5,7 mld USD w latach 2016-2020. Jednocześnie kraj doświadczył rocznego tempa wzrostu PKB w wysokości około 5% w ciągu ostatnich 25 lat, dwukrotnie więcej niż średnia regionalna. W ostatnich latach rząd Republiki Dominikańskiej pracował nad dalszym przyciąganiem zagranicznego biznesu, w tym między innymi poprzez restrukturyzację stref wolnego handlu, zachęty do inwestowania w turystykę i podpisanie umów DR-CAFTA (Umowa o wolnym handlu między Republiką Dominikańską a Ameryką Środkową – o tym dalej w opracowaniu).

W 2021 r. gospodarka Dominikany odbudowała się i osiągnęła poziom wzrostu sprzed pandemii. Warto zauważyć, że około 38% tego ożywienia było produktem z sektora turystycznego.





10

TRANSPORT



Kraj ma trzy krajowe autostrady główne, które łączą każde większe miasto.

Są to DR-1, DR-2 i DR-3, które odjeżdżają z Santo Domingo odpowiednio w kierunku północnej (Cibao), południowo-zachodniej (Sur) i wschodniej (El Este) części kraju. Autostrady te były konsekwentnie ulepszone dzięki rozbudowie i przebudowie wielu odcinków. Dwie inne autostrady krajowe służą jako trasy boczne (DR-5) lub alternatywne (DR-4).

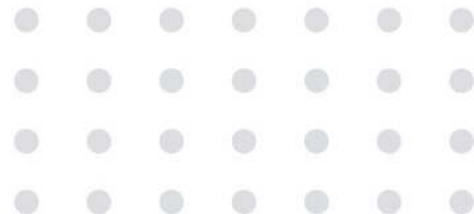
Oprócz autostrad krajowych rząd rozpoczął ekspansywną przebudowę drugorzędnych tras, które łączą mniejsze miasta z trasami głównymi. W ciągu ostatnich kilku lat rząd zbudował 106-kilometrową płatną drogę, która łączy Santo Domingo z północno-wschodnim półwyspem kraju. Podróżni mogą teraz dotrzeć na półwysep Samaná w mniej niż dwie godziny. Pomimo tych wysiłków wiele drugorzędnych tras nadal pozostaje nieutwardzonych lub wymaga konserwacji. Obecnie istnieje ogólnopolski program utwardzania tych i innych powszechnie używanych tras.



Istnieje wiele prywatnych firm autobusowych, takich jak Metro Servicios Turísticos i Caribe Tours, które obsługują codzienne trasy z pobliskich wiosek do większych miast.

Santo Domingo Metro

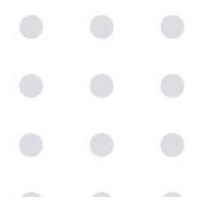
Dominikana ma system szybkiego tranzytu w Santo Domingo, stolicy kraju. Jest to najbardziej rozbudowany system metra w wyspiarskim regionie Karaibów i Ameryki Środkowej pod względem długości i liczby stacji. Metro Santo Domingo jest częścią głównego "Narodowego Planu Generalnego" mającego na celu poprawę transportu w Santo Domingo, a także w pozostałej części kraju. Obecna długość metra, z odcinkami dwóch linii otwartych od sierpnia 2013 r., wynosi 27,35 km.



11

TELEKOMUNIKACJA






W ostatnich latach sektor telekomunikacyjny był jednym z najbardziej dynamicznych sektorów gospodarki Dominikany. Wraz z przyjęciem Ogólnego Prawa Telekomunikacyjnego możliwe było unowocześnienie sektora i dostosowanie go do parametrów ustalonych w tym obszarze przez organizacje międzynarodowe, takie jak Światowa Organizacja Handlu (WTO) i Międzynarodowy Związek Telekomunikacji (UIT).

Sektor telekomunikacyjny jest jednym z głównych, w który został zainwestowany kapitał zagraniczny. Wymagane jest jednak, aby spółki licencjobiorcy i koncesjonariusza zostały zarejestrowane w Republice Dominikańskiej. Dominikański Instytut Telekomunikacji (INDOTEL - Instituto Dominicano de Telecomunicaciones), jest to agencja rządowa zajmująca się promowaniem, ale też regulowaniem rynku telekomunikacyjnego.

Usługi telekomunikacyjne mogą być oferowane wyłącznie po uzyskaniu koncesji i/lub licencji od INDOTEL, w zależności od przypadku. Po rozpoczęciu działalności firmy mogą swobodnie ustalać swoje ceny, chociaż INDOTEL może ingerować, jeśli stwierdzi, że dochodzi do nadużycia pozycji dominującej danego podmiotu. Koszty połączeń wzajemnych są również dowolnie ustalane, a INDOTEL może również interweniować, gdy nie ma konsensusu między stronami.



Dominikana ma dobrze rozwiniętą infrastrukturę telekomunikacyjną, z rozbudowanymi usługami telefonii komórkowej i stacjonarnej. Internet kablowy i DSL są dostępne na większości powierzchni kraju, a wielu dostawców usług internetowych oferuje bezprzewodowy dostęp do Internetu 3G. Dominikana stała się drugim krajem w Ameryce Łacińskiej, który ma bezprzewodową usługę 4G LTE. Zgłaszane prędkości wynoszą od 1 Mbit/s do 100 Mbit/s dla usług mieszkaniowych.

W przypadku usług komercyjnych dostępne są prędkości od 256 kbit/s do 154 Mbit/s. Komercyjne stacje radiowe i telewizyjne w kraju są w trakcie przenoszenia do widma cyfrowego, za pośrednictwem HD Radio i HDTV.

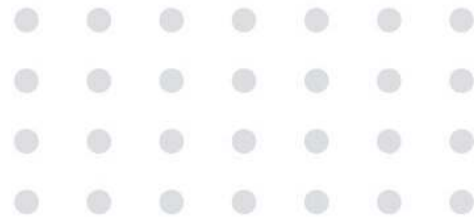
Największą firmą telekomunikacyjną jest Claro – część América Móvil, która świadczy usługi bezprzewodowe, stacjonarne, szerokopasmowe i IPTV. W czerwcu 2009 r. zarejestrowanych było ponad 8 milionów abonentów linii telefonicznych (użytkowników lądowych i komórkowych), co stanowi 81% ludności kraju i pięciokrotny wzrost od 2000 roku, kiedy było ich 1,6 miliona. Sektor komunikacji generuje około 3,0% PKB.



Dominikana była również jednym z pierwszych krajów Ameryki Łacińskiej, który sprywatyzował usługi telefoniczne. Większa konkurencja i znaczące bezpośrednie inwestycje zagraniczne w branży (blisko miliard dolarów w ciągu ostatnich pięciu lat) spowodowały szybki wzrost zasięgu telekomunikacyjnego i obniżenie stawek. W grudniu 2019 r. działało około 11 milionów telefonów stacjonarnych i komórkowych, a także 6 milionów kont internetowych.

Rząd Dominikany inwestuje i rozwija obecnie ogólnokrajową infrastrukturę światłowodową, która uczyni Dominikanę niekwestionowanym liderem w telekomunikacji na Karaibach.





12

ENERGETYKA



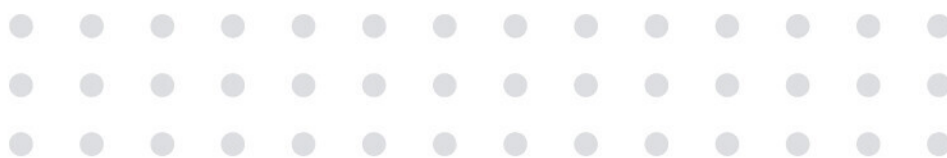
Rynek energii elektrycznej w Republice Dominikany składa się z trzech państwowych spółek dystrybucyjnych, państwowej firmy transmilitarnej i dziesiątek generatorów, od prywatnych po półpubliczne i publiczne.

Ogólna ustawa o energii elektrycznej reguluje wszystkie etapy produkcji, przesyłu, dystrybucji i komercjalizacji energii elektrycznej, a także role właściwych agencji państwowych, które nadzorują sektor energetyczny. Podmiotami tymi są zasadniczo Krajowa Komisja Energetyczna (CNE), jako organ kształtujący politykę sektora, oraz Superintendencia Energía (SIE), jako organ regulacyjny.



Aby uczestniczyć w sektorze, wymagana jest koncesja od SIE, która nie faworyzuje kapitału krajowego czy zagranicznego, ale kontroluje ceny pobierane od użytkowników, które różnią się w zależności od obszaru.

W przypadku projektów dotyczących energii ze źródeł odnawialnych CNE jest odpowiedzialna za rozpatrywanie wniosków o tymczasowe i ostateczne koncesje.

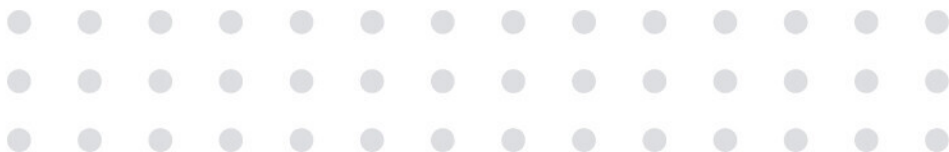


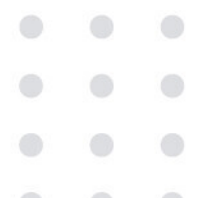
Dominikańska Korporacja Państwowych Przedsiębiorstw Elektrycznych (CDEEE) jest podmiotem rządowym Dominikany, który działa jako konglomerat wszystkich firm wytwórczych, przesyłowych i dystrybucyjnych należących do państwa.



Niestety infrastruktura energii elektrycznej jest przestarzała, co powoduje straty przesyłowe. Prywatyzacja sektora energii elektrycznej rozpoczęła się za poprzedniej administracji Leonela Fernándeza. Najnowsza inwestycja w 345 kilowoltową "Santo Domingo-Santiago Electrical Highway" ma na celu zmniejszenie strat przesyłowych.

Podczas reżimu Trujillo usługa elektryczna została wprowadzona do wielu miast i wsi. Niestety prawie 95% użycia nie było w ogóle rozliczane. Około połowa z 2,1 miliona domów na Dominikanie nie ma liczników, a większość z nich nie płaci stałej miesięcznej stawki za usługi elektryczne.






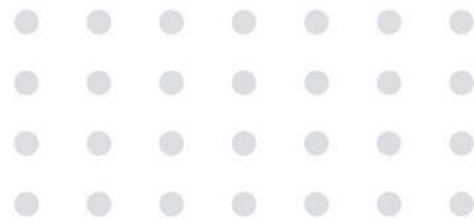
Usługi elektryczne są dostarczane przy napięciu 110 woltów na przemian przy 60 Hz. Większość Dominikany ma dostęp do energii elektrycznej. Obszary turystyczne, obiekty przemysłowe, obiekty świadczeń zdrowotnych mają zwykle bardziej niezawodną infrastrukturę i gwarantowaną moc.

Prywatne firmy elektryczne dostarczają około połowy całkowitej produkcji w kraju, która jest sprzedawana CDEEE. Dominikana ma najbardziej zróżnicowaną matrycę wytwarzania energii w Ameryce Środkowej i regionie Karaibów, z 11 różnymi źródłami wytwórczymi, w sumie pod koniec 2019 r. około 4 850 megawatów zainstalowanych mocy, z czego 75% energii elektrycznej zużywanej w Republice Dominikany jest wytwarzane przez elektrownie termoelektryczne wykorzystujące gaz, węgiel, ciężki olej opałowy lub olej napędowy; a pozostałe 25% jest wytwarzane przez elektrownie wodne, farmy wiatrowe, energię słoneczną i biomasę.

Z racji tego, że zapotrzebowanie na energię nadal przewyższa podaż, istnieje znaczny potencjał inwestycyjny zarówno w tradycyjne, jak i alternatywne źródła energii.

Rząd Dominikany dokonuje obecnie dużych inwestycji w sektorze, w tym w projekt zwany Punta Catalina^[6], której koszt wynosi ponad 2 miliardy dolarów, oraz nowe projekty energetyczne ze źródeł odnawialnych.





13

USŁUGI

FINANSOWE

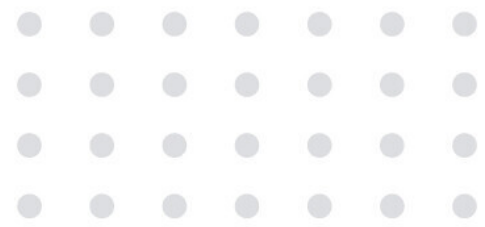




Dominikana ma zdywersyfikowany i dynamiczny sektor usług finansowych, składający się z różnego rodzaju podmiotów, takich jak banki, stowarzyszenia oszczędnościowo-pożyczkowe, kasy oszczędnościowo-kredytowe, domy maklerskie itp. Podmioty kredytowe mogą otrzymywać depozyty, ale nie mogą otwierać rachunków czekowych. Kasy oszczędnościowo-pożyczkowe i skokowe nie są instytucjami kapitałowymi, ale wzajemnymi kasami oszczędnościowymi, co oznacza, że osoby składające tam depozyty i kredytobiorcy są członkami podmiotu z prawem głosu. Jednak te podmioty również nie mogą otworzyć kont czekowych.

Ustawa przyznaje bankom zagranicznym równe traktowanie z lokalnymi instytucjami finansowymi. Zagraniczny bank, który chce prowadzić lub założyć przedstawicielstwa w Republice Dominikańskiej, będzie potrzebował zezwolenia Rady Monetarnej. Warunki udzielenia takiego zezwolenia są identyczne z tymi, które muszą spełnić banki z kapitałem narodowym.





14

ROLNICTWO

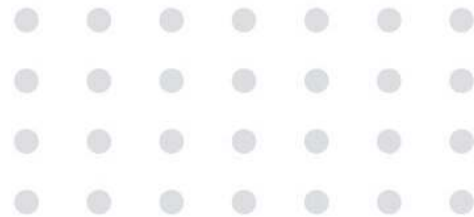


Dominikana jest największym eksporterem produktów rolnych i zwierząt gospodarskich w regionie. Sektor jest atrakcyjny inwestycyjnie ze względu na oferowane przez rząd zachęty podatkowe, zerowe cła na import maszyn oraz pożyczki na uprzywilejowanych warunkach z Banku Rolnego.

Głównymi eksportowanymi produktami rolnymi są cukier, kawa, kakao i tytoń. Od końca lat 80-tych w dużych ilościach eksportowane są również: owoce, bataty i inne warzywa. Pod kierownictwem Ministerstwa Rolnictwa Dominikana mocno rozwija także rolnictwo ekologiczne. Głównymi produktami są organicznymi są: suszony kokos, bioorganiczne banany, ananasy, mango, awokado, cytryny, zielona kawa, zioła, surowy olej kokosowy i kakao.

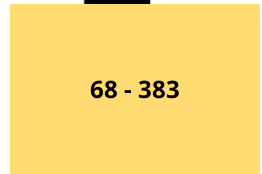
W ostatnich latach znacznie się rozwinęły sektory hodowli zwierząt (zwłaszcza produkcja kurcząt i jaj), leśnictwo i rybołówstwo. Z racji tego, że lokalne przepisy nie nakładają ograniczeń na inwestycje zagraniczne, rolnictwo jest istotnym i atrakcyjnym sektorem do inwestowania.

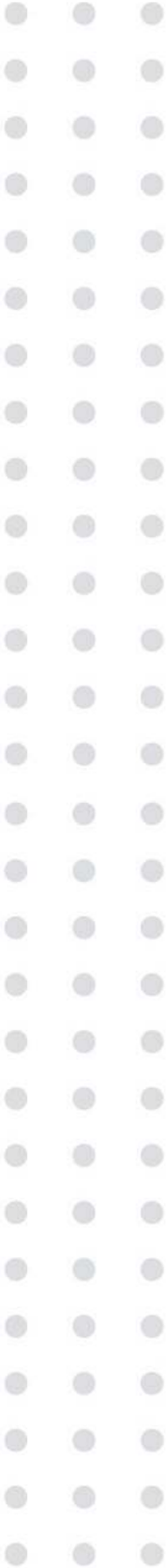





15

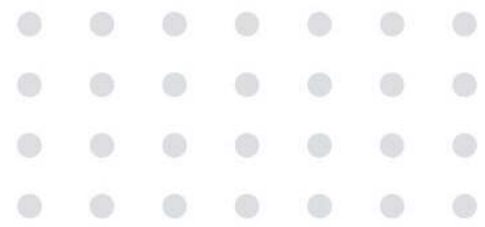
LOTNICTWO





Krajowy sektor lotnictwa jest jednym z najważniejszych w regionie, zwłaszcza w związku z odnowionym zobowiązaniem władz do stopniowego zwiększania przepływu turystów na wyspę. Dominikana szczyci się nowoczesnym prawem lotnictwa cywilnego, które od 2013 roku dopuszcza ofertę usług lotnictwa cywilnego nawet przez firmy ze 100% kapitałem zagranicznym, o ile posiadają odpowiednie zezwolenia.

Licencje są wydawane na określone trasy, odnawialne co 10 lat, na podstawie dwustronnych umów lotniczych, które ten kraj podpisał z krajami takimi jak Argentyna, Austria, Belgia, Brazylia, Kanada, Chile, Kolumbia, Kostaryka, Kuba, Salwador, Francja, Niemcy, Gwatemala, Haiti, Węgry, Izrael, Włochy, Jamajka, Meksyk, Holandia, Antyle Holenderskie, Panama, Portugalia, Rosja, Hiszpania, Trynidad i Tobago, Zjednoczone Emiraty Arabskie, Wielka Brytania, Stany Zjednoczone, Boliwariańska Republika Wenezueli i członkowie stowarzyszeni Stowarzyszeniu Państw Karaibskich.



16

SEKTOR BUDOWLANY

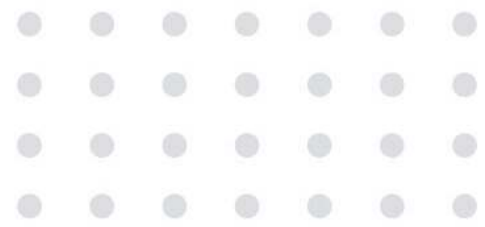




Dominikańskie przepisy wymagają od inwestorów poszanowania regulacji dotyczących sposobu zagospodarowania krajobrazu. Dominikana obecnie pracuje nad stworzeniem kompleksowego kodeksu budowlanego. Pozwolenia na budowę na Dominikanie są wydawane zarówno przez MOPC, jak i gminę właściwą dla danej lokalizacji projektu. Każdy projekt wymaga również uprzedniej oceny Ministerstwa Środowiska, a w niektórych przypadkach nawet oświadczenia ze strony Ministerstwa Turystyki o niewnoszeniu sprzeciwu wobec projektu.

Więcej o procesie deweloperskim na Dominikanie w dalszej części opracowania.





17

PRZEMYSŁ FILMOWY





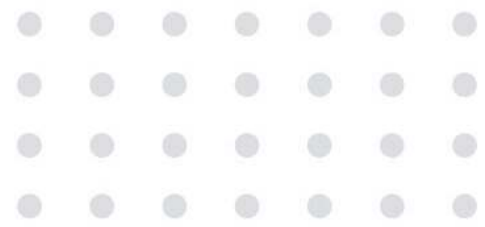
Ustawa nr 108-10 o promowaniu działalności filmowej tworzy i organizuje szereg struktur rządowych odpowiedzialnych za nadzorowanie tego sektora, takich jak:

1. Generalna Dyrekcja Filmowa (DGCINE) działająca jako agencja promocyjna krajowego przemysłu filmowego;
2. Incecectoral Council for the Promotion of Film Activity in Dominican Republic (CIPAC) jako podmiot nadrzędny, składający się z urzędników państwowych i specjalistów sektora prywatnego;
3. System Informacji i Rejestracji Filmu Dominikańskiego (SIRECINE) jako baza wykwalifikowanych specjalistów;
4. oraz Fundusz Promocji Filmu (FON-PROCINE) zarządzany przez CIPAC za pośrednictwem DGCINE, jako instytucja finansowa dla projektów dominikańskich.

W tym sektorze również przewidziano zachęty podatkowe. Przykładowo, gdy projekt przekroczy minimum inwestycji w wysokości 500 000 USD, to 25% zatwierdzonego budżetu przez DGCINE można odliczyć od podatku dochodowego producenta.

Projekty filmowe, w tym ich budżety muszą zostać przedłożone do akceptacji DGCINE przed rozpoczęciem preprodukcji. DGCINE służy również jako organ do wydawania zezwoleń (filming permit), który pozwala na zajęcie ulic do wykonania zdjęć filmowych czy niezbędnych pozwoleń środowiskowych.





18

STREFA WOLNEGO HANDLU

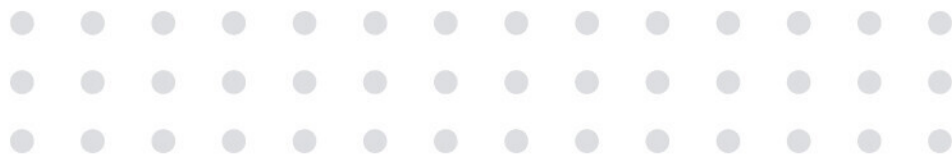


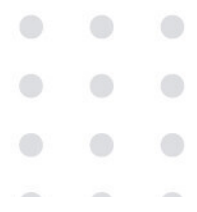
Strefy wolnego handlu to specjalne obszary geograficzne w Republice Dominikańskiej, które podlegają specjalnym systemom podatkowym i cłom, w ramach których lokalizują się przedsiębiorstwa zajmujące się produkcją towarów lub świadczeniem usług wyłącznie na rynek międzynarodowy. System wolnych stref na Dominikanie jest jednym z najbardziej zaawansowanych na świecie. Polski odpowiednik taki stref to specjalne strefy ekonomiczne (SSE).

Dominikański system strefy wolnego handlu zawsze był szczególnie atrakcyjny dla inwestorów zagranicznych ze względu na wiele zalet, jakie oferuje. Kilka przykładów:




1. system zachęt podatkowych; w tym subsydia do wywozu lub wydatków na energię;
2. preferencyjny dostęp do rynków Stanów Zjednoczonych i Europy, bez stosowania taryf celnych;
3. możliwość pozyskania finansowania z instytucji lokalnych lub zagranicznych;
4. dostępność zdolnej siły roboczej.





Ustawa nr 8-90 o promowaniu wolnych stref tworzy Krajową Radę Wolnych Stref Eksportowych (CNZFE), podmiot odpowiedzialny za regulację i nadzór nad tym sektorem oraz definiowanie i klasyfikowanie wolnych obszarów celnych.

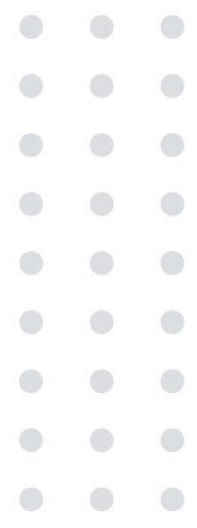
Ponadto istnieją inne ustawy ustanawiające specjalne systemy zachęt podatkowych, takie jak ten, który tworzy specjalną strefę rozwoju obszarów kraju wzdłuż granicy z Haiti (np. ustawa nr 28-01 o specjalnej strefie rozwoju granic). Na mocy tej ustawy promocja i ochrona przedsiębiorstw prowadzących działalność na tym obszarze geograficznym jest uznawana za interes narodowy. Ma także na celu wspieranie rozwoju regionu przygranicznego z sąsiednim krajem Haiti, a dzięki systemowi preferencyjnemu, przyznaje dodatkowe zachęty podatkowe.





19

OPIEKA ZDROWOTNA I FARMACEUTYKI




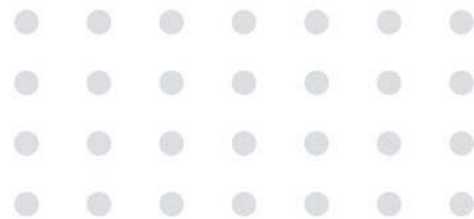
Ogólna ustawa o zdrowiu nr 42-01 z dnia 8 marca 2001 r., ma na celu uregulowanie wszystkich niezbędnych działań w celu zagwarantowania skutecznego dostępu do świadczeń zdrowotnych.

Ministerstwo Zdrowia Publicznego i Pomocy Społecznej (MISPAS) jest podmiotem rządowym odpowiedzialnym za stosowanie norm regulujących sektor, a także utrzymywanie kontroli w nadzorze sanitarnym w procesach produkcji, komercjalizacji, oceny i rejestracji żywności, napojów, leków, kosmetyków, środków higieny osobistej i higieny domowej, wyrobów medycznych oraz wszelkich produktów sanitarnych, a także wszelkich substancje toksycznych, które mogą stanowić zagrożenie dla zdrowia.

Każda instytucja świadcząca usługi zdrowotne, firmy produkcyjne i zakłady farmaceutyczne, w tym apteki, drogerie, dystrybutorzy i laboratoria, musi posiadać zezwolenie lub licencję. Ponadto działa pod nadzorem technicznym MISPAS.

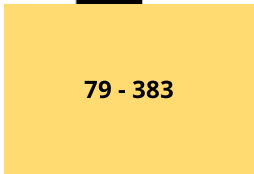
Nieprzestrzeganie obowiązujących przepisów zdrowotnych, a także nieprawidłowości lub błędy w przygotowaniu, imporcie, eksporcie, dystrybucji i wprowadzaniu do obrotu produktów regulowanych bez legalnej rejestracji podlegają sankcjom.

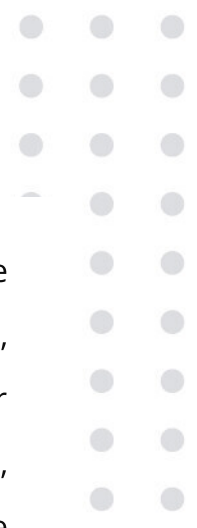




20

GÓRNICTWO




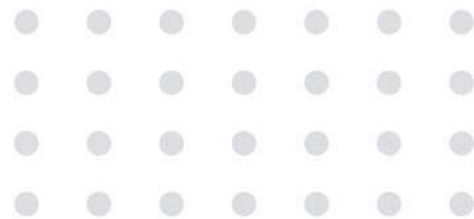


Tradycyjnie wydobycie minerałów zawsze było ważną działalnością w Republice Dominikany, która to eksportowała złoto, srebro, nikiel, miedź, boksyt, marmur, wapień, gips, granit, a także kamienie półszlachetne do biżuterii, takie jak larimar (zwany błękitnym bursztynem) i bursztyn. Górnictwo jest jedną z działalności, która najbardziej wpływa na PKB gospodarki Dominikany. W tym sektorze zarówno firmy zagraniczne, jak i lokalne firmy oraz drobni producenci uczestniczą zarówno w wydobyciu metalicznym, jak i niemetalicznym.

Znaczenie zasobów mineralnych kraju, oprócz zaawansowanych wymagań technicznych niezbędnych do uzyskania koncesji wydobywczych, sprawia, że jest to jeden z najciekawszych sektorów inwestycyjnych. Organem nadzorczym jest Ministerstwo Energetyki i Kopalń, które powstało w 2014 roku i aktywnie reguluje sektor wydobywczy poprzez jego odrębny podmiot jakim jest Generalna Dyrekcja Górnictwa (DGM).

Od końca 2016 r. Ministerstwo Energetyki i Górnictwa zakazało eksportu larimaru i bursztynu w kawałkach naturalnych i całych kawałkach, zezwalając tylko na eksport tych kamieni w polerowanych i oddzielonych kawałkach. Takie działanie ma na celu wspieranie lokalnych rzemieślników i małych dominikańskich górników.

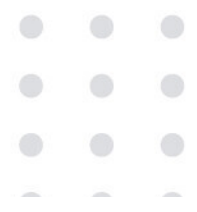




21

PORTY






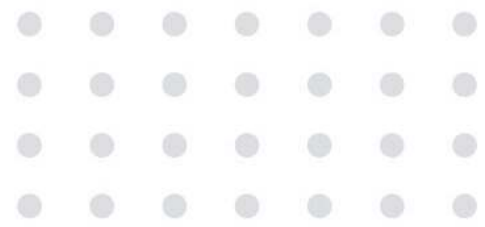
Transport morski odgrywa bardzo ważną rolę w handlu dominikańskim, a około 90% towarów wjeżdża i wyjeżdża z kraju drogą morską. Kraj ma obecnie 12 głównych portów, z których najbardziej ruchliwy znajduje się w Santo Domingo.

Porty są monitorowane i obsługiwane przez Dominikański Zarząd Portu (APORDOM), który udziela koncesji. Firmy z kapitałem zagranicznym mogą działać bez ograniczeń jednak muszą one ustanowić lokalnego agenta do reprezentacji. Na takich samych zasadach działają zagraniczne firmy, które mogą świadczyć dowolne usługi morskie w portach dominikańskich, pod warunkiem, że uzyskały zezwolenie od APORDOM i wyznaczyły lokalnego agenta do reprezentacji.

Firmy świadczące usługi i zarządcy portów mają swobodę ustalania stawek za swoje usługi, chociaż istnieje szereg opłat rządowych określonych w dekretach, z których statki pod banderą dominikańską są całkowicie lub częściowo zwolnione. Każdy statek może uzyskać banderę dominikańską bez względu na narodowość swoich właścicieli, pod warunkiem że posiadają oni ważny adres w Republice Dominikańskiej.

Wreszcie, chociaż ustawa przewiduje, że usługi kabotażowe, przewozy pasażerskie, sztauowanie, między innymi, muszą być świadczone przez statki pływające pod banderą Dominikany, obecny brak floty krajowej sprawia, że przepis ten nie ma zastosowania.





22

LUDNOŚĆ





Dominikana jest drugim co do wielkości państwem na Karaibach (pierwszym jest Kuba) względem powierzchni – 48 671 km² i trzecim co do wielkości pod względem liczby ludności (na 2020 rok było to 11,27 miliona osób). 75% ludności mieszka na terenach zurbanizowanych.

Największe skupiska ludności w kraju to Santo Domingo (stolica Dominikany i największe miasto na Karaibach i w regionie Ameryki Środkowej, z populacją 3 milionów osób), Santiago, La Romana, San Pedro de Macorís, Higüey, San Francisco de Macorís, Puerto Plata i La Vega.

Językiem urzędowym jest hiszpański.

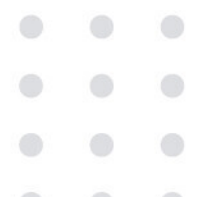




Komentarz: W okolicach stricte turystyczne z łatwością dogadamy się po angielsku, ale nie można tego brać za pewnik. Będąc w Santo Domingo odwiedziliśmy kilka placówek różnych banków. Niestety natrafiliśmy na barierę językową w wielu miejscach, a mój hiszpański nie był na takim poziomie, aby swobodnie się dogadać w sprawach bankowych. Weź to pod uwagę, jeśli chcesz załatwić na miejscu jakąś poważniejszą sprawę.

Grupy etniczne

W badaniu populacji z 2014 r. 70,4% samo identyfikowało się jako mieszane (metysy / indio 58%, mulat 12,4%), 15,8% jako czarne , 13,5% jako białe i 0,3% jako "inne".




Etniczne grupy imigrantów w kraju obejmują Azjatów Zachodnich – głównie Libańczyków, Syryjczyków i Palestyńczyków; obecny prezydent, Luis Abinader, jest pochodzenia libańskiego. Można również znaleźć wschodnich Azjatów, Koreańczyków, etnicznych Chińczyków i Japończyków. Europejczycy są reprezentowani głównie przez białych Hiszpanów, ale także z mniejszą populacją Niemców, Włochów, Francuzów, Brytyjczyków Holendrów, Szwajcarów, Rosjan i Węgrów.

Języki

Ludność Dominikany jest w większości hiszpańskojęzyczna. Lokalny wariant hiszpańskiego nazywa się hiszpańskim dominikańskim, który bardzo przypomina inne hiszpańskie języki narodowe na Karaibach i ma podobieństwa do hiszpańskiego kanaryjskiego. Ponadto ma wpływy z języków afrykańskich i zapożyczonych słów z rdzennych języków karaibskich, charakterystycznych dla wyspy Hispaniola.

Szkoły opierają się na hiszpańskim modelu edukacyjnym; Angielski i francuski są obowiązkowymi językami obcymi zarówno w szkołach prywatnych, jak i publicznych chociaż jakość nauczania języków obcych jest niska. Niektóre prywatne instytucje edukacyjne prowadzą nauczanie w innych językach, zwłaszcza włoskim, japońskim i mandaryńskim.



Kreolski haitański jest największym językiem mniejszości w Republice Dominikany i jest używany przez haitańskich imigrantów i ich potomków. Istnieje kilkutyśięczna społeczność, której przodkowie mówili po angielsku na Półwyspie Samaná. Są potomkami dawniej zniewolonych Afroamerykanów, którzy przybyli w XIX wieku, ale tylko nieliczni starsi mówią dziś tym językiem. Turystyka, amerykańska popkultura, wpływ dominikańskich Amerykanów i więzi gospodarcze kraju ze Stanami Zjednoczonymi motywują Dominikańczyków do nauki języka angielskiego. Dominikana zajmuje 2. miejsce w Ameryce Łacińskiej i 23. miejsce na świecie pod względem znajomości języka angielskiego

Religia

95,0% Chrześcijaństwo

2,6% Bez religii

2,2% Inne religie

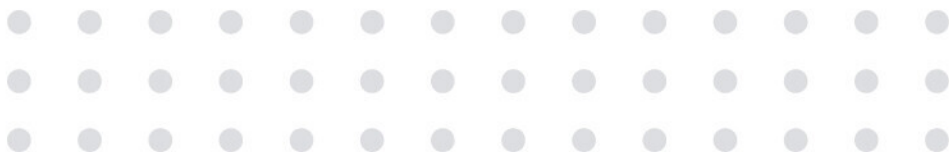
Imigracja 20 wieku

W XX wieku wielu Arabów (z Libanu, Syrii i Palestyny), Japończyków i w mniejszym stopniu, Koreańczyków osiedliło się w kraju jako robotnicy rolni i kupcy. Chińskie firmy rozpoczęły biznes w telekomunikacji, górnictwie i kolejnictwie. Społeczność arabska rośnie w coraz szybszym tempie i szacuje się ją na 80 000 osób.

Ponadto istnieją potomkowie imigrantów, którzy przybyli z innych wysp karaibskich, w tym St. Kitts i Nevis, Antigua, St. Vincent, Montserrat, Tortola, St. Croix, St. Thomas i Gwadelupa. Pracowali na plantacjach trzciny cukrowej i dokach i osiedlili się głównie w miastach San Pedro de Macorís i Puerto Plata. Portorykańscy, a w mniejszym stopniu kubańscy imigranci uciekli do Republiki Dominikańskiej od połowy 1800 roku do około 1940 roku z powodu słabej gospodarki i niepokoju społecznego w swoich krajach ojczystych. Wielu portorykańskich imigrantów osiedliło się między innymi w Higüey i szybko zasymilowało się z powodu podobnej kultury. W czasie II wojny światowej 800 żydowskich uchodźców przeniosło się na Dominikanę.



Wielu imigrantów przybyło z innych krajów karaibskich, ponieważ kraj ten oferuje możliwości gospodarcze. Rośnie liczba portorykańskich imigrantów, szczególnie w okolicach Santo Domingo; uważa się, że jest ich około 10 000. Na Dominikanie mieszka nielegalnie wielu Haitańczyków i Wenezuelczyków.



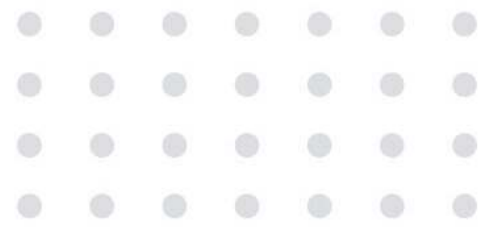
Przestępczość

Dominikana stała się punktem przeładunkowym kolumbijskich narkotyków przeznaczonych do Europy, a także do Stanów Zjednoczonych i Kanady. Pranie pieniędzy za pośrednictwem Republiki Dominikańskiej jest preferowane przez kolumbijskie kartele narkotykowe ze względu na łatwość nielegalnych transakcji finansowych. W 2004 r. oszacowano, że 8% całej kokainy przemywanej do Stanów Zjednoczonych przedostało się przez Dominikanę. Republika Dominikańska odpowiedziała wzmożonymi wysiłkami na rzecz konfiskaty transportów narkotyków, aresztowania i ekstradycji osób zamieszanych w ten proceder oraz zwalczania prania brudnych pieniędzy.



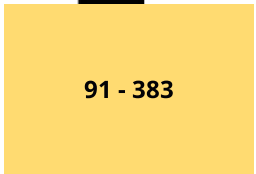
- Wskaźnik przestępczości i statystyki Dominikany za 2018 r. wyniosły 10,05, co oznacza spadek o 13,11% w porównaniu z 2017 r.
- Wskaźnik przestępczości i statystyki Dominikany za 2017 r. wyniosły 11,57, co stanowi spadek o 25,58% w porównaniu z 2016 r.
- Wskaźnik przestępczości i statystyki Dominikany za 2016 r. wyniosły 15,54, co stanowi spadek o 12,72% w porównaniu z 2014 r.
- Wskaźnik przestępczości i statystyki Dominikany za 2014 r. wyniosły 17,81, co stanowi spadek o 9,55% w porównaniu z 2013 r.





23

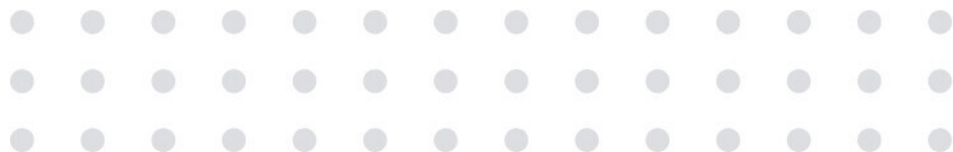
KULTURA



Architektura



Architektura na Dominikanie stanowi złożoną mieszankę różnych kultur. Głęboki wpływ europejskich kolonistów jest najbardziej widoczny w całym kraju. Charakteryzujący się ozdobnymi wzorami i barokowymi strukturami styl można najlepiej zobaczyć w stolicy Santo Domingo. Stolica Dominikany jest wyjątkowa, gdyż w tym miejscu wybudowano pierwszą katedrę, zamek, klasztor i fortecę biorąc pod uwagę obie Ameryki. Strefa kolonialna miasta jest obszarem wpisanym na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.





Rdzenna ludność Dominikany miała również znaczący wpływ na architekturę kraju. Ludzie Taíno w tworzeniu rzemiosła, dzieł sztuki, mebli czy domów polegali w dużej mierze na mahoniu i guano (suszonym liściu palmy). Wykorzystując błoto, dachy kryte strzechą i mahoniowe drzewa, nadali budynkom i meblom naturalny wygląd, płynnie wtapiając się w otoczenie wyspy.

Współcześni architekci łączą bogatą historię Dominikany i różne jej kultury, aby stworzyć coś nowego. Miksują głównie luksus z elementami prostoty nie zapominając o elementach dekoracyjnych nawiązujących do dziedzictwa ludów Taino.

Kuchnia

Kuchnia dominikańska to głównie hiszpańska, taíno i afrykańska. Typowa kuchnia jest dość podobna do tego, co można znaleźć w innych krajach Ameryki Łacińskiej.



Śniadanie typowe dla Dominikany składa się z jajek i mangú (tłuczonej, gotowanej babki lancetowatej). Bardziej obfitym wersjom mangú towarzyszy smażone w głębokim tłuszczu mięso (zazwyczaj salami dominikańskie), ser.

Lunch, na ogół największy i najważniejszy posiłek dnia, zwykle składa się z ryżu, mięsa, fasoli i sałatki. "La Bandera" (dosłownie "Flaga") to najpopularniejsze danie obiadowe; składa się z mięsa i czerwonej fasoli na białym ryżu. Sancocho to gulasz często wytwarzany z siedmiu odmian mięsa.

Posiłki mają tendencję do faworyzowania mięsa i skrobi nad produktami mlecznymi i warzywami. Wiele potraw jest przygotowywanych z sofrito, czyli z mieszanką lokalnych ziół używanych głównie do nacierania mięsa.

Na całym południowo-środkowym wybrzeżu kasza bulgur lub cała pszenica jest głównym składnikiem quipes lub tipili (sałatka z kaszy bulgur). Inne ulubione potrawy dominikańskie to chicharrón, yuca, casabe, pastelitos (empanadas), batata, tam , pasteles en hoja, chimichurris i tostones.

Niektóre smakołyki, które lubią Dominikańczycy, to arroz con leche (lub arroz con dulce), bizcocho dominicano (dosł. ciasto dominikańskie), habichuelas con dulce, flan, frío frío (stożki śnieżne), dulce de leche i caña (trzcina cukrowa).

Napoje, które lubią Dominikańczycy, to Morir Soñando, rum, piwo, Mama Juana batida (smoothie), jugos naturales (świeżo wyciskane soki owocowe), mabí, kawa i chaca (zwane także maiz caqueao / casqueado, maiz con dulce i maiz con leche), ostatni przedmiot znajduje się tylko w południowych prowincjach kraju, takich jak San Juan.

Muzyka i taniec

Muzycznie Dominikana znana jest ze światowego popularnego stylu muzycznego i gatunku zwanego merengue, rodzaj żywej, szybkiej muzyki rytmicznej i tanecznej składającej się z tempa około 120 do 160 uderzeń na minutę (choć jest to różne) w oparciu o elementy muzyczne, takie jak bębny, instrumenty dęte, instrumenty akordowe i akordeon, a także niektóre elementy unikalne dla hiszpańskojęzycznych Karaibów, takie jak tambora i güira.



Symbole

Narodowym kwiatem jest Bayahibe Rose, a narodowym drzewem jest mahoń zachodnioindyjski. Narodowym ptakiem jest Cigua Palmera lub Palmchat ("Dulus dominicus").

Dominikana obchodzi Dia de la Altagracia 21 stycznia na cześć swojej patronki, Dzień Duarte 26 stycznia na cześć jednego z ojców założycieli, Dzień Niepodległości 27 lutego, Dzień Restauracji 16 sierpnia, Virgen de las Mercedes 24 września i Dzień Konstytucji 6 listopada.



24

ROZDZIAŁ II. ŻYCIE W DOMINIKANIE

Odwiedzając Dominikanę jako turysta, możesz przebywać w kraju do 30 dni bez wizy, ale możliwe jest przedłużenie tego okresu, płacąc dodatkową opłatę. Wjeżdżając do kraju możesz mieć ze sobą nie więcej niż 10.000 dolarów amerykańskich w gotówce. Większe ilości gotówki należy zgłosić strażnikom celnym.

Jeśli marzy Ci się dłuższy pobyt w Dominikanie, a nie jesteś inwestorem czy emerytem, to musisz wypełnić wnioski o pobyt czasowy i odnawiać ten pobyt co roku przez pięć lat, zanim będziesz mógł ubiegać się o pobyt stały. Po dwóch latach stałego pobytu możesz ubiegać się o obywatelstwo.





Wniosek o pobyt czasowy wymaga dużo pracy papierkowej, a jego rozpatrzenie może potrwać od trzech do sześciu miesięcy. Poniżej znajduje się lista tego, czego będziesz potrzebować. Będziesz musiał dostarczyć dokumenty w języku angielskim i hiszpańskim i oba muszą być poświadczane notarialnie.

- Wniosek o wizę
- Formularz 509
- Ważny paszport z dwiema fotokopiami
- Akt urodzenia z kserokopią
- Certyfikat medyczny (chodzi o wykluczenie chorób lub ciężkiego stanu zdrowia)
- Świadectwo o niekaralności
- Zaświadczenie Departamentu Migracji i kopia Karty Turysty
- Umowa o pracę (jeśli dotyczy)
- Akt małżeństwa dla małżonków
- Akty urodzenia dzieci
- Trzy zdjęcia w stylu paszportowym
- List motywacyjny zaadresowany do Wydziału Konsularnego z podaniem imienia i nazwiska, narodowości, miejsca zamieszkania i zawodu oraz powodów chęci przeprowadzki do kraju.

Należy mieć ze sobą cztery kopie każdego dokumentu wraz z oryginałem (z wyjątkiem paszportu), a koszt wyniesie 125 USD.





Wiza dla emeryta

Jeśli masz dowód na to, że dostajesz emeryturę wyższą niż 1500 dolarów amerykańskich to możesz się starać o wizę dla emeryta. Zatwierdzenie wniosku o tę wizę trwa zazwyczaj ok. 45 dni. Jednak program dla emerytów ma wiele korzyści i oczywiście wiąże się z ulgami podatkowymi.

Wiza dla rentiera

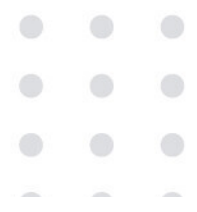
Jeśli się legitymujesz dochodami z najmu nieruchomości za granicą w wysokości nie mniejszej niż 2000 dolarów amerykańskich to możesz się ubiegać o tę wizę. Do wniosku musisz dołączyć umowę najmu tej nieruchomości, oświadczenie, że otrzymujesz przychody z tej nieruchomości oraz wyciąg z konta bankowego. Dochody z tego tytułu musisz posiadać minimum 5 lat. Wiza jest ważna 2 lata i można ją w miarę szybko i łatwo odnowić.

Przychody z tego najmu nie są opodatkowego w Dominikanie, a przy okazji dostajesz ulgi podatkowego na zakup nieruchomości w samej Dominikanie.

Wiza inwestorska

Aby taką wizę otrzymać musisz zainwestować w Dominikanie minimum 200 000 dolarów amerykańskich albo w nieruchomość albo w biznes. Inwestycja musi być dokonana zgodnie z ustawą o inwestycjach zagranicznych nr 16-95.





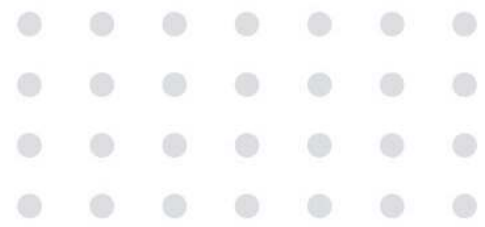
Może to być wniesienie kapitału do podmiotu dominikańskiego, założenie lokaty terminowej, zakup akcji lub papierów wartościowych, lub właśnie zakup nieruchomości.

Inwestycja musi być zarejestrowana w Centrum Eksportu i Inwestycji Republiki Dominikany (CEI RD). Minimalna inwestycja może być niższa w przypadku wkładów kapitałowych w spółki działające w strefie wolnego handlu, a także ewentualnie dla wyznaczonych projektów rządowych.

Spełniając warunki jednej z powyższych wiz uzyskuje się automatycznie stały pobyt bez konieczności spełniania warunku pobytu określonej ilości czasu w kraju. W ramach standardowego „programu” pobytu stałego należy spełnić 2 lata jako tymczasowy rezydent przed złożeniem wniosku o stały pobyt a potem 7 lata jako stały rezydent przed złożeniem wniosku o obywatelstwo.

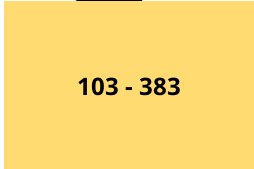
Ważne! Warunki uzyskania wiz czy przepisy wjazdowe mogą się zmieniać, więc warto śledzić poniższe strony:

- Urząd ds. Migracji <https://www.migracion.gob.do/>
 - Ministerstwo Spraw Zagranicznych <http://www.mirex.gob.do/>
- 



25

OBYWATELSTWO DOMINIKAŃSKIE - jak je zdobyć?

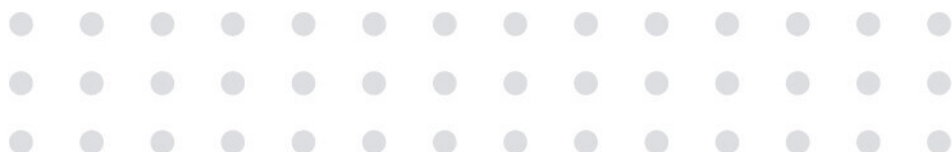


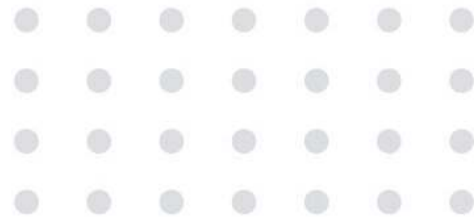
Jest kilka sposobów, aby uzyskać obywatelstwo dominikańskie. Typowe, standardowe drogi uzyskania obywatelstwa są długotrwałe, bo opierają się na czasie pobytu cudzoziemca w Dominikanie. Jednakże Dominikana ma Program tzw. Residency by Investment, który powstał w oparciu o przepisy ustawy imigracyjnej i ustawy o inwestycjach zagranicznych. Cudzoziemiec, który chciałby uzyskać obywatelstwo Dominikany nie musi spełniać wymogu pobytu czasowego w kraju, wystarczy że zainwestuje środki finansowe.

Dominikana nie wymaga, aby zrzekać się np. obywatelstwa polskiego.

Wymagane dokumenty:

- certyfikat zdrowia
- zaświadczenie o niekaralności
- certyfikat inwestora wydany przez CEI-RD
- jeśli masz udziały w spółce – to oryginał umowy spółki
- list z banku, że posiadasz konto bankowe w Dominikanie
- list polecający od obywatela Dominikany lub cudzoziemca zamieszkującego na stałe w Dominikanie, że nie będziesz ciężarem dla państwa.
- może być wymagana polisa ubezpieczeniowa





26

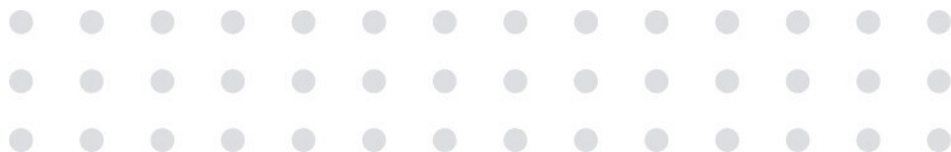
MAŁŻEŃSTWO

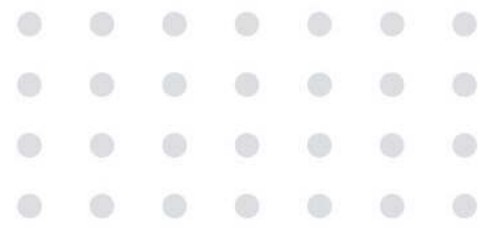


Cudzoziemcy, którzy chcą zawrzeć związek małżeński w Dominikanie , muszą przedstawić oryginał oraz kopię paszportu, apostille dokumentu potwierdzający ich jedyny status wydany przez kraj pochodzenia oraz kartę turystyczną, kartę pobytu lub dowód osobisty, w zależności od tego, który z nich ma zastosowanie.



Dominikański Kodeks Cywilny reguluje stosunki finansowe między małżonkami zawierającymi związek małżeński w Republice Dominikańskiej. Domyślnym reżimem prawnym mającym zastosowanie do par, które zawarły związek małżeński w Republice Dominikańskiej, jest wspólny system majątkowy, z wyjątkiem małżonków, którzy zastosowali procedurę prawną w celu przyjęcia ustroju odrębnego, takiego jak majątek odrębny lub wspólność zysków. Takie same zasady funkcjonują w Polsce.





27

ROZWÓD



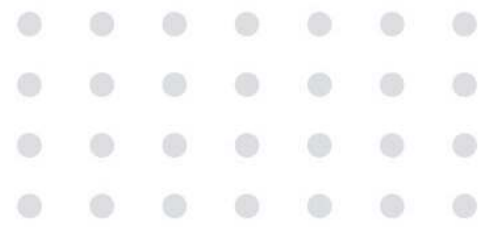


Rozwód w Republice Dominikańskiej może zostać przeprowadzony za obopólną zgodą lub z określonej przyczyny, takiej jak niemożliwe do pogodzenia różnice, nieobecność lub porzucenie domu, wyrok skazujący, przemoc fizyczna, alkoholizm lub narkomania.

Prawo dominikańskie ustanowiło również specjalną procedurę rozwodową zwaną "rozwozem specjalnym", która dotyczy tylko cudzoziemców lub obywateli Dominikany, ale mieszkających za granicą. Dla tych osób przewidziana jest tzw. „szybka ścieżka”, o ile nie obie strony zgadzają się na rozwód.

Przygotowuje się specjalną umowę zawartą przed notariuszem za granicą. Na umowie spisuje się warunki rozwodu, podział majątku. Taką umowę wraz z pozwem o rozwód składa się w sądzie w Dominikanie. Niektórzy prawnicy w Dominikanie twierdzą, że cała procedura może trwać nawet jeden dzień, ale średni czas załatwiania sprawy to ok 1-4 tygodni.





28

PRAWO SPADKOWE



Dominikański Kodeks Cywilny zawiera przepisy i zasady mające zastosowanie do spadków. Zasadą jest, że majątek musi być podzielony w równym stopniu między pozostałych przy życiu najbliższych członków rodziny. W pierwszej kolejności dziedziczą bezpośredni zstępni (czyli dzieci); jeśli nie ma dzieci to następnie wstępni (czyli rodzice), następnie pozostały przy życiu małżonek, a na końcu państwo.

Prawo dominikańskie przewiduje obowiązkowy zachówek dla spadkobierców ustawowych, co ogranicza zdolność spadkodawcy do rozporządzania całym swoim majątkiem poprzez testament na rzecz osób trzecich. Zachówek wynosi 50% spadku, jeżeli spadkodawca ma tylko jednego zstępnego; 66% majątku, jeśli jest dwóch spadkobierców i 75%, jeśli są trzy lub więcej osób, które dziedziczyły by w sposób ustawowy.



Jeśli spadkodawca umiera zostawia po sobie masę spadkową, tzw. „de cujus”. W pierwszej kolejności należy sporządzić notarialne oświadczenie spadkobierców, w którym należy wymienić wszystkich beneficjentów oraz składniki majątkowe, które będą podlegały dziedziczeniu. Takie oświadczenie należy złożyć Generalnej Dyrekcji Podatków Wewnętrznych (DGII). Należy zapłacić tzw. podatek od spadków w wysokości 3% całkowitej wartości majątku podlegającego dziedziczeniu (ustawa nr 2569 o podatkach od spadków i darowizn z dnia 4 grudnia 1950 r. ze zm.).

Niezwykle ważną rolę odgrywa termin do zapłaty tego podatku – tj. 30 dni od dnia śmierci. Jeśli się opóźnimy z zapłatą podatku, stawka podatku wzrasta z 3% do 4,5%, a po przekroczeniu 60 dni opóźnienia wzrasta do 10%.



Po opłaceniu tych podatków następuje podział majątku pomiędzy spadkobierców. Cudzoziemcy mogą dziedziczyć na tych samych zasadach co Dominikańczycy. Można zrzec się spadku. Możliwe jest też zawarcie umowy o podziale spadku, ale także można zawiesić podział spadku na 5 lat. Taką umowę można też przedłużyć.





29

CUDZOZIEMIEC PRZED SĄDAMI DOMINIKAŃSKIMI



Dostęp do wymiaru sprawiedliwości jest jednakowy dla obywateli Dominikany i obcokrajowców. Na mocy zasady swobody zawierania umów każde ustawodawstwo obce może zostać wybrane jako prawo właściwe dla jakiegokolwiek umowy, o ile nie jest ono sprzeczne z przepisami dotyczącymi porządku publicznego danego kraju. Pomimo powiedzenia, że „papier przyjme wszystko”, to są regulacje ustawowe danego kraju, których zmienić się umową nie da. Takie same zasady obowiązują w Dominikanie.

Dokumenty prywatne wydane lub wykonane za granicą, aby były dopuszczalne w sądzie rejonowym lub przed jakąkolwiek agencją rządową, muszą być poświadczane notarialnie i uwierzytelnione przez apostille. Ponadto dokumenty, które nie są w języku hiszpańskim, muszą zostać przetłumaczone przez tłumacza przysięgłego. Dominikana jest stroną konwencji haskiej z dnia 5 października 1961 roku, oznacza to, że akceptuje poświadczane dokumenty z klauzulą apostille.



Wyroki skazujące

Sądy dominikańskie sprawują jurysdykcję nad cudzoziemcami, którzy popełniają wykroczenia lub przestępstwa na terenie Dominikany lub są ofiarami przestępstw.

Deportacja

Osoby zagraniczne, które angażują się w pewne nielegalne działania w Republice Dominikańskiej, mogą zostać aresztowane i ostatecznie deportowane do kraju pochodzenia. Cudzoziemcy nie mogą być deportowani bez możliwości obrony przed zarzutami, o które są oskarżani.

Ekstradycja

Ekstradycja jest regulowana przez Konstytucję Dominikańską, Kodeks Postępowania Karnego oraz postanowienia zawarte w traktatach i konwencjach międzynarodowych podpisanych i zatwierdzonych przez rząd Dominikany. W przypadku braku umów międzynarodowych prawo dominikańskie stanowi, że ekstradycja może zostać wykonana na podstawie zasady wzajemności między zainteresowanymi krajami.

Dominikana podpisała umowy ekstradycyjne ze Stanami Zjednoczonymi Ameryki, Hiszpanią, między innymi z innymi krajami. Kraj jest również sygnatariuszem Międzynarodowej Konwencji o Ekstradycji z 1981 roku. Pomiędzy Polską a Dominikaną nie ma podpisanej żadnej umowy.



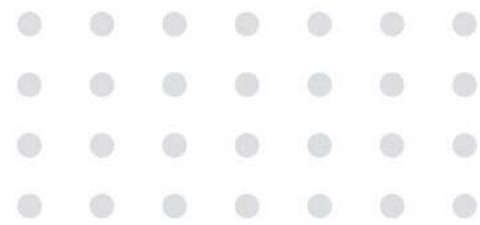
Arbitraż

Począwszy od 2008 r. wraz z uchwaleniem ustawy o arbitrażu handlowym, ta alternatywna metoda rozwiązywania sporów doświadczyła nieoczekiwanego boomu w Dominikanie.

Trend był do tego stopnia rozgrzany, że izby handlowe w Santo Domingo i Santiago de los Caballeros mają w pełni funkcjonujące trybunały arbitrażowe zdolne do wydawania orzeczeń w całym kraju bez konieczności interwencji sądów krajowych.

Zalety arbitrażu są nie tylko widoczne w czasie i cenie postępowania, ale zapewniają wysoki stopień specjalizacji w konkretnych sprawach (szczególnie transgranicznych), a których to specjalizacjami niekoniecznie mogą pochwalić się sądy.

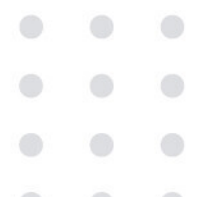
Warto wspomnieć, że w październiku 2001 roku Dominikana stała się członkiem Konwencji o uznawaniu i wykonywaniu zagranicznych orzeczeń arbitrażowych (Konwencja Nowojorska). Jest również częścią międzynarodowego arbitrażu handlowego (Konwencja Panamska). W związku z tym wykonanie orzeczeń arbitrażowych musi zostać zarządzane przez sąd lokalny, w oparciu o postanowienia konwencji międzynarodowych i lokalnych przepisów w tym zakresie.



30

KOSZTY UTRZYMANIA





Zaniechałam publikowania pięknej tabelki z cenami produktów i usług, z racji galopującej inflacji po całym świecie, mija się to trochę z celem.

Natomiast pod tym linkiem możesz sprawdzić aktualne ceny życia w danym kraju:


<https://costofliving.site/prices-and-salaries-in-Dominican-Republic-country/>

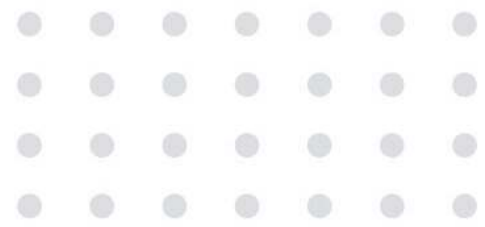
Wyłącznie w celu orientacji w cenach podaję poniższe dane.

Wynagrodzenia:

- Minimalne wynagrodzenie = 149 €
- Średnie wynagrodzenie = 303.51€
- Wynagrodzenie prawnika = 752.05€
- Wynagrodzenie lekarza = 1,000.36€

Wynajem mieszkania:

- Miesięczny czynsz za apartament z jedną sypialnią w centrum miasta = 312.09€
 - Miesięczny czynsz za mieszkanie z jedną sypialnią na przedmieściach = 178.60€
 - Miesięczny czynsz 3-pokojowego mieszkania w centrum = 596.98€
 - Miesięczny czynsz za mieszkanie z 3 sypialniami na przedmieściach = 327.76€
- 



31

OPIEKA ZDROWOTNA





Mimo że ostatnie reformy od 2001 roku w sektorze opieki zdrowotnej miały poprawić jakość świadczeń opieki zdrowotnej na Dominikanie, to wciąż istnieje wiele problemów w publicznej służbie zdrowia.

Osoby pracujące, w tym ekspaci muszą co miesiąc wpłacać składki na system opieki zdrowotnej Republiki Dominikańskiej. Jeśli jesteś zatrudniony w Dominikanie, to Twój pracodawca może albo Ci zwrócić wydatki na opiekę zdrowotną albo się z Tobą podzielić tym kosztem. W każdym razie oprócz opłacania składki zdrowotnej, wysoce wskazane jest wykupienie prywatnego ubezpieczenia zdrowotnego, którego koszt będzie oscylował wokół 700-1500 dolarów rocznie. Ubezpieczenie zdrowotne prywatne bardzo się przydaje, gdyż szpitale prywatne często żądają zapłaty za świadczenie medyczne przed jej wykonaniem.

W ciągu ostatnich kilku lat opieka zdrowotna znacznie się poprawiła w Dominikanie. Zdecydowanie wyprzedza systemy w sąsiednich krajach, takich jak na przykład Haiti. Usługi medyczne będą prawdopodobnie bardziej przystępne cenowo niż w Europie i USA.



Ostatnio popularność zdobywa tzw. turystyka medyczna. Głównymi klientami są obywatele Stanów Zjednoczonych i Kanady, którzy przyjeżdżają najczęściej w celu skorzystania z usługi dentystycznej. Ta dziedzina medycyny jest uważana za bardzo dobrze rozwiniętą w Dominikanie, dzięki czemu po niższych kosztach niż np. w USA otrzymuje się wysokiej jakości usługę. Jest to szybko rozwijający się obszar, szczególnie w stomatologii, leczeniu laserowym i chirurgii kosmetycznej, a także innych procedurach, biorąc pod uwagę, że cena jest o wiele niższa niż w niektórych sąsiednich krajach, a poziom wiedzy specjalistycznej jest na wysokim poziomie, szczególnie w stomatologii.

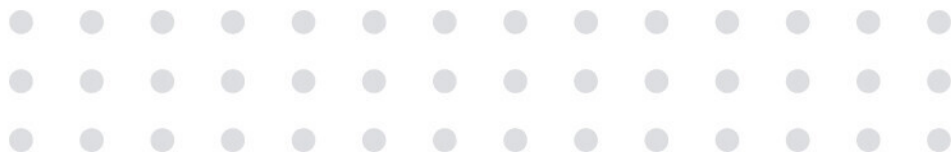
Opieka zdrowotna w Dominikanie ma system dwupoziomowy. Oznacza to, że rząd zapewnia niezbędne usługi każdej osobie w kraju jednakże zdecydowanie jest poniżej standardów krajów tzw. pierwszego świata.

Szpital publiczny

W większości przypadków publiczne kliniki zapewniane przez rząd charakteryzują się brakiem personelu, sprzętu medycznego, a także leków. W każdym dużym mieście dostępny jest szpital publiczny, a leczenie jest bezpłatne, ale zazwyczaj trzeba zapłacić za leki, prześwietlenia, szwy itp. Niektóre szpitale nie pobierają opłat za zdjęcia rentgenowskie i szwy. Standard opieki jest przeciętny i wybór takiej placówki powinien być dokonywany tylko w nagłych wypadkach. Pacjent musi zapewnić własne prześcieradła, poduszki, papier toaletowy, jedzenie itp. Nierzadko zdarza się, że Dominikańscy sami opiekują się swoimi bliskimi w szpitalu.



Wszystkie szpitale publiczne zazwyczaj natychmiast podają pacjentom w kroplówce sól fizjologiczną i prawie zawsze podają antybiotyki dożylnie, niezależnie od problemu (nawet jeśli sytuacja pacjenta nie wymaga podania ani soli ani antybiotyku). Ponadto personel pielęgniarski nie wykonuje tych samych obowiązków, co w UE czy USA, ponieważ podaje tylko zastrzyki, zmienia opatrunki.



Natomiast rodzina ma za zadanie opiekować się pacjentem, kąpać go i dostarczać jedzenie, a większość członków rodziny pozostaje z pacjentem przez całą dobę w szpitalu.

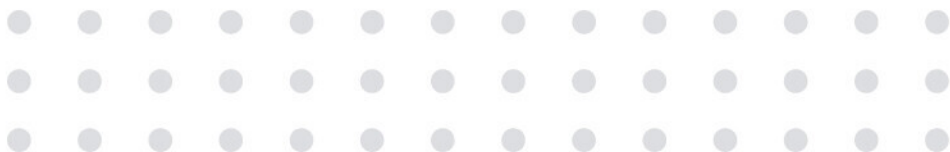
Szpital prywatny

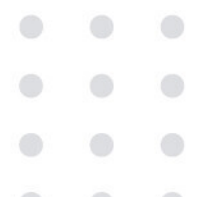


W Dominikanie są również najlepsze szpitale (prywatne kliniki), które oferują najnowsze technologie, metody leczenia i usług medycznych, zatrudniający dobrze wykształceni i doświadczeni personel. Głównie takie kliniki zlokalizowane są w mieście Santo Domingo i w Santiago.

Większość personelu będzie w stanie płynnie komunikować się w języku angielskim, a wielu z nich kształciło się za granicą, prawdopodobnie w Stanach Zjednoczonych. Szpitale te mają najnowszy sprzęt i najlepszy profesjonalny personel medyczny, a są znacznie tańsze niż na przykład podobne w USA.

Szpitaly te przeprowadzą wszystkie, nawet skomplikowane procedury, w tym operacje serca czy przeszczepy narządów. W większości personel medyczny mówi w języku angielskim.





Ponadto, w Punta Cana lub Puerto Plata, dwóch głównych obszarach turystycznych, znajduje się wysokiej jakości zaplecze opieki zdrowotnej. Należy pamiętać o cenach w tych szpitalach, ponieważ są one budowane głównie dla turystów i ekspatów. Prawdopodobnie będą pobierać opłaty znacznie wyższe niż zwykła klinika.


Prywatne kliniki

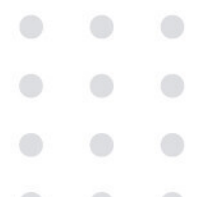
Ostatnim typem szpitala jest prywatna klinika, z której korzystają miejscowi ludzie, którzy nie chcą iść do szpitala publicznego. Zwykle w każdym mieście jest ich od 3 do 5 i są one na wyższym poziomie niż szpitale publiczne, ale generalnie nie są w stanie poradzić sobie z jakimś złożonym problemem medycznym.

Apteki

Apteki nazywane są farmacias w języku hiszpańskim i są dostępne wszędzie, nawet w małym miasteczku. Mają długie godziny otwarcia, a wiele z nich ma również usługi dostawy leków. Co ciekawe pewne niezbędne leki, takie jak antybiotyki, środki na przeziębienie i grypę oraz środki przeciwbólowe są dostępne w większości sklepów spożywczych.

Prawie wszystkie leki są dostępne bez recepty, w tym silne środki przeciwbólowe, antybiotyki, sterydy, leki przeciwzapalne i tabletki nasenne. Jedynymi lekami, które wymagają recepty, są narkotyki, takie jak morfina, chociaż niektóre apteki również dostarczają je bez recepty, nawet jeśli jest to niezgodne z prawem.






Większość aptek przepisuje również leki po szybkiej konsultacji z farmaceutą (bez potrzeby konsultacji z lekarzem).

Ubezpieczenie zdrowotne

W ostatnich latach rząd wprowadził system zabezpieczenia społecznego, w którym pracownicy i pracodawcy utrzymują poprzez składki zdrowotne podstawowy poziom ubezpieczenia zdrowotnego. Nie pokrywają one jednak w całości kosztów leczenia. Osoby, które zarabiają mniej niż 4 000 RD\$ miesięcznie, mają prawo do bezpłatnej opieki zdrowotnej opłacanej przez rząd. Jeśli jesteś zatrudniony w Dominikanie, to firma może zaoferować Ci igualę, tzw. płatną miesięczną subskrypcję na opłacenie ubezpieczenia zdrowotnego. Istnieje szeroka gama polis ubezpieczenia zdrowotnego dla emigrantów i tych, którzy nie mają zabezpieczenia społecznego.

Szczepienia

Cudzoziemcy, którzy chcą tu zamieszkać powinni być zaszczepieni przeciwko wirusowemu zapaleniu wątroby typu A i B oraz durowi brzuszemu. Malaria występuje zwykle tylko wzdłuż granicy z Haiti, a tabletki przeciw malarii na ogół nie są potrzebne. Wścieklizna jest obecna, ale średnio co kilka lat występuje tylko jeden przypadek wścieklizny u ludzi. Natomiast przenoszone przez komary choroby dengi, chikungunya i zika mają sporadyczne wybuchy, ale zwykle głównie w biedniejszych obszarach, gdzie na ulicach i podwórkach jest dużo stojącej wody oraz brak kanalizacji.






Prawo jazdy

Cudzoziemcy mogą jeździć na Dominikanie posługując się międzynarodowym prawem jazdy przez trzy miesiące. Po tym okresie wymagane jest dominikańskie prawo jazdy.

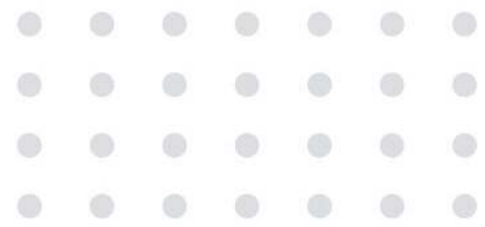
Ruch na Dominikanie jest prawostronny. Należy bardzo uważać na drodze, gdyż wielu lokalnych kierowców nie przestrzega podstawowych zasad na drogach i jeździ niebezpiecznie. Przejazd autostradą jest płatny.

Komentarz: Sposób jazdy Dominikańczyków znacznie się różni od tego jaki panuje w Europie przede wszystkim warto wspomnieć o tym, że na drogach jest bardzo mało znaków drogowych informujących o zagrożeniach takich jak o dziurach w jezdni. dla przykładu droga prowadząca do kilku hoteli w punta cana miała kilka kilometrów długości i mnóstwo dziur dziury zazwyczaj zaznaczane są żółtym sprejem w taki sposób że okalają daną dziurę. Zatem żeby zobaczyć, że na drodze jest dziura trzeba się do niej zbliżyć na kilka centymetrów. Czasami zamiast osprejowania dziury stawia się beczkę po oleju i wieszka się na niej patyk z kawałkiem szmaty. Kiedy jest ciemno nie jesteś w stanie z bezpiecznej odległości zauważyć przeszkody w postaci beczki lub dziury. Miejscowi wychodzą z założenia że skoro jedziesz tą drogą to musisz wiedzieć że są tu dziury.



Autostrady w Dominikanie są podobne do tych, które znamy jedynie w dwóch aspektach. Jeden to płatność za przejazd, a drugi to dwa pasy ruchu w jedną stronę. Niestety stan techniczny autostrad momentami bywa dość słaby. Zdarzają się wyrwy lub dziury nawet na głębokość koła. Jezdnie zazwyczaj oddzielone są dosyć wypłaszczonym rowem a nie np. barierkami co powoduje, że częstym widokiem są zawracające/skręcające auta na autostradzie. Władze budując autostrady nie przewidziały żadnych przejść dla pieszych z pobliskich wiosek, dlatego również normą jest jazda rowerem czy starym zdezelowanym skuterkiem po autostradzie, a także nie dziwi widok pieszych przechodzących przez autostradę lub idących poboczem. Najbardziej jednak zdziwił nas obrazek pana jadącego najpierw wzdłuż autostrady a potem w poprzek.. na osiołku. Jak mi nie ma nie jest to wcale rzadki widok.





32

EDUKACJA





Nauczyciele zarabiają bardzo skromne pensje, dlatego ten zawód nie cieszy się zbyt dużą popularnością. Słabe zarobki przyciąga słabych pedagogów, co prowadzi również do tworzenia się problemu wypaczonego stosunku uczniów do nauczycieli. Wielu nauczycieli nie spełnia też wymogów dotyczących znajomości materiału, którego sami uczą (sic!). Jak pokazują statystyki 40% uczniów szkoły przed ukończeniem ósmej klasy rezygnuje z edukacji.

Jeśli dorzucić jeszcze problemy wysokiego wskaźnika nastolatków zachodzących w ciąży, to procent osób porzucających edukację w młodym wieku jest bardzo wysoka.

Smutną ciekawostką jest, że w Dominikanie zdecydowana większość osób to analfabeci, a badania wykazały, że wielu uczniów osiąga tylko poziom swobodnego czytania dopiero w szóstej klasie.



Pomimo wywierania wpływu na rząd w kwestii dofinansowania szkolnictwa i jakiś drobnych reform, szkolenie nauczycieli i niedobór nauczycieli nadal pozostają palącymi problemami rządu.

Edukacja przedszkolna/ żłobkowa

Do żłobka przyjmowane są dzieci do drugiego roku życia w ramach tzw. pierwszego cyklu. Kolejny cykl przeznaczony jest dla dzieci w wieku od dwóch do czterech lat; a trzeci cykl przeznaczony jest dla dzieci w wieku od czterech do sześciu lat. Z prawnego punktu widzenia obowiązkowy jest tylko ostatni rok przedszkola. Ten rok jest również finansowany przez rząd.





Edukacja podstawowa

Szkoła podstawowa jest obowiązkowa i obejmuje uczniów w wieku od 6 do 14 lat. Ten etap edukacji jest podzielony na dwa cykle. Pierwszy cykl przeznaczony jest dla dzieci w wieku od sześciu do dziesięciu lat i składa się z klas od pierwszej do czwartej. Drugi cykl jest dla dzieci w wieku od 10 do 14 lat i składa się z klas od piątej do ósmej. Każdy rok nauki składa się z dziesięciu miesięcy edukacji.




Szkoła średnia

Przeznaczona jest dla uczniów w wieku od 14 do 18 lat i nie jest obowiązkowa. Składa się z czterech lat edukacji, podzielonych na dwa cykle. W pierwszym cyklu edukacja jest ogólna. Drugi cykl pozwala studentom na elastyczność w skupieniu się na edukacji artystycznej, technicznej lub zawodowej. Dzięki szkolnictwu technicznemu lub zawodowemu uczniowie mogą łatwiej uzyskać dostęp do niektórych zawodów np. w dziedzinie rolnictwa i przemysłu. Edukacja artystyczna ma na celu doskonalenie kreatywności u studentów i umożliwia im wejście w dziedziny sztuk wizualnych, performatywnych i stosowanych lub muzyki.

Egzaminy krajowe odbywają się pod koniec szkoły średniej, w której uczniowie muszą uzyskać ocenę pozytywną, aby ukończyć szkołę. Muszą również uczestniczyć w tzw. programie usług społecznych. Studenci, którzy pomyślnie ukończą szkołę średnią, otrzymują dyplom ukończenia szkoły średniej, po czym mogą zapisać się na uniwersytet.

Rodzice, którzy chcą, aby ich dzieci studiowały na uniwersytetach w Stanach Zjednoczonych, powinni kształcić je w szkołach, które mają akredytację Południowego Stowarzyszenia Szkół. Dla tych, którzy szukają edukacji uniwersyteckiej w Europie, wskazane jest zapisanie dzieci do szkoły, która uczy do matury międzynarodowej, takiej jak Szkoła Świętego Jerzego w Santo Domingo.



Wyższe wykształcenie

Publiczny system edukacji w Republice Dominikany może nie mieć tak dobrej reputacji, ale jeśli chodzi o szkolnictwo wyższe, kraj ma wiele szanowanych uniwersytetów, w których uczą się zarówno studenci dominikańscy, jak i zagraniczni. W rzeczywistości pierwszy uniwersytet w obu Amerykach, Universidad Santo Tomás de Aquino, został właśnie założony w Republice Dominikany.

Po ukończeniu szkoły średniej studenci otrzymują certyfikat z Ministerstwa Edukacji, który umożliwia im ubieganie się o przyjęcie na lokalne lub międzynarodowe uniwersytety.

Większość uniwersytetów dominikańskich jest prywatna, z wyjątkiem Universidad Autónoma de Santo Domingo, który jest jedynym publicznym uniwersytetem w kraju. Opłaty na tej uczelni są bardziej przystępne niż na prywatnych uniwersytetach, chociaż w porównaniu z wieloma innymi krajami opłaty za szkolnictwo wyższe w Republice Dominikany i tak jest stosunkowo niskie.

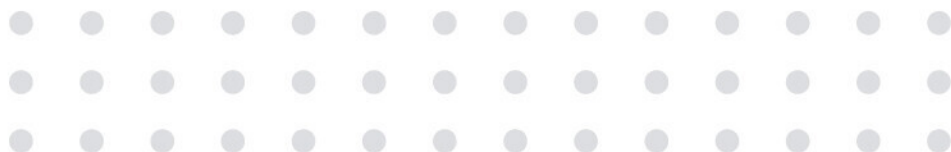
Jednak tylko obywatele Dominikany są uprawnieni do tych subsydiowanych (obniżonych) opłat. Stąd też emigranci czy ekspaci, którzy planują zostać w Dominikanie próbują uzyskać obywatelstwo dominikańskie zanim pošlą dzieci na studia.

Studenci zagraniczni mogą również ubiegać się o wstęp na specjalny program studiów oferowany przez Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra, która jest jedną z najlepszych prywatnych instytucji szkolnictwa wyższego w tym kraju. Biegła znajomość języka hiszpańskiego nie jest warunkiem, gdyż uniwersytet ten ma szkołę językową przeznaczoną dla takich studentów.



Zarówno publiczne, jak i prywatne uniwersytety oferują standardowe stopnie licencjackie, magisterskie i doktoranckie. Studenci uniwersytetów w Dominikanie zwykle mieszkają w rodzinnym domu, jednocześnie kontynuując studia wyższe. Niektóre uniwersytety posiadają zaplecze akademików.

Studenci emigrantów przybywający do Republiki Dominikańskiej w celu uzyskania wyższego wykształcenia mogą zdecydować się na pobyt u rodziny goszczącej (host family), co może pomóc im osiedlić się w lokalnej społeczności, a także pomoże im w nauce języka hiszpańskiego.



Emigranci powinni mieć świadomość, że rynek pracy dla absolwentów w kraju nie jest zbyt atrakcyjny ani lukratywny, a studenci mogą być zmuszeni szukać zatrudnienia gdzie indziej, poza granicami kraju.

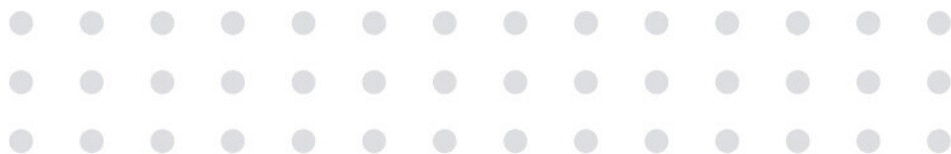
Szkoły prywatne



Prywatne szkoły na Dominikanie uczą w języku angielskim i hiszpańskim. Najlepsze szkoły mają uczniów różnych części świata. Opłaty w szkołach prywatnych są zróżnicowane i mogą wystąpić dodatkowe wydatki, takie jak mundurki, podręczniki i obiady. Prywatna edukacja istnieje tu od dziesięcioleci i coraz więcej uczniów jest zapisanych do tych szkół.

Gwałtowny wzrost edukacji prywatnej jest częściowo spowodowany niskimi standardami publicznego systemu edukacji w kraju. Uczniowie muszą wykazać się pewną biegłością w języku angielskim, zanim będą mogli zostać przyjęci do większości szkół prywatnych.

Dominikana ma również kilka prywatnych szkół religijnych, takich jak szkoły katolickie, które są częściowo finansowane przez państwo.



Rząd oferuje stypendia dla osób osiągających wysokie wyniki, aby umożliwić im zapisanie się do wybranej przez nich prywatnej szkoły. Podobnie jak szkoły publiczne, szkoły prywatne muszą przestrzegać krajowego programu nauczania i przestrzegać harmonogramu akademickiego ustalonego przez rząd. Egzaminy ogólnokrajowe odbywają się pod koniec szkoły podstawowej i średniej.

Szkoły publiczne, prywatne i międzynarodowe na Dominikanie przestrzegają amerykańskiego systemu oceniania od A do F.

Szkoły międzynarodowe


W Republice Dominikany istnieje wiele międzynarodowych szkół, a szkoły te mają swobodę ustalania własnego harmonogramu akademickiego lub międzynarodowych programów nauczania. Szkoły międzynarodowe mogą rozszerzyć swój program nauczania poza materiał podstawowy. Szkoły międzynarodowe są zwykle preferowane przez emigrantów i ekspatów

Stolica Santo Domingo ma zróżnicowany wybór międzynarodowych szkół, takich jak:

- American School of Santo Domingo, która oferuje amerykański program nauczania;
- Szkoła Świętego Jerzego, która oferuje program International Baccalaureate;
- oraz St. Michael's School, szkoła przygotowawcza do college'u oparta na systemie amerykańskim.

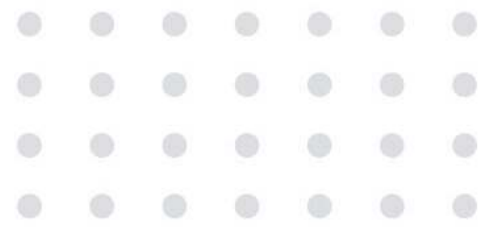
W Sosúa w prowincji Puerto Plata emigranci mogą wybierać między:



- 
- Międzynarodową Szkołą Sosúa, która jest koedukacyjną szkołą dzienną, która zaspokaja potrzeby uczniów od przedszkola do klasy 12,
 - a Garden Kids International School, dwujęzyczną instytucją obsługującą lokalne i międzynarodowe rodziny mieszkające w kraju.

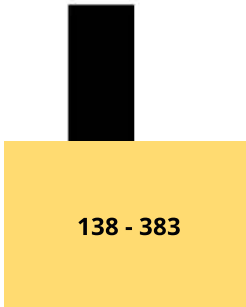
Zapotrzebowanie na międzynarodowe szkoły w Santo Domingo stale rośnie od ostatnich kilku dekad. Miasto ma teraz międzynarodowe kampusy szkolne rozrzucone po swoich dzielnicach. Część znajduje się wokół obszaru Ciudad Universitaria, a więcej znajduje się w kierunku północnej części miasta, w pobliżu Parque Nacional Mirador del Norte. Niewielką liczbę międzynarodowych szkół można również znaleźć w Santo Domingo Este.

Ze względu na dużą liczbę emigrantów z Ameryki Północnej w Santo Domingo, większość międzynarodowych szkół w mieście uczy amerykańskiego programu nauczania w języku angielskim. Jednak znajduje się tu również wiele szkół oferujących międzynarodowe programy nauczania, takie jak IB, brytyjski lub francuski.



33

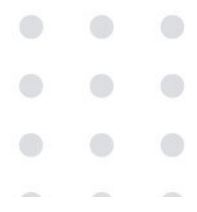
Bankowość i finanse



Wiele osób myśli, że bankowość w Dominikanie jest albo problematyczna albo nawet niebezpieczna. Nic bardziej mylnego. System bankowy Dominikany jest bezpieczny.

Banki Narodowe:

- **Banco BHD LEON:** Jest jednym z największych banków w kraju i znany jest z dobrej obsługi klienta.
- **Banco Popular Dominicano:** Uznawany w kraju i za granicą jako największy w kraju.
- **Banco Banreservas:** Własność państwa dominikańskiego. Oferują swoje usługi ogółowi społeczeństwa, a wszystkie transakcje rządowe są realizowane za pośrednictwem tego banku. Jest bardzo popularny, posiada oddziały na terenie całego kraju.



Banki międzynarodowe:

- The Bank of Nova Scotia.
- Citibank, N.A.
- Banco de las Americas S.A. (Bancamérica).
- Banesco, S.A.
- Banco Promerica de la República Dominicana, C. por A.
- Banco Multiple Lafise, S.A.
- Banco Activo Dominicana, S.A. Commercial banks
- Banco Dominicano del Progreso S.A.
- Banco Santa Cruz, S.A.
- Banco Caribe Internacional, S.A.
- Banco BDI, S.A.
- Banco Vimenca, S.A.
- Banco López de Haro S.A
- Banco Múltiple Ademi, S.A.
- Banco López de Haro S.A.
- Banco Múltiple Ademi, S.A.





Jak otworzyć konto bankowe na Dominikanie?

Każdy bank, a nawet każdy oddział banku, ma odrębne wymagania dotyczące otwarcia rachunku bankowego i niestety co jakiś czas się one zmieniają.

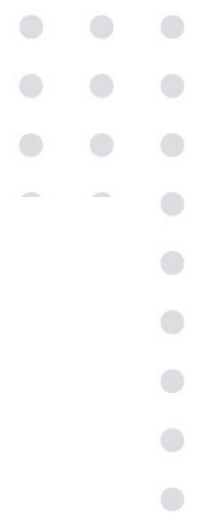
Zdecydowanie bardzo pomocne jest pójście do banku z osobą zaufaną i taką, która w tym banku ma już otwarte konto. Polecanie klientów przez osoby zamieszkałe w Dominikanie jest dość powszechne. W przeciwieństwie do kultury europejskiej, tutaj na wyspie bardzo znaczącą rolę odgrywają relacje. Podobnie jest w krajach azjatyckich. Tam do otwarcia konta bankowego również niezbędne jest pokazanie np. listu polecającego.

W Dominikanie nie każdy bank czy oddział banku takiego listu potrzebuje, jednak na 12 odwiedzonych przez nas oddziałów (różnych banków) 11 podało ten wymóg jako znaczący.


Jeśli chciałbyś założyć konto w Dominikanie bez osobistego stawiennictwa w lokalnym banku, to jest to możliwe. Napisz do mnie maria.kobryn@blueshell.pl

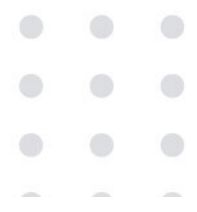
Poniżej przedstawiam listę zazwyczaj niezbędnych dokumentów do założenia konta:




- 
- 1. Dowód tożsamości/paszport
 - 2. Karta stałego pobytu, jeśli takowa jest
 - 3. Dodatkowy dokument tożsamości, np. prawo jazdy
 - 4. PIT roczny z kraju rezydencji podatkowej
 - 5. List polecający z banku z kraju rezydencji podatkowej
 - 6. List referencyjny od Dominikańczyka
 - 7. Dokumenty potwierdzające dochód
 - 8. jeśli jesteś zatrudniony na umowę o pracę – świadectwo pracy będzie niezbędne lub np. potwierdzenie otrzymania wynagrodzenia z ostatnich 3 miesięcy.
 - 9. Jeśli prowadzisz firmę w formie spółki– to potrzebna będzie lista wspólników, wypis z rejestru handlowego (w PL to KRS), ewentualnie dokument potwierdzający, że jesteś wspólnikiem lub piastujesz stanowisko członka zarządu
 - 10. Jeśli prowadzisz firmę w formie działalności gospodarczej to potrzebne będzie również potwierdzenie np. z CDEIG

Jeśli chcesz otworzyć konto firmowe dla spółki, to niezbędne dokumenty do złożenia wniosku o otwarcie konta bankowego to:



- 
- Kopia statutu lub umowy spółki
 - kopia Regulaminu spółki
 - kopia listy wspólników
 - kopia świadectwa założycielskiego wydanego przez organ w kraju pochodzenia
 - dokument nadania numeru podatkowego czyli nip i potwierdzenie tego numeru przez urząd skarbowy
 - kopię licencji jeśli takie były wydane
 - dokumenty pokazujące strukturę organizacyjną w tym rolę dyrektorów i wspólników
 - uchwała wspólników upoważniająca zarząd do założenia rachunku w dominikanie
 - kopia dokumentów tożsamości wspólników a także członków zarządu i ewentualnie prokurentów
 - kopia sprawozdań finansowych i deklaracji podatkowych

Dokumenty muszą być opatrzone klauzulą apostille, ewentualnie musiałyby zostać zalegalizowane przez odpowiedni konsulat dominikański. Dokumenty w języku innym niż hiszpańskim muszą być przetłumaczone przez tłumacza przysięgłego.





Czy w Dominikanie istnieje bankowość internetowa?

Kilka dominikańskich banków zapewnia obecnie bankowość internetową do sprawdzania sald, opłacania rachunków i przesyłania środków. Niektóre z mniejszych instytucji oszczędnościowych i pożyczkowych mogą nie mieć internetu lub systemu online – są to zazwyczaj placówki na prowincji. Duże banki oferują bankowość internetową.

Jak mogę wypłacić pieniądze?

Bankomaty można znaleźć w całym kraju, zarówno w bankach, jak i poza nimi, na stacjach benzynowych, supermarketach i centrach handlowych. Maksymalny limit wypłat wynosi zwykle 10 000 pesos za każdą transakcję, około 208 USD i od 20 000 RD \$ do 30 000 RD \$ dziennie.

Tak jak w każdym kraju, podobnie w Dominikanie, istnieje ryzyko oszustwa bankomatowego. Z tego powodu niezwykle istotne jest aby korzystać z bankomatów które są zlokalizowane przy placówce banku. Warto zwrócić uwagę czy bankomat jest pod nadzorem kamer. Bankomaty często akceptują wszelkiego rodzaju karty, w tym międzynarodowe karty kredytowe i debetowe. Jednakkorzystanie z polskiej karty debetowej czy kredytowej w bankomacie wiąże się z dodatkowymi opłatami, a także z kosztem przewalutowania. Zazwyczaj wypłacane pieniądze są w peso, ale w Punta Cana widzieliśmy również bankomaty które wypłacały dolary amerykańskie.





A co z kartami kredytowymi?

Na Dominikanie karty Visa i MasterCard są powszechnie akceptowane; jednak American Express nie zawsze jest uznawany. Płatność kartami kredytowymi czy debetowymi jest na porządku dziennym w Dominikanie. Natomiast trzeba zwrócić uwagę płacąc na przykład za posiłek w restauracji czy kelner jej nie kopiuje. Tylko w większych restauracjach lub restauracjach prowadzonych przez obcokrajowców kelner przychodzi z terminalem płatniczym do stolika.

Czy mogę przelać pieniądze do i z mojego lokalnego banku?

Tak, chociaż zwyczajowe maksimum wynosi 10 000 USD, jeśli chcesz przelać więcej, bank będzie chciał zweryfikować źródło pieniędzy i na co mają być przeznaczone. Przeniesienie trwa zwykle pięć dni roboczych, chociaż większe ilości mogą potrwać dłużej. Niektóre banki umożliwiają przelewy internetowe, podczas gdy inne wymagają wizyty w banku.

Jakiego rodzaju konta istnieją?

Można utworzyć konto bankowe w dolarach amerykańskich lub peso dominikańskich, przy czym konta dolarowe wymagają wpłaconego minimalnego salda w wysokości około 500 USD, dzięki czemu unikniemy miesięcznych opłat. Możesz wybrać między kontem czekowym z książką płatniczą a kontem oszczędnościowym z kartą debetową.





34

ROZDZIAŁ III. SYSTEM PODATKOWY W REPUBLICIE DOMINIKANY



Informacje ogólne o systemie podatkowym

W Republice Dominikany obowiązuje ustawa nr 11-92 z dnia 31 maja 1992 r., znany jako kodeks podatkowy. W Polsce odpowiednikiem jest Ordynacja Podatkowa.

Urząd skarbowy Dominikany nazywa się Dirección General de Impuestos Internos, lepiej znany jako DGII i jest odpowiedzialny za pobieranie podatków.

W Dominikanie obowiązuje zasada terytorialności, co oznacza, że pobierane są w Dominikanie podatki od przychodów uzyskanych na terenie Dominikany. Jedynym wyjątkiem w tym zakresie są dochody z inwestycji i zysków finansowych (kapitałowych), który stanowi że ten podatek należy zapłacić nawet jeśli jest on już zapłacony za granicą. Z kolei metodą na ominięcie tego podatku jest posiadanie miejsca zamieszkania w Republice dominikańskiej lub obywatelstwa jako rentier, emeryt lub inwestor. Spełniając ten warunek jesteś zwolniony spłacenia podatku ze wszystkich dochodów jakie uzyskujesz za granicą.

Posiadanie miejsca zamieszkania lub obywatelstwa na dominikanie w ramach bycia emerytem rentierem lub inwestorem nie tylko kwalifikuje cię do zwolnienia z podatku dochodowego od dochodów uzyskiwanych za granicą ale również do listy zachęt podatkowych oferowanych przez rząd Dominikany. Na ten temat przeczytasz w dalszej części opracowania.



Dominikańskie prawo podatkowe wymaga, aby wszystkie firmy zagraniczne i krajowe, prowadzące działalność gospodarczą w Dominikanie, wyznaczyli przedstawiciela prawnego lub wskazali osobę kontaktową do działań przed organami podatkowymi. Wszelkie powstałe kwestie związane z odpowiedzialnością lub podatkami mogą być skutecznie rozwiązywane za pośrednictwem takiego przedstawiciela prawnego lub agenta, działającego w charakterze przedstawiciela. Wyznaczenie pełnomocnika nie zastępuje konieczności zarejestrowania się jako podatnik.

Główne podatki w Dominikanie to:

- Podatek od przeniesienia towarów i usług uprzemysłowionych (znany również jako ITBIS)
- Podatek dochodowy
- Podatek od spadków i darowizn
- Podatek od nieruchomości
- Podatek od zakupu nieruchomości
- Podatek od zysków kapitałowych
- Podatek od transakcji
- Podatki od pojazdów silnikowych

Podatek ITBIS czyli VAT

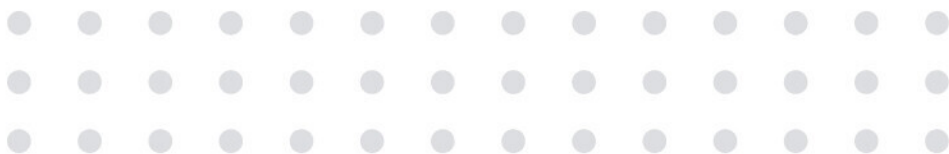
Podatek od transferu towarów i usług uprzemysłowionych to podatek odnoszący się do wszelkich transferów i importu towarów uprzemysłowionych oraz świadczenia usług, znany przez nas jako VAT.

Osoby fizyczne i korporacje prowadzące jakkolwiek z wymienionych działalności gospodarczych są uważane za podatników w ramach ITBIS, o ile nie są wyraźnie zwolnione. Powyższą zasadę należy stosować niezależnie od tego, czy podatnik jest podmiotem lokalnym zarejestrowanym przed Urzędami Skarbowymi Dominikany, czy też jest podmiotem zagranicznym prowadzącym działalność gospodarczą na Dominikanie, który posiada w tym kraju zakład pracy lub oddział.

Standardowa stawka ITBIS wynosi 18 proc. Jednak niektóre towary są objęte obniżoną stawką VAT w wysokości 16 procent ze względu na ich wysokie zużycie, w tym niektóre produkty mleczne, kawa, tłuszcze tłuszczowe i oleje, cukry i czekolady.



Dominikański Kodeks Podatkowy ustala szczegółowy wykaz produktów (w następujących kategoriach) zwolnionych z ITBIS:



- materiały edukacyjne
- leki
- służba zdrowia
- usługi finansowe
- narzędzia



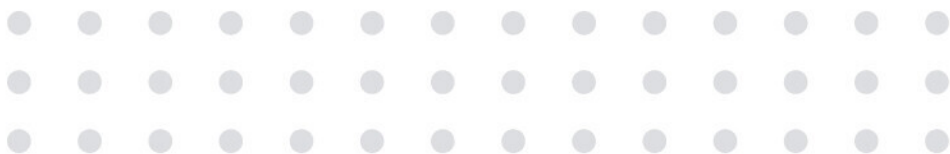
- oraz usługi transportu śródlądowego osób i ładunków m.in.
- Usługi edukacyjne i kulturalne, a także m.in. energia elektryczna są również generalnie zwolnione z ITBIS.

Dodatkowo eksport towarów podlega stawce 0 procent, a eksportowane usługi, które spełniają określone warunki mogą być również zwolnione z podatku VAT.

W przypadku importu podstawą opodatkowania ubezpieczenia i frachtu (CIF) importowanych towarów są akcyzowe, jeśli mają zastosowanie.

W przypadku świadczenia usługi podstawa opodatkowania jest naliczonej cenie, płatnej ryczałtowo lub w ratach.

Dominikański Kodeks Pracy ustanawia napiwek w wysokości 10% wartości faktury przed opodatkowaniem za usługi świadczone w restauracjach, kawiarniach, barach i ogólnie w miejscach handlowych, które sprzedają żywność i napoje na placówkach.

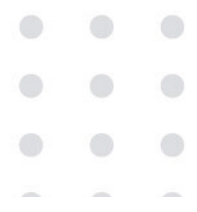




Podatek od sprzedaży nieruchomości

Podatek od przeniesienia własności nieruchomości wynosi trzy procent (3%) wartości sprzedaży, ustalonej w umowie sprzedaży lub ceny wynikającej z wyceny ustalonej przez dział podatkowy (DGII), w zależności od tego, która cena jest wyższa. Czyli to działa bardzo podobnie do mechanizmu jaki mamy w Polsce. Urząd Skarbowy może zakwestionować cenę wpisaną w akt notarialny, jeśli uzna, że nieruchomość została sprzedana dużo poniżej ceny rynkowej, a niska cena nie ma przełożenia w stanie nieruchomości.





Podatek należy uiścić w ciągu 6 kolejnych miesięcy do podpisania określonej umowy sprzedaży/kupna. Zapłata podatku od zakupu nieruchomości sprawia, że jesteś prawnym właścicielem w odniesieniu do prawa dominikańskiego i w obliczu rządu.

Podatki od pojazdów silnikowych

Podatek ten został ustanowiony przez ustawę nr 241 - 67 o tranzycie pojazdów. Podatek ten jest pobierany jest przy rejestracji samochodu, zmianie tablicy rejestracyjnej, przy zmianie właściciela. Podatek od przeniesienia własności samochodu wynosi 2% od wartości wskazanej przez urząd skarbowy a nie od kwoty sprzedaży wskazanej na umowie

Podatek dochodowy od osób fizycznych

Wszystkie dochody pochodzące z pracy lub działalności gospodarczej w Republice Dominikany podlegają opodatkowaniu.

<i>Annual scale</i>	Rate
1. Income up to RD\$416,220.00	Exempt
2. Revenue from RD\$416,220.01 to RD\$624,329.00	15% of the surplus of RD\$416,220.01
3. Revenue from RD\$624,329.01 to RD\$867,123.00	RD\$31,216.00 plus 20% of the surplus of RD\$624,329.01
4. Revenue from RD\$867,123.01 onward	RD\$79,776.00 plus 25% of the surplus of RD\$867,123.01



Źródło tabelki i danych:

<https://dgii.gov.do/cicloContribuyente/obligacionesTributarias/principalesImpuestos/Paginas/impuestoSobreRentas.aspx>

Deklarację podatkową składa się przed 31 marca każdego roku. Każdy z małżonków składa deklarację osobno.

Osoby zamieszkujące w Dominikanie dłużej niż 182 dni w ciągu roku kalendarzowego, niezależnie od tego, czy są w sposób ciągły, czy nie zostają uważane za rezydenta podatkowego w Dominikanie.

Warto wiedzieć, że:

- Po pierwsze: Emerytury i świadczenia z zabezpieczenia społecznego otrzymywane z zagranicy są wyraźnie zwolnione z opodatkowania.
- Po drugie: obywatele Dominikany i obcokrajowcy, którzy przyjeżdżają na pobyt na Dominikanie, podlegają obowiązkowi płacenia podatków od dochodów finansowych z zagranicznego źródła dopiero po trzech latach od ustalenia miejsca zamieszkania w tym kraju.
- Po trzecie: osoby, które uzyskały miejsce zamieszkania jako emeryci lub inwestorzy są zwolnione z płacenia tego podatku dochodowego nawet po trzecim roku zamieszkania.

Podatek dochodowy od firm

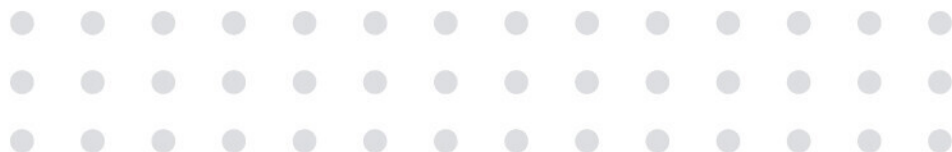
Korporacje i wszelkie inne organizacje uzyskujące przychód płacą zryczałtowaną stawkę podatku dochodowego w wysokości 27% od dochodu netto podlegającego opodatkowaniu. Deklarację podatkową składają przed 30 kwietnia. Firmy muszą płacić podatek dochodowy z góry w formie zaliczek miesięcznych, czyli zasady zbieżne z tymi, jakie mamy w Polsce.

Ponadto istnieje podatek od aktywów w wysokości 1% jest uważany za alternatywny minimalny podatek dochodowy.

Dywidendy/zyski przekazywane za granicę lub wypłacane lokalnie podlegają podatkowi u źródła (WHT) w wysokości 10%.



Podatek od zysków kapitałowych



Zyski kapitałowe definiuje się jako różnicę między ceną sprzedaży składnika aktywów a ceną nabycia lub produkcji skorygowaną o inflację i są one opodatkowane jak zwykły dochód (0 - 25 % dla podatników indywidualnych i 27 % dla przedsiębiorstw).

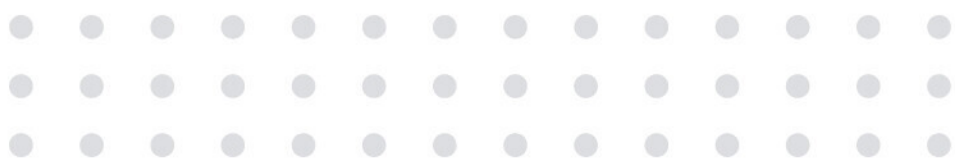


Podatek od nieruchomości

Roczny podatek w wysokości 1% jest płatny od nieruchomości należących do osób fizycznych, w oparciu o wartość nieruchomości oszacowaną przez urząd skarbowy. Jednak 1% jest obliczany i pobierany tylko dla nieruchomości o wartości przekraczających 8.829.763,30 pesos, co obecnie wynosi około 162 000 USD.

W przypadku działek, na których nie ma budynków, 1% jest obliczany na podstawie rzeczywistej oszacowanej wartości. Nieruchomości nie korzystają ze zwolnienia w wysokości 8.829.763,30 pesos, jeśli ich wartość przekracza tę kwotę, trzeba płacić co roku przed 11 marca lub w dwóch ratach: pierwszą do 11 marca a drugą ratę do 11 września.

Próg zwolnienia z podatku od nieruchomości, tj. 6,5 miliona pesos jest corocznie korygowany o inflację. Z tego podatku są zwolnione nie tylko nieruchomości o niższej wartości niż 8.829.763,30 pesos, ale także:





a) gospodarstwa rolne

b) nieruchomości, których właściciele mają 65 lat lub więcej, i jest to jedyna nieruchomość pod ich nazwą, i są jej właścicielami od ponad 15 lat, lub

c) nieruchomości należące do firmy, ponieważ płacą oddzielny podatek od aktywów korporacyjnych - rocznie 1%.



Akcyza

Ten rodzaj podatku musi być zapłacony przy zakupie lub imporcie określonych rodzajów towarów lub usług. Obejmuje to pojazdy silnikowe, wszelkie produkty pochodzące z tytoniu, alkoholu, elektroniki, ubezpieczeń, biżuterii, broni, usług telekomunikacyjnych oraz wszelkie płatności dokonywane czekiem. Stawka zależy od opodatkowanych towarów lub usług.


Na przykład stawka podatku dla usług ubezpieczeniowych wynosi 16%, podczas gdy płatności czekiem mają tylko 0,15% stawki podatku akcyzowego.

Podatek od spadków

Majątek każdej osoby, która mieszkała w Republice Dominikańskiej przed śmiercią, podlega dominikańskim podatkom od spadków, niezależnie od narodowości.

Podatek od spadków wynosi 3% wartości spadku po tzw. odliczeniach. Odliczenia od tego podatku mogą obejmować wydatki medyczne i pogrzebowe, a także zaległe długi i kredyty hipoteczne.

Beneficjenci spadku muszą złożyć deklarację w organach podatkowych w ciągu 90 dni od śmierci.





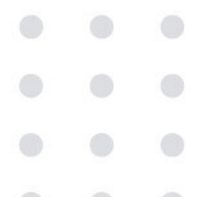
Opodatkowanie obywatela Polski

Osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy) – art. 3 ust. 1 ustawy PIT. Jest to zasada przeciwna od tej, która stosowana jest w Dominikanie. Dla przypomnienia – Dominikański system podatkowy wyznaje zasadę terytorialności, czyli co do zasady (z małym wyjątkiem) w Dominikanie płacimy podatki od dochodów uzyskanych w Dominikanie.

Podatnik, który ma miejsce zamieszkania na terytorium Polski ma obowiązek rozliczyć w Polsce podatek dochodowy od całości swoich dochodów, osiągniętych w kraju i za granicą. Dochody osiągnięte za granicą mogą jednak nie być podwójnie opodatkowane, dzięki:

1. umowie z danym krajem o unikaniu podwójnego opodatkowania oraz
2. w wyniku zastosowania metod eliminacji podwójnego opodatkowania, o których mowa w ustawie PIT (metoda wyłączenia z progresją i metoda proporcjonalnego odliczenia)





Osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Polski miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Polski (ograniczony obowiązek podatkowy) – art. 3 ust. 2a ustawy PIT.

Podatnik, który nie ma miejsca zamieszkania w Polsce podlega opodatkowaniu tylko od dochodów osiągniętych na terytorium Polski. Pozostałe dochody, które zostały przez niego osiągnięte za granicą, nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.


Kryteria ustalania miejsca zamieszkania dla celów podatkowych osoby fizycznej zawarte są w art. 3 ust. 1a ustawy PIT.

Co to znaczy „miejsce zamieszkania”?

Osoba fizyczna ma miejsce zamieszkania na terytorium Polski jeżeli:

- posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych) lub
- przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym.

Definicja miejsca zamieszkania, zawarta w ustawie PIT, obejmuje dwa kryteria: pobyt na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym lub posiadanie na terytorium Polski ośrodka interesów życiowych rozumianego jako centrum interesów osobistych lub centrum interesów gospodarczych.





Spójnik „lub” oznacza, że spełnienie przynajmniej jednego z tych kryteriów pozwala uznać podatnika za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski. Jednocześnie każde z tych kryteriów należy rozpatrywać samodzielnie i niezależnie.

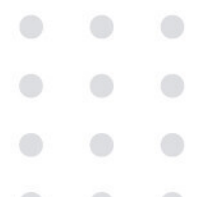
Centrum interesów osobistych to wszelkie powiązania rodzinne, między innymi ognisko domowe, aktywność społeczna, polityczna, kulturalna, obywatelska, przynależność do organizacji.

Centrum interesów gospodarczych to przede wszystkim miejsce prowadzenia działalności zarobkowej, źródła dochodów, posiadane inwestycje, majątek nieruchomy i ruchomy, polisy ubezpieczeniowe, zaciągnięte kredyty, konta bankowe.

Po ilości wydanych interpretacji indywidualnych i decyzjach organów skarbowych (czasem kuriozalnych) – należy mieć na względzie, że większość przypadków osób starających się nie być rezydentem podatkowym Polski zostanie i tak uznanych przez US jako rezydent podatkowy RP. Każdy, nawet najmniejszy powód wystarczy (np. była żona zamieszkująca w PL), aby US stwierdził, że jednak jest jakaś więź pomiędzy podatnikiem a naszym pięknym krajem.

Polecam również zapoznać się z objaśnieniami z 29 kwietnia 2021 r. w sprawie rezydencji podatkowej oraz zakresu obowiązku podatkowego osób fizycznych w Polsce [7]. Zwracam tylko uwagę, że podane tam przykłady napawają optymizmem, ale zalecam ostrożność i konsultację z doradcą podatkowym, w celu ustalenia sposobu rozliczania się z podatku i ew. ustalenia rezydencji podatkowej.





Dodatkowo warto wiedzieć, że Polska nie ma podpisanej umowy z Dominikaną o unikaniu podwójnego opodatkowania. Zanim podejmiemy decyzję o zainwestowaniu w nieruchomości i pobieranie z niej pożytków – np. czynszu skonsultuj się z doradcą podatkowym, który ma doświadczenie w podatkach transgranicznych. Jeśli nie znasz takiej osoby, napisz do mnie.


Wykaz zawartych przez Polskę umów znajdziemy na stronie www.podatki.gov.pl^[8]

Dużym plusem jest to, że Dominikana nie jest uznawana za raj podatkowy.

Co do zasady zyski przedsiębiorstwa podlegają opodatkowaniu tylko w państwie rezydencji, chyba że przedsiębiorstwo prowadzi w drugim państwie działalność gospodarczą poprzez położony tam zakład.

Jeśli np. polska spółka posiada zakład w Dominikanie, to zyski osiągnięte przez zakład w Dominikanie będą opodatkowane w Dominikanie. Natomiast w ramach nieograniczonego obowiązku podatkowego – przedsiębiorca będzie musiał opodatkować zagraniczne dochody, ale stosując metodę dotyczącą unikania podwójnego opodatkowania.

Jeśli jesteś np. udziałowcem/akcjonariuszem zagranicznej spółki, a Twoja rezydencja podatkowa jest w Polsce, to z dochodów z kapitału pieniężnego za granicą rozliczysz się w Polsce z uwzględnieniem metod o unikaniu podwójnego opodatkowania.





Stawka podatku od dochodów z zagranicznych odsetek i dywidend wynosi co do zasady 19%. Masz obowiązek samodzielnie obliczyć podatek i wykazać go w zeznaniu np. PIT-36, PIT-36L lub PIT-38. Jeśli spółka zagraniczna potrąciła Ci już podatek od wypłacanej kwoty, to zazwyczaj ten zapłacony podatek będziesz mógł odliczyć od podatku, który trzeba zapłacić w Polsce.

Warto pamiętać, żeby takiej spółce przedstawić swój certyfikat rezydencji podatkowej, tak aby mógł on pobrać właściwą stawkę podatku przy wypłacie należnych Ci środków pieniężnych.

Certyfikat rezydencji wystawiane są przez urząd skarbowy. Wystarczy, że złożysz wniosek na formularzu CFR-1^[9].



35

ROZDZIAŁ IV
BIZNES



Dlaczego warto założyć firmę na Dominikanie?

Dominikana od wielu lat przyciąga inwestycje zagraniczne, a ten wzrost widać bardzo wyraźnie od 2000 roku. Głównymi aktywatorami biznesu są turystyka, produkcja i usługi w strefach wolnego handlu oraz górnictwo. Ze względu na ostatnie trendy, jest to też miejsce bardzo atrakcyjne ze względu na rynek nieruchomości. Wielu obcokrajowców zdało sobie sprawę, że Dominikana jest karaibskim klejnotem, w który można zainwestować swoje pieniądze. Zdecydowanie łatwiej jest założyć tam firmę niż np. znaleźć zatrudnienie w czyjejś firmie.

Dominikana jest idealnym rynkiem dla inwestycji zagranicznych z następujących powodów:

- Jest to kraj stabilny społecznie, politycznie i gospodarczo
- Rząd stosuje atrakcyjne zachęty dla kapitału zagranicznego i specjalne systemy wsparcia rządowego
- Wyspa ma strategiczne położenie geopolityczne
- Dominikana zajmuje drugie miejsce w Ameryce Łacińskiej i na Karaibach pod względem łączności (transport, logistyka i infrastruktura telekomunikacyjna)
- Stale zajmuje pierwsze miejsce w Ameryce Łacińskiej z najwyższą stopą wzrostu
- Preferencyjny dostęp do rynku z ponad 900 milionami konsumentów na całym świecie dzięki umowom o wolnym handlu podpisanym z 48 krajami.
- Konkurencyjna i wykwalifikowana siła robocza





Republika Dominikańska oferuje wiele możliwości biznesowych i inwestycyjnych w wyniku różnych faktorów, takich jak unikalne położenie geograficzne, obecne ramy prawne, stabilność gospodarcza i infrastruktura. Jego położenie w centrum Karaibów pozwala mu ze względną łatwością uzyskać dostęp do północno-południowych i środkowoamerykańskich marek, a także służyć jako pomost między tymi rynkami a Europą w celu handlu towarami i usługami.

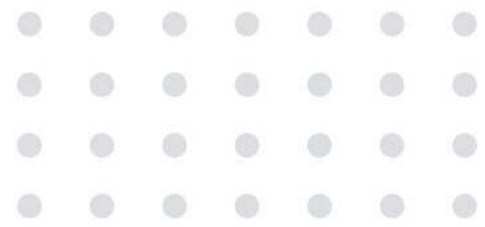
System prawny kraju stanowi kolejną zachętę do inwestowania. W ostatnich latach gospodarka Dominikany doświadczyła ciągłego procesu modernizacji regulacyjnej, który doprowadził do przyjęcia różnych środków mających na celu otwarcie i komercyjną integrację gospodarki z rynkami międzynarodowymi. Uznając, że rynek dominikański zależy od międzynarodowej integracji gospodarczej, rząd Dominikany zdecydował się stworzyć solidne podstawy prawne, które pozwalają na trwałą stabilność gospodarczą i wzrost, a także zapewniają wolność i bezpieczeństwo różnym uczestnikom gospodarki podczas komercjalizacji towarów i usług.





Ponadto Dominikana posiada szeroko rozpowszechnioną, rozwiniętą i rosnącą infrastrukturę fizyczną dostosowaną do wymagań społeczeństwa skoncentrowanego na produkcji i komercjalizacji towarów i usług. Drogi dominikańskie należą do najlepszych w regionie, łącząc praktycznie wszystkie obszary kraju. Posiada również nowoczesne, szerokie i wydajne systemy lotniskowe i portowe utworzone przez osiem międzynarodowych lotnisk i czternaście znaczących portów morskich zlokalizowanych w pobliżu kluczowych centrów produkcyjnych. Podobnie, nowoczesny system telekomunikacyjny Republiki Dominikańskiej jest jedną z głównych przewag konkurencyjnych kraju.





36

**Wskaźniki
makroekonomiczne**

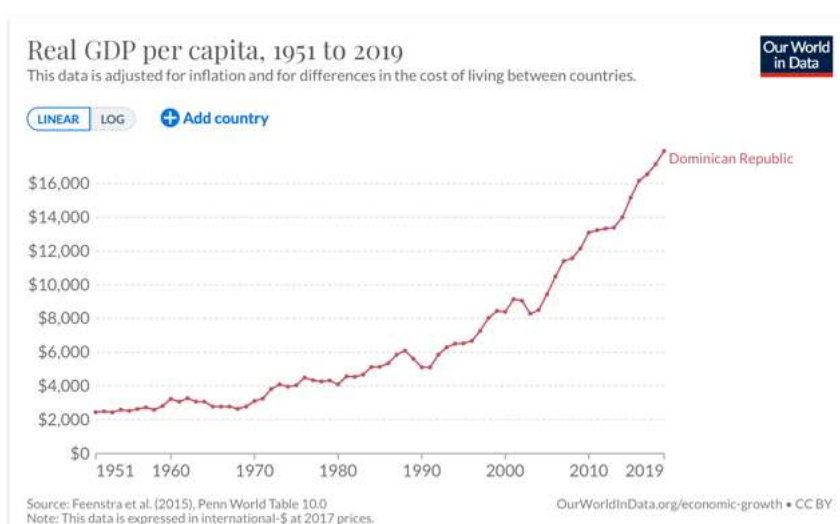


W 2022 roku Dominikana zanotuje jeden z najlepszych wyników w regionie poprzez usunięcie wszelkich ograniczeń związanych z pandemią COVID zwiększy się popyt krajowy, a prężnie działający sektor turystyczny będzie napędzał dalszy wzrost. Przewiduje się, że wzrost gospodarczy będzie na poziomie 5,1% w 2022 roku.

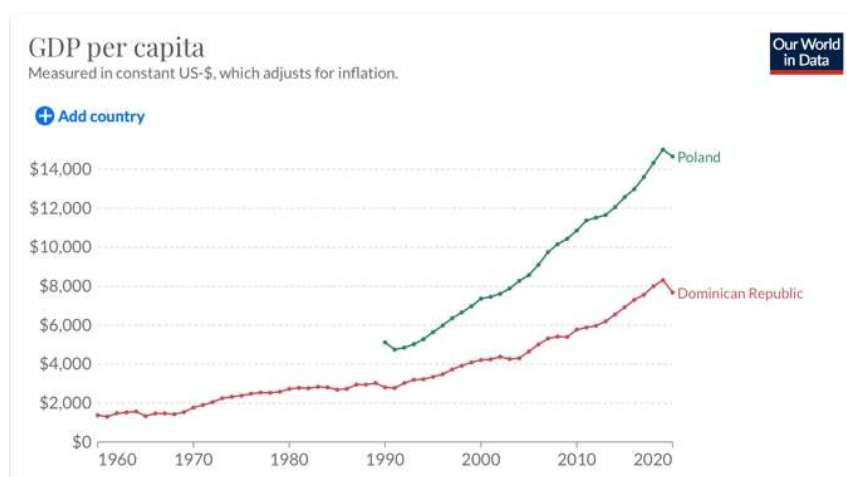
Źródło tabeli: <https://www.focus-economics.com/countries/dominican-republic>

	2015	2016	2017	2018	2019
Populacja (mln)	10.0	10.1	10.2	10.3	10.4
PKB na mieszkańca (USD)	7,139	7,520	7,869	8,332	8,574
PKB (mld USD)	71.2	75.8	80.0	85.5	88.9
Wzrost gospodarczy (PKB, roczna zmienność w %)	6.9	6.7	4.7	7.0	5.1
Zużycie (zmiana roczna w %)	6.5	5.5	3.9	5.2	4.8
Inwestycja (roczna zmiana w %)	18.9	12.3	-0.3	13.3	8.1
Produkcja przemysłowa (roczna zmienność w %)	8.5	-	-	-	-
Stopa bezrobocia	-	-	-	-	-
Saldo fiskalne (% PKB)	-0.4	-2.8	-2.9	-2.4	-2.3
Dług publiczny (% PKB)	44.7	46.6	48.9	50.4	53.6
Pieniądże (zmiana roczna w %)	11.6	10.0	10.3	4.5	10.4
Stopa inflacji (CPI, roczna zmienność w %, eop)	2.3	1.7	4.2	1.2	3.7
Stopa inflacji (CPI, roczna zmienność w %)	0.8	1.6	3.3	3.6	1.8
Polisa Stopa Oprocentowania (%)	5.00	5.50	5.25	5.50	4.50
Kurs wymiany (w USD)	45.53	46.34	47.80	50.27	52.96
Kurs wymiany (w USD, aop)	44.98	45.93	47.31	49.63	51.27
Rachunek bieżący (% PKB)	-1.8	-1.1	-0.2	-1.4	-1.4
Saldo rachunku bieżącego (mld USD)	-1.3	-0.8	-0.1	-1.2	-1.2
Bilans handlowy (mld USD)	-7.5	-7.6	-7.6	-9.3	-9.1
Eksport (mld USD)	9.4	9.8	10.1	10.9	11.2
Import (mld USD)	16.9	17.4	17.7	20.2	20.3
Eksport (zmiana roczna w %)	-4.6	4.2	3.0	7.6	2.9

Poniżej trochę danych statystycznych, żeby Ci zobrazować sytuację ekonomiczną w regionie. Na poniższym wykresie mamy porównanie krajów w regionie pod względem zmiany PKB na przestrzeni dziesięcioleci. Widać wyraźnie, że Dominikana objęła prowadzenie w regionie mniej więcej od lat 80-tych. To wtedy też miał swój początek rozwój rynku turystycznego.

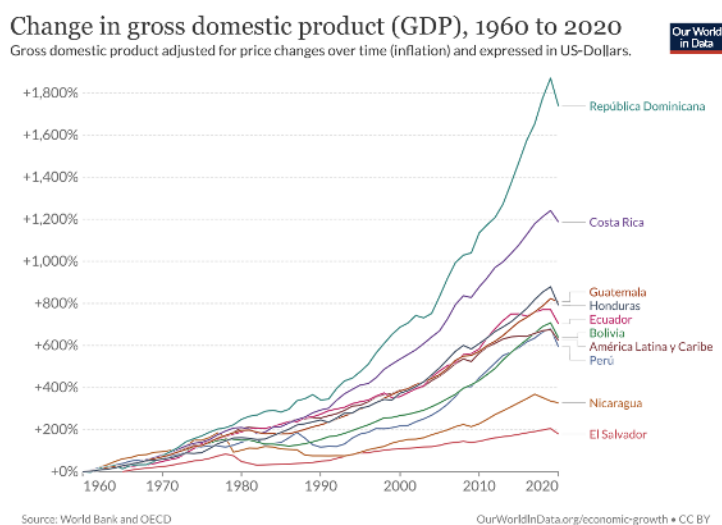
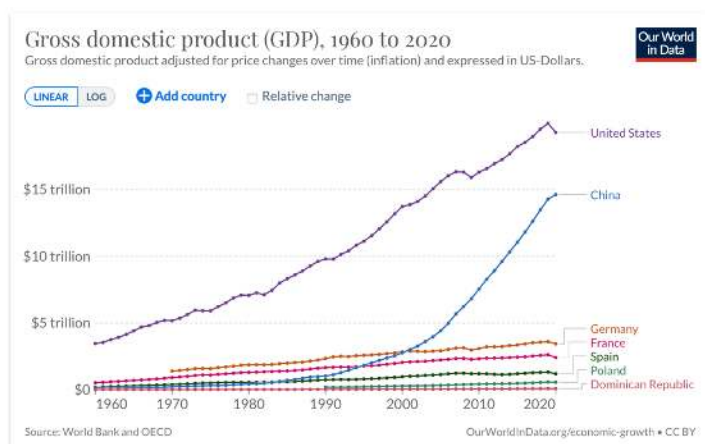


Kolejny wykres to realny PKB na głowę i porównanie (po prawej) z PKB Polski.

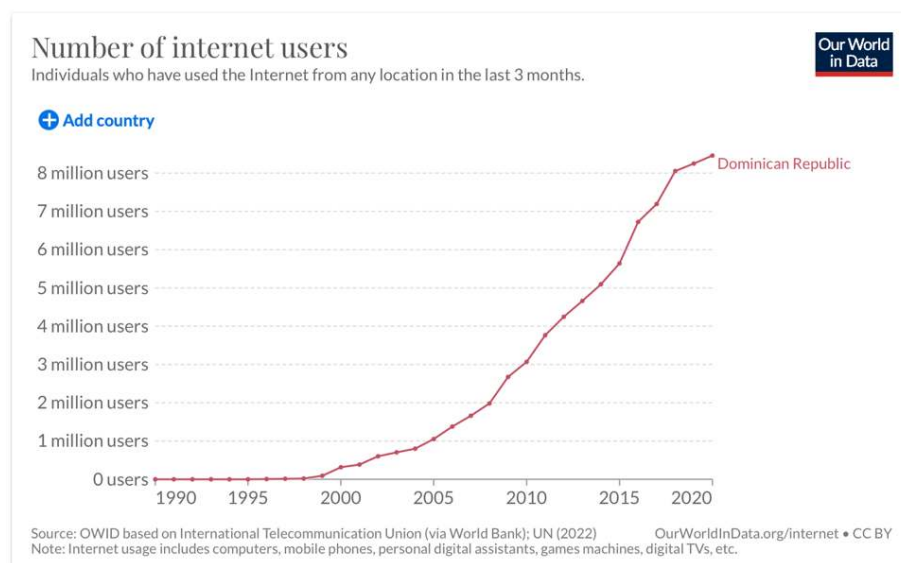


A poniżej porównanie PKB z innymi gospodarkami krajów, takich jak USA, Chiny, Francja, Niemcy czy Hiszpania. A jeszcze niżej porównanie z krajami z regionu.

Pragnę tylko przypomnieć, że Dominikana ma 10 milionów mieszkańców, kiedy Polska dla porównania ma prawie czterokrotnie więcej.



Poniżej liczba użytkowników internetu. 8 milionów osób na 10 milionów mieszkańców.



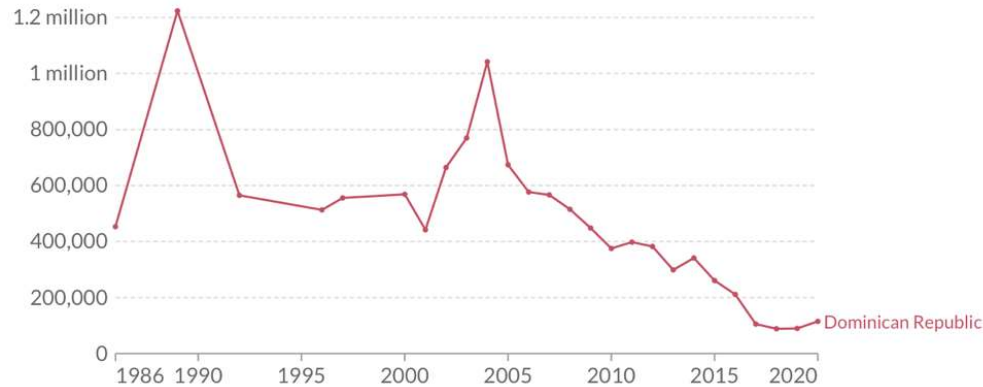
Dominikana uchodzi za kraj biedny, ale proszę zwrócić uwagę jak spadła liczba osób żyjących w ekstremalnym ubóstwie. Oczywiście w porównaniu do krajów rozwiniętych, to Dominikana ma jeszcze wiele do nadgonienia, ale jednak biorąc pod uwagę region, w jakim się znajduje, to jednak taki spadek osób ubogich jest znaczący i świadczy o bogacącym się społeczeństwie.

Number of people living in extreme poverty, 1986 to 2020

Extreme poverty is defined as living below the International Poverty Line of \$2.15 per day. This data is adjusted for inflation and for differences in the cost of living between countries.

Our World
in Data

+ Add country or region

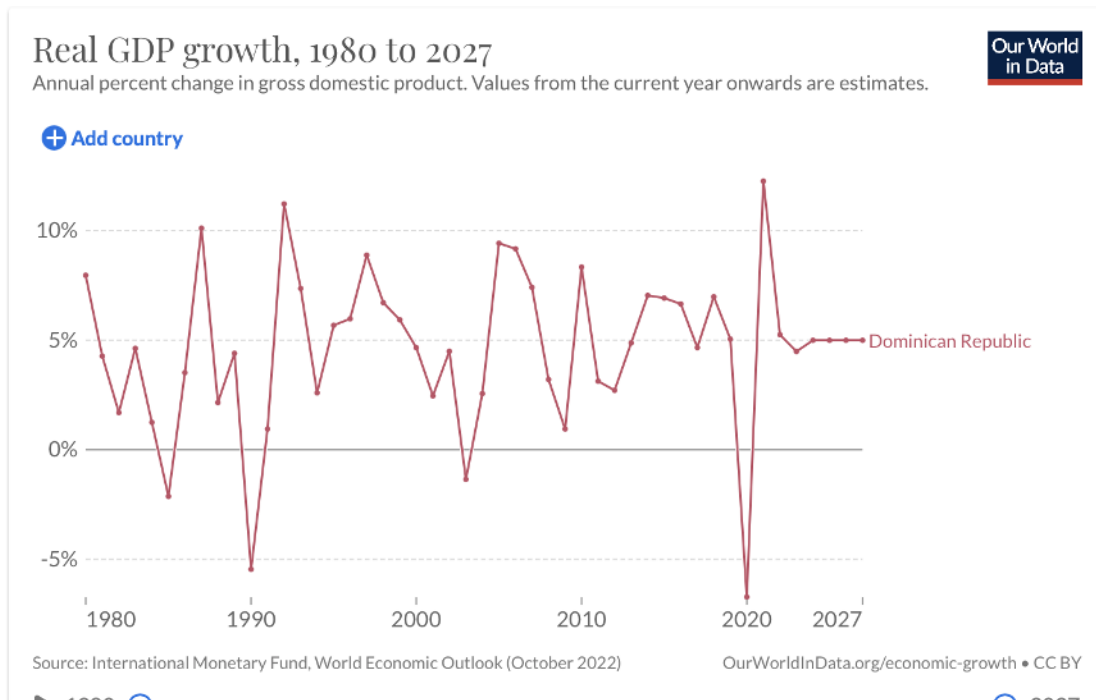


Source: World Bank Poverty and Inequality Platform

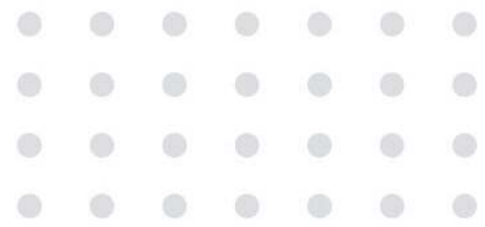
Note: This data is measured in international-\$ at 2017 prices. It relates to either disposable income or expenditure per capita (exact definitions vary).

OurWorldInData.org/poverty • CC BY

Poniżej estymacja na przyszłe lata wzrostu PKB wraz z porównaniem lat poprzednich. Warto zwrócić uwagę jaki spadek był w 2020 roku, kiedy to zaczęła się pandemia oraz jak pięknie odbiły dane zaraz po wprowadzeniu luzowania ograniczeń wjazdowych do kraju.

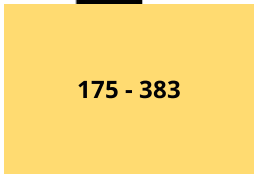


Naszym zdaniem Dominikana to kraj w fazie wzrostu, z wieloma możliwościami. Nieruchomości to tylko jedne z wielu.



37

Otoczenie prawno- biznesowe



W latach dziewięćdziesiątych XX w. Republika Dominikańska zainicjowała pierwszą falę reform mających na celu modernizację systemu prawnego i ram gospodarczych, w których miały działać podmioty korporacyjne, które z kolei miały na celu:

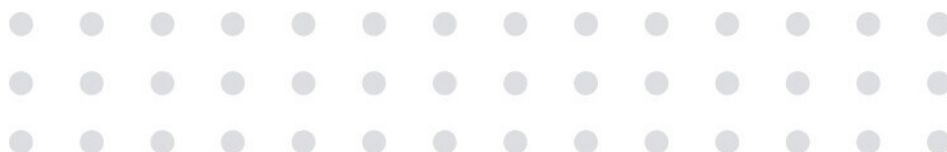
- promowanie przepływu kapitału zagranicznego do kraju;
- dostosowania gospodarki do konkurencji międzynarodowej; oraz
- ułatwienie integracji z grupami gospodarczymi na poziomie regionalnym i globalnym.

Proces ten był kontynuowany wraz z drugą falą reform, które rozpoczęły się na początku 2000 roku.



Kontynuowano modernizację systemu prawnego w zakresie konkretnych branż, takich jak system bankowy i monetarny, a także wzmocnienie zasad zarządzania stawkami podatków korporacyjnych, przepisów dotyczących konkurencji i ochrony konsumentów, które wpływają na wszystkie sektory biznesu.

Wdrożono reformy obejmujące nowe przepisy dotyczące:

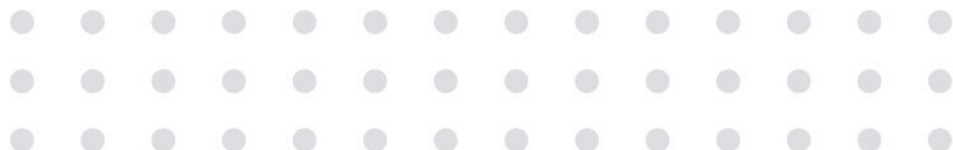




- telekomunikacji,
- własności przemysłowej,
- praw autorskich,
- eksportu,
- ochrony środowiska,
- systemu finansowego,
- sektora ubezpieczeń,
- sektora energetycznego
- reformy fiskalnej i celnej,
- specjalnego ustawodawstwa mającego na celu przyciągnięcie emerytów i osób z wyżu demograficznego,
- prawa antymonopolowego,

a ostatnio dotyczącego:

- trustów i rozwoju tanich projektów nieruchomościowych,
- prania pieniędzy,
- zapobieganie ryzyku w instytucjach finansowych,
- zamówień publicznych,
- restrukturyzacji i likwidacja spółek.





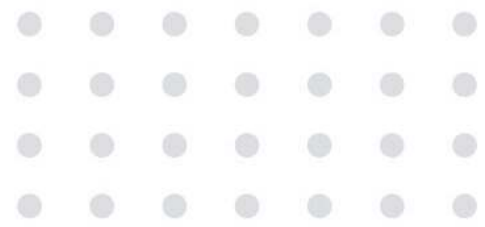
Przyjęto również środki ustawodawcze dotyczące wejścia w życie DR-CAFTA, szczególnie w odniesieniu do ochrony własności intelektualnej.

Reformy społeczne zajmowały dużą część agendy legislacyjnej. Najważniejszymi reformami w ciągu ostatnich dwóch dekad była:

- modernizacja systemu sądownictwa karnego,
- przyjęcie kodeksu ochrony dzieci i młodzieży,
- ustawy o zdrowiu publicznym,
- ustawy o zabezpieczeniu społecznym oraz
- utworzenie wyspecjalizowanych sądów do ścigania nieprawidłowości w administracji publicznej.

W 2010 r. zmieniono również Konstytucję Dominikańską.

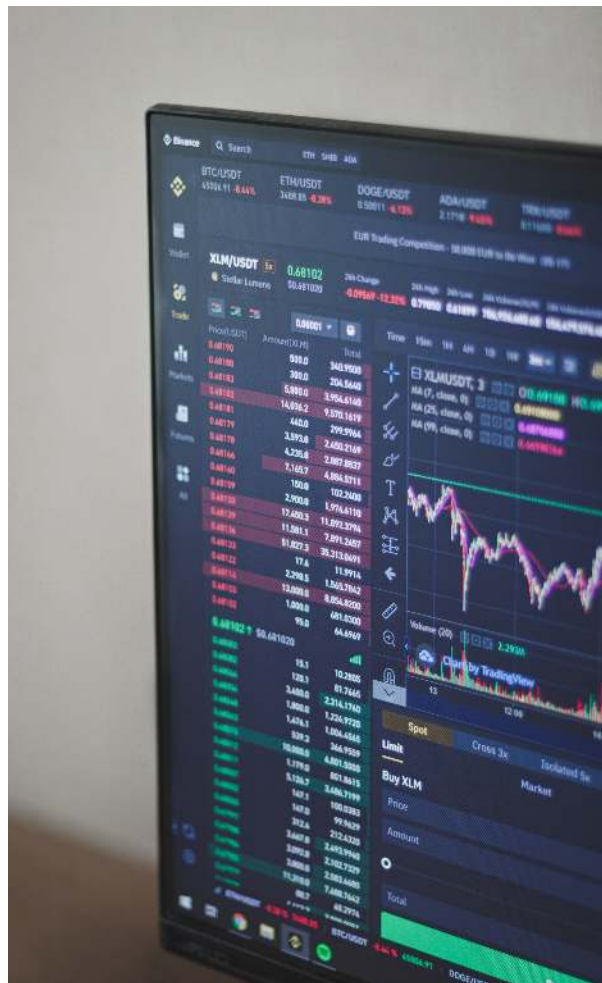




38

Rynek papierów wartościowych





Od 2000 roku w Dominikanie działa rozwijający się i stale dywersyfikujący się Rynek Papierów Wartościowych.

Ramy regulacyjne zapewniają wszystko, co dotyczy zezwoleń i postępowania z ofertami publicznymi papierów wartościowych i emitentów; od ich emisji do wprowadzenia na rynek, narzucając wyższe standardy przejrzystości od tych przyzwyczajonych w kraju.

Ustawa określa i reguluje ściśle odpowiedzialność powierniczą uczestników rynku poprzez powołanie takich podmiotów jak:

- Nadzór nad Papierami Wartościowymi jako podmiot regulacyjny
- Krajowa Rada Papierów Wartościowych jako organ odwoławczy dla decyzji Nadzoru,
- Giełda Papierów Wartościowych,
- scentralizowane depozyty papierów wartościowych,
- izby odszkodowawcze,
- spółki zajmujące się ryzykiem,
- fundusze inwestycyjne,
- administratorzy funduszy, fundusze inwestycyjne i firmy sekurytyzacyjne

Wszystko to w celu zagwarantowania inwestorom przejrzystości rynku.



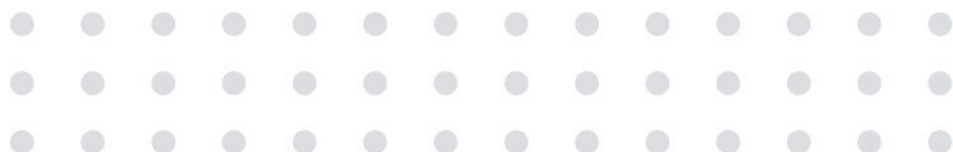
39

System monetarny i finansowy

Aktywa sektora finansowego stanowią ponad połowę produktu krajowego brutto (PKB) kraju, będąc prawdopodobnie najbardziej dynamicznym sektorem gospodarki i, po poważnym kryzysie w 2003 r., najbardziej regulowanym sektorem gospodarki narodowej. W celu utrzymania kursu walutowego pod kontrolą, złagodzenia wpływu kapitału i zwiększenia zaufania do oszczędzających w całym kraju, system finansowy jest pod nadzorem i kontrolą banku centralnego, jako podmiotu:





- odpowiedzialnego za emisję waluty i utrzymywanie rezerw finansowych,
- nadzoru banków jako podmiotu regulacyjnego i
- Rady Monetarnej jako najwyższego organu hierarchicznego i odpowiedzialnego za wydawanie zezwoleń na prowadzenie działalności w sektorze.



Krajowy system monetarny pozwala na swobodną wymienialność waluty, swobodne określanie stóp procentowych, swobodny transgraniczny przepływ kapitału i nieograniczony udział zagranicznych instytucji finansowych na rynku dominikańskim, o ile depozyty zabezpieczające nakazane przez prawo wszystkim bankom, niezależnie od ich narodowości, są przechowywane w Republice Dominikańskiej.

Do najbardziej istotnych regulacji, które mają wpływ na działalność w sektorze, należą przepisy antymonopolowe, które implikują obowiązek powiadamiania i uzyskiwania zgody Rady Monetarnej na wszelkie wahania kapitału instytucji lub zmianę w dystrybucji kapitału.

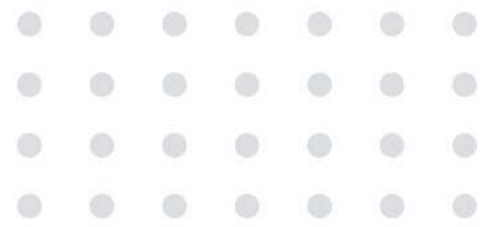




Podobnie na uwagę zasługują przepisy dotyczące ochrony konsorcjów, a także podatków od depozytów bankowych, elektronicznego transferu środków i podatków u źródła stosowanych do płatności odsetek na rzecz instytucji finansowych mających siedzibę za granicą.

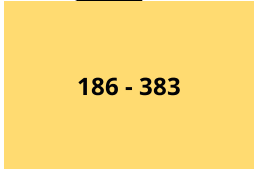
Ponadto należy również zauważyć, że w celu zastosowania się do zaleceń MFW i Banku Światowego, Nadzór Banków zainicjował proces aktualizacji i przeglądu ram regulacyjnych dominikańskiego systemu finansowego, zgodnie z Modelem Nadzoru Opartego na Ryzyku i najlepszymi praktykami międzynarodowymi.

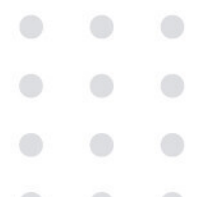
Proces ten doprowadził do poprawy poziomu zgodności Nadzoru Banków w odniesieniu do wytycznych MFW i Programu Oceny Sektora Finansowego Banku Światowego. Ponadto Nadzór Banków dokonuje przeglądu swoich zasad zgodnie z międzynarodowymi standardami w celu promowania dostępu do usług finansowych, zwiększenia wypłacalności systemu finansowego i średniej jakości portfela kredytowego.



40

Inwestycje zagraniczne






Prawo dominikańskie przyznaje równe traktowanie inwestycji krajowych i zagranicznych. Jedyne ograniczenia dotyczące inwestycji zagranicznych mają zastosowanie do niektórych szczególnie wrażliwych sektorów ze strategicznego punktu widzenia, takich jak górnictwo, w tym sensie, że żadne inne suwerenne państwo nie może inwestować w dominikańskie projekty wydobywcze.

Lotnictwo, projekty zdrowotne, takie jak szpitale i apteki, postępowanie z toksycznymi odpadami i transmisje radiowe wymagają jakiegoś minimalnego wkładu kapitału dominikańskiego.

W celu promowania inwestycji zagranicznych w kraju i rozwoju sektora eksportowego utworzono Centrum Inwestycji i Eksportu Republiki Dominikańskiej (CEI-RD). Zgłoszenie inwestycji przed CEI-RD nie jest obowiązkowe, a nawet bez niego inwestorzy zagraniczni mogą przesyłać zyski i repatriować swój kapitał bez uprzedniej zgody CEI-RD, pod warunkiem, że są one zgodne z lokalnymi przepisami podatkowymi.

Jednak rejestracja projektu w CEI-RD ma swoje znakomite plusy. Dużą zaletą jest to, że rejestracja taka umożliwia dostęp do preferencyjnego traktowania i przyspieszonej weryfikacji dla inwestorów i stanowisk kierowniczych.



Republika Dominikańska utrzymuje aktywną politykę wielostronnych stosunków handlowych, podpisując liczne umowy o wolnym handlu, a także dwustronne umowy inwestycyjne z Argentyną, Chile, Koreą Południową, Hiszpanią, Finlandią, Francją, Włochami, Marokiem, Panamą, Republiką Chińską (Tajwan), Królestwem Niderlandów i Szwajcarią. Jednocześnie podpisała umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania z Kanadą i Hiszpanią.

Wspieranie konkurencyjności

W 2008 r. w Republice Dominikańskiej uchwalono ustawę nr 42-08 o ochronie konkurencji; jednak dopiero na początku 2017 roku uchwalone przepisy weszły w życie.

Głównym celem prawa konkurencji jest promowanie i ochrona skutecznej konkurencji na rynkach usług i towarów, w celu generowania korzyści i wartości na rzecz konsumentów.

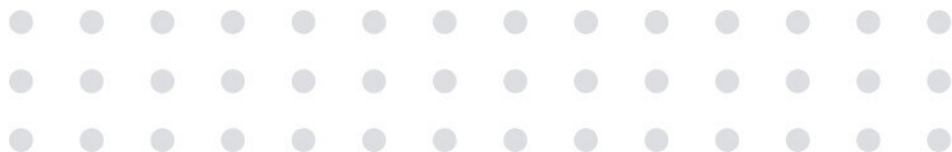
Ustawa ta ma zastosowanie do wszystkich podmiotów gospodarczych, zarówno osób fizycznych, jak i prawnych, publicznych lub prywatnych, podmiotów krajowych i zagranicznych, które prowadzą działalność gospodarczą na terytorium kraju.

Ustawa nr 42-08 ustanawia zakazane praktyki i sankcjonuje następujące działania:

- uzgodnione praktyki i porozumienia antykonkurencyjne
- nadużywanie pozycji dominującej
- nieuczciwa konkurencja

Ważne jest, aby pamiętać, że ustawa szczegółowo określa to, co jest uważane za zakazane lub nieuczciwe praktyki.

Krajowa Komisja Obrony Konkurencji jest odpowiedzialna za administrowanie zgodnością z takim prawem, a także promowanie i zapewnianie istnienia konkurencji w celu zwiększenia efektywności ekonomicznej na rynku usług i towarów.



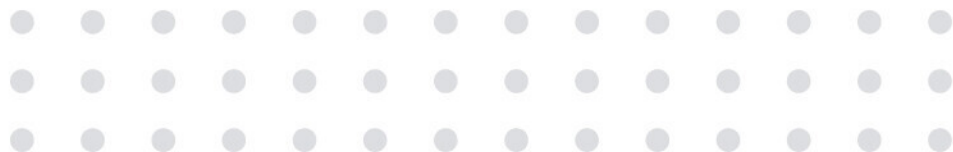


41

Trusty i ułatwienia dla biznesu



Wśród niektórych zmian legislacyjnych w sektorze bankowym należy wymienić ustawę nr 189-11 o rozwoju rynku kredytów hipotecznych i trustów, która, jak sama nazwa wskazuje, obejmuje wśród swoich głównych celów utworzenie osoby prawnej - trustu, który wcześniej nie istniał w dominikańskim ustawodawstwie. Polskie prawo nie przewiduje takiej instytucji (oprócz ułamka takiej instytucji, czyli zarządu powierniczego). Trusty są znane głównie państwom o ustawodawstwie anglosaskim.





Trust to po prostu umowa pomiędzy osobą, która chce przekazać swój majątek na określony cel (nazywana donatorem) a osobą zarządzającą środkami (nazywana trustee). Umowa wskazuje na jaki cel przekazany jest majątek, a trustee w umowie ma określone obowiązki i zakres swojego działania. Może być powołanych kilku trustee do administrowania i wykonywania umowy. W całej tej układance istnieje również osoba beneficjenta, czyli osoby czerpiącej zyski z działalności trustu. Takim beneficjentem może być również sam donator. Celem trustu jest efektywna i skuteczna ochrona majątku przed wierzycielami. To jest oczywiście najważniejsza rola trustu.

Jednak trusty są też wykorzystywane do sukcesji majątku, planowania spadkowego czy międzynarodowego planowania finansowo-podatkowego. Może też służyć ochronie prywatności beneficjentów.

Po drugie, kolejnym celem ustawy jest promocja rynku kredytów hipotecznych w kraju poprzez wspomnianą instytucję trustu. Ustawa 189-11 przewiduje system regulacyjny i fiskalny mający zastosowanie wyłącznie do trustów i projektów rozwoju tanich mieszkań.

Ponadto ustawa 189-11 stanowi, że podmioty pośrednictwa finansowego mogą emitować papiery wartościowe w ofercie publicznej, a także inne instrumenty finansowe, takie jak:

- rachunki hipoteczne;
- listy zastawne;
- umowy o udział w kredycie hipotecznym;
- poręczalne kredyty hipoteczne;
- nienośne kredyty hipoteczne;
- kwoty zamkniętych funduszy inwestycyjnych oraz funduszy wspólnego inwestowania lub otwartych;
- sekurytyzowane hipoteczne papiery wartościowe; między innymi wartościami lub instrumentami zatwierdzonymi przez Urząd Monetarny i Finansowy.

Ustawa nr 189-11 przewiduje również możliwość skorzystania przez wierzycieli z procedury egzekucji zabezpieczenia nieruchomości skróconej o szybsze decyzje.



Restrukturyzacja i likwidacja spółek i przedsiębiorców

Środowisko biznesowe czekało z nadzieją na wejście w życie ustawy nr 141-15 o restrukturyzacji i likwidacji spółek i przedsiębiorstw, uchwalonej w dniu 7 sierpnia 2015 r., (zwłaszcza po niedawnym ogłoszeniu rozporządzenia wykonawczego nr 20-17).

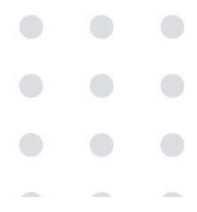
Przepisy te mają zastosowanie do krajowych spółek i spółek mających siedzibę lub stałą obecność na terytorium kraju (z pewnymi wyjątkami) jak również do przedsiębiorców, zarówno krajowych, jak i zagranicznych.

Celem przepisów jest ustanowienie mechanizmów i procedur do ochrony wierzycieli przed trudnościami finansowymi ich dłużników, a także umożliwienie restrukturyzacji dłużników. Procedura przewidziana w ustawie obejmuje kilka etapów, w zależności od sytuacji dłużnika – spółki handlowej lub przedsiębiorcy – oraz poziomu ich zdolności do przestrzegania wymogów ekonomicznych i zobowiązań finansowych.

Pranie pieniędzy i finansowanie terroryzmu


W celu dostosowania lokalnych ram prawnych do międzynarodowych norm przeciwko praniu pieniędzy, Ustawa nr 155-17 przeciwko praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu została uchwalona w Republice Dominikańskiej w dniu 1 czerwca 2017 r. Uchyła ona i zastępuje ustawę nr 72-02 o praniu aktywów wynikających z nielegalnego handlu narkotykami z 2002 r.





Nowe przepisy stanowią ważny postęp dla tego kraju, ponieważ wprowadza do systemu prawnego nowe międzynarodowe standardy przeciwdziałania praniu pieniędzy i terroryzmowi zgodnie z zaleceniami Grupy Specjalnej ds. Przeciwdziałania Praniu Pieniędzy (FATF) wydanymi w lutym 2012 r. i zaktualizowanymi w 2016 r.

Głównym celem ustawy nr 155-17 jest sprecyzowanie:

1.
 - czym są czyny charakteryzujących pranie pieniędzy,
 - sankcji karnych za te czyny
 - mechanizmów współpracy i międzynarodowej pomocy sądowej
 - oraz środków ostrożności mających zastosowanie do prania pieniędzy i finansowania terroryzmu;
 - system zapobiegania praniu pieniędzy, finansowaniu terroryzmu i finansowaniu rozprzestrzeniania broni masowego rażenia oraz ich wykrywania, określający strony zobowiązane, ich obowiązki i zakazy, a także administracyjny
 - ramy instytucjonalne mające na celu zapobieganie wykorzystywaniu krajowego systemu gospodarczego do prania pieniędzy, finansowania terroryzmu i finansowania broni masowego rażenia.
- 




Import

W 2000 roku Dominikana przyjęła jednolitą wersję Zharmonizowanego Systemu Oznaczenia i Kodowania Towarów, stosowanego na arenie międzynarodowej, a tym samym uprościła proces obliczania i pobierania taryf celnych. Podatki celne są obliczane i płacone w peso dominikańskich, z których większość to podatki ad valorem.

Wartość produktów ustala się zgodnie z Porozumieniem ustanawiającym Światową Organizację Handlu w sprawie ustalania wartości celnej.

Generalna Dyrekcja Celna (DGA) uprościła proces importu, eliminując fakturę konsularną i umożliwiając elektroniczne przekazywanie większości dokumentów.

Do przeliczenia wartości towarów na peso dominikańskie stosuje się oficjalny kurs wymiany obowiązujący w momencie płatności. W ramach taryf celnych, które od 1996 r. wykazują tendencję spadkową, importer musi zapłacić podatek od wartości dodanej odpowiadający produktowi, zwany w Republice Dominikany podatkiem od transferu uprzemysłowionych towarów i usług (ITBIS), a także selektywnym podatkiem konsumpcyjnym (ISC) za niektóre towary, głównie alkohol i tytoń.





Eksport

Republika Dominikańska eksportuje szeroką gamę wyrobów gotowych i półproduktów, przy czym w 2007 r. znacznie uproszczono procedurę wywozu dzięki wdrożeniu jednolitego zgłoszenia celnego.

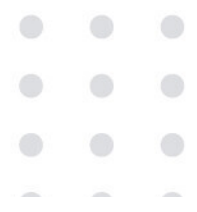
Żadne zezwolenia na wywóz towarów nie są konieczne, z wyjątkiem niektórych produktów, jako odpadów metalowych.

Duża część eksportu odbywa się w ramach wolnych obszarów celnych, w tym elektroniki, biżuterii i leków. Tradycyjny eksport obejmuje cukier, kawę, kakao i tytoń. W ostatnich latach, wraz z instalacją dużych projektów wydobywania złota i żelaznika, kraj zwiększył eksport minerałów do tego stopnia, że wraz z produkcją stanowi jeden z najważniejszych produktów eksportowych.

Międzynarodowe źródła finansowania

Republika Dominikańska korzysta z kilku międzynarodowych źródeł finansowania i programów ubezpieczeniowych od ryzyka politycznego i giełdowego. Jest członkiem grupy Banku Światowego i jej różnych instytucji, takich jak Wielostronna Agencja Gwarancji Inwestycyjnych. Jest to agencja, która promuje przepływ kapitału do krajów członkowskich, które są na etapie rozwoju i ubezpiecza je od ryzyka politycznego. Podobnie Overseas Private Investments Corporation (OPIC) jest aktywna w Republice Dominikany z programami finansowania i ubezpieczania inwestycji od ryzyka.






Europejski Bank Inwestycyjny oferuje długoterminowe pożyczki o niskim oprocentowaniu na finansowanie projektów w krajach AKP, głównie w sektorach przemysłowym, turystycznym, wydobywczym i energetycznym, transportowym i telekomunikacyjnym.

Umowy dwustronne w sprawie wspierania i ochrony inwestycji

Rząd Dominikany przyspieszył proces negocjacji umów dwustronnych o ochronie inwestycji z różnymi narodami w sprawach bezpośrednich inwestycji zagranicznych BIZ, które w oparciu o wzajemność mają na celu promocję i ochronę prawną inwestycji i rozwoju gospodarczego kraju.

Wśród umów tego typu są te podpisane z Argentyną, Chile, Koreą Południową, Hiszpanią, Finlandią, Francją, Włochami, Marokiem, Panamą, Republiką Chińską (Tajwan), Królestwem Niderlandów, Szwajcarią, a także umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania podpisane z Kanadą i Hiszpanią.





42

Jakie są formy prowadzenia firmy?



Tak jak i w Polsce są różne formy prowadzenia działalności w Dominikanie. Jest coś na kształt jednoosobowej działalności gospodarczej, jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a także spółka akcyjna i prosta spółka kacyjna.

Zarejestrowanie firmy w Dominikanie trwa kilka dni. Jeden dzień roboczy trwa rejestracja nazwy firmy i uzyskanie certyfikatu rejestracji. Około 10 dni roboczych trwa wyrobienie numeru podatkowego – RNC, coś na kształt naszego NIPu.

Rejestracja nazwy obejmuje rejestrację imienia i nazwiska, nazwy firmy, a także skrót przedsiębiorstwa. Jeśli zarejestrujemy nazwę firmy, to jest ona chroniona tzw. domniemaniem dobrej wiary co do jej wyłącznego używania przez przedsiębiorcę.

Rejestracja firmy powoduje nadanie jej statusu prawnego. Rejestracji dokonuje się w Izbie Handlowej, która jest właściwa ze względu na siedzibę spółki.

Numerem RNC należy się posługiwać na fakturach, na pismach i wskazywać je w umowach. Dokładnie tak samo jak w polskiej firmie.

Działalność gospodarcza - jednoosobowa

Podobnie jak w Polsce, jest to forma odpowiednia dla małych firm, głównie usługowych takich jak doradztwo, salon kosmetyczny, doradcy techniczni itp., Tak samo jak w Polsce także jest najprostszym sposobem na założenie firmy. Koszt rejestracji wynosi 500 RD\$, czyli około 10 USD.



Indywidualna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (EIRL)

Jest to forma działalności zamknięta w formule spółki, jednak dostępna dla każdego kto nie ma wspólnika. Inaczej rzecz ujmując, jest to po prostu spółka jednoosobowa z ograniczoną odpowiedzialnością. Formuła spółki ma to do siebie, że majątek spółki jest majątkiem odrębnym od majątku jedyne go wspólnika, co daje bez wątpienia lepsze zabezpieczenie majątku osobistego niż jednoosobowa działalność gospodarczą.

Osoby prawne, czyli inne spółki nie mogą zakładać tego typu spółek.

Jedyny wspólnik może być w zarządzie i zarządzać spółką albo może też powołać do zarządu osobę trzecią. Członek zarządu działa w imieniu spółki w najszerszym możliwym zakresie, na jakie pozwala mu prawo. Można oczywiście ograniczyć zakres reprezentacji takiemu członkowi zarządu, jednak będzie to skuteczne tylko wobec relacji spółka – członek zarządu. Jeśli członek zarządu przekroczy uprawnienia to będzie odpowiedzialny za to w stosunku do spółki.

Nie ma minimalnego kapitału na sztywno określonego w przepisach. Kapitał można w każdej chwili podnieść. Nie ma też obowiązku w zakresie ustanowienia rady nadzorczej lub innej formy wewnętrznej kontroli.

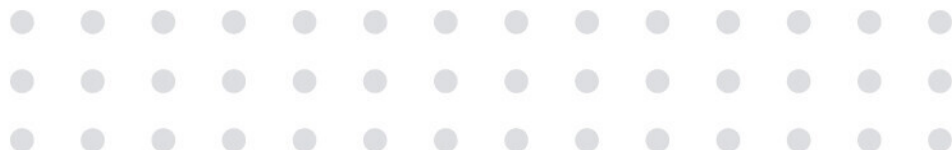
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (SRL)

W tej spółce może być od dwóch do 50 wspólników. Podobnie jak w polskiej spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, wspólnicy nie odpowiadają za zobowiązania spółki. Ta forma organizacji komercyjnej jest stosowana dla średnich przedsiębiorstw i zamkniętych podmiotów kapitałowych. Minimalny kapitał zakładowy SRL wynosi 100 000 DOP\$, który musi być w pełni opłacony.

Kapitał zakładowy jest podzielony na równe części, nie mogą mieć wartości nominalnej poniżej 100 DOP \$.



Udziały można swobodnie dziedziczyć lub wnieść do majątku małżeńskiego i taka czynność następuje bezpłatnie, chyba że umowa spółki (statut) mówi inaczej. Możliwa jest też sprzedaż udziałów osobom trzecim lub ustanowienie zastawów na udziałach, jednak należy wypełnić formalności z tym związane, a także uzyskać zgodę $\frac{3}{4}$ wspólników.

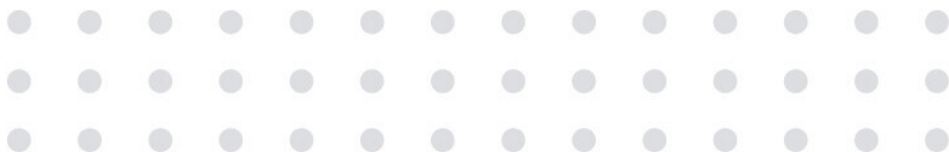


Zarządzanie spółką odbywa się poprzez zarząd, w poczet którego może być przyjęta jedna lub kilka osób. Muszą to być osoby fizyczne, którzy mają indywidualne uprawnienia do działania w imieniu firmy w każdych okolicznościach.

Rada nadzorcza nie jest wymagana, ale sprawozdania finansowe spółki muszą zostać poddane badaniu, jeżeli uzyska ona kredyt z instytucji pośrednictwa finansowego ; lub ma dochód brutto większy niż 100 płac minimalnych w sektorze publicznym.



Koszt założenia zaczyna się od około 9000 RD \$ lub US \$ 200.



Prosta spółka akcyjna (Sociedad Anónima Simplificada, SAS)

Podmiot ten wymaga minimum dwóch udziałowców, a odpowiedzialność jest ograniczona do kwoty, którą wspólnicy wpłacili na kapitał zakładowy. Różnica w stosunku do SA (czyli zwykłej spółki akcyjnej) polega na tym, że wartość akcji zostaje ustalona w drodze regulaminu, a wysokość minimalnego kapitału wynosi 3 mln pesos. Co najmniej 10% kapitału musi być subskrybowane, tzn. musi zostać nabyte przez akcjonariuszy i musi być opłacone.

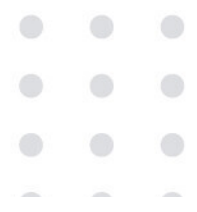
Ten rodzaj spółki daje pewną swobodę regulowania struktury organizacyjnej podmiotu w swoim regulaminie, zgodnie z potrzebami i celami firmy. Akcjonariusze mogą, za pomocą regulaminu, swobodnie określać strukturę organizacyjną spółki, która może być zarządzana i kierowana przez zarząd lub przez jednego lub więcej prezesów-administratorów. Ponadto prosta spółka akcyjna nie wymaga nadzoru chyba że emituje instrumenty dłużne.

Spółka Akcyjna (Sociedad Anónima, SA)

Podobnie jak w prostej spółce akcyjnej tutaj też potrzebne jest conajmniej 2 udziałowców aby zawiązać spółkę. Odpowiedzialność wspólników jest ograniczona wpłaconym kapitałem. Ten rodzaj spółki podobnie jak w Polsce przeznaczony jest dla większego biznesu, który w jakiś konkretny sposób musi być również nadzorowany. Minimalny kapitał tej spółki to 30 milionów pesos gdzie jeden udział nie może mieć mniejszą wartość niż jedno peso. Podobnie jak w prostej spółce akcyjnej co najmniej 10% kapitału musi być subskrybowane a także opłacone.

Tak samo jak w Polsce spółki akcyjne w dominikanie mogą, ale nie muszą, ubiegać się o finansowanie z rynków papierów wartościowych. Jeżeli spółka zainteresowana jest zebraniem kapitału z rynku poprzez oferowanie akcji publicznych to będzie musiała uzyskać zezwolenie od Nadzoru Papierów Wartościowych Republiki Dominikańskiej.

Rada dyrektorów (czyli taki zarząd spółki) złożona z co najmniej 3 członków. Jeśli chodzi o nadzór, prawo stanowi, że korporacje muszą być nadzorowane przez jednego lub kilku członków rady nadzorczej, którzy są powoływani na 2 okresy podatkowe. Ich głównym zadaniem jest weryfikacja rocznych sprawozdań finansowych i sytuacji finansowej podmiotu.




Najwyższym organem decyzyjnym jest walne zgromadzenie akcjonariuszy, które corocznie otrzymuje sprawozdanie ze wszystkich operacji spółki, decyduje o wypłacie dywidendy, a także zatwierdza roczne sprawozdanie zarządu.

Firmy zagraniczne

Osoby prawne należycie zarejestrowane w dowolnym miejscu na świecie, są uznawane w Republice Dominikańskiej po potwierdzeniu ich istnienia prawnego przez odpowiednie władze, zgodnie z formalnościami przewidzianymi przez prawo miejsca rejestracji.

Prawo dominikańskie stanowi, że spółki zagraniczne podlegają prawu miejsca założenia co do ich istnienia, zdolności działania, rozwiązania, natomiast podlegają prawu dominikańskiemu w zakresie działalności danego podmiotu na rynku w Dominikanie.

Spółki zagraniczne, które zakładają oddział lub stały zakład w Republice Dominikańskiej lub gdy regularnie zawierają transakcje handlowe w kraju, muszą być zarejestrowane w rejestrze handlowym i krajowym rejestrze podatników prowadzonym przez Dyрекcję Generalną ds. Dochodów Wewnętrznych.






Stały zakład firmy zagranicznej

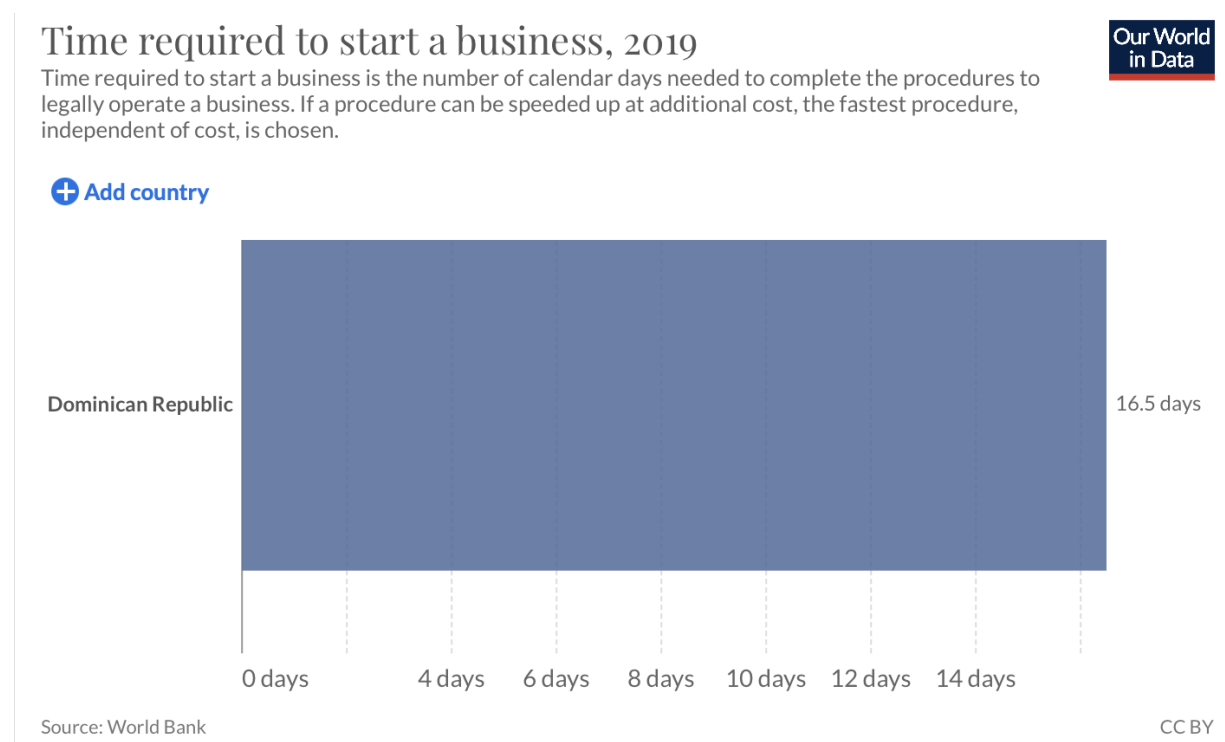
Stały zakład jest zdefiniowany przez ustawodawstwo dominikańskie jako stałe miejsce prowadzenia działalności, w którym osoba fizyczna lub firma, lokalna lub zagraniczna, prowadzi całość lub część swojej działalności, pod warunkiem, że ta działalność prowadzona jest przynajmniej przez sześć miesięcy w roku. W 2013 roku pojęcie podmiotu zagranicznego zostało rozszerzone o podmioty, które w swoim kraju ojczystym mogą, ale nie muszą mieć osobowości prawnej, takie jak między innymi spółki osobowe, trusty, oddziały. Ponadto osoby nierezydentów posiadające stałe zakłady w Dominikanie są zobowiązane do zarejestrowania się przed dominikańską administracją podatkową (DGII) i przedłożenia informacji, takich jak dane identyfikujące ich numer rejestracyjny podatnika w kraju, w którym mają swoją rezydencję, oraz dane dotyczące udziałowców posiadających więcej niż 10% kapitału lub udziałów w takiej osobie lub podmiocie niebędącym rezydentem.

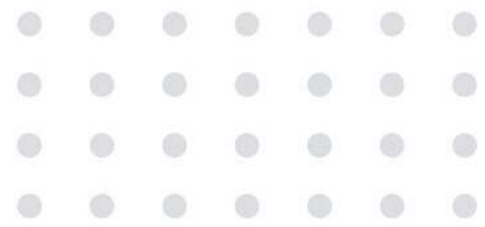
Podobnie, stałe zakłady niebędące rezydentami będą zobowiązane do wyznaczenia i powiadomienia Dominikańskiej Administracji Podatkowej (DGII), lokalnego przedstawiciela, który będzie reprezentował taki zakład w odniesieniu do jego zobowiązań podatkowych.



Wyznaczenie lokalnego przedstawiciela będzie również wymagane w przypadku osób lub podmiotów zamieszkałych w krajach lub terytoriach o preferencyjnych systemach podatkowych, które mają niskie opodatkowanie lub nie mają ich wcale lub są uważane za raje podatkowe, jeśli posiadają jakąkolwiek własność lub prawa na terytorium Dominikany.

Jak pokazuje wykres poniżej, średnia czasu uruchomienia biznesu to 16,5 dnia.





43

Regulacje prawne prowadzenia biznesu





System prawny

Prawo Republiki Dominikańskiej opiera się przede wszystkim na kodeksach napoleońskich^[10]. System sądowniczy, usankcjonowany przez Konstytucję Republiki Dominikany, obejmuje następujące sądy:

sądy pokoju,

sądy pierwszej instancji,

sądy ziemskie,

sądy apelacyjne

Sąd Najwyższy.

System prawny w Republice Dominikańskiej opiera się na francuskim prawie cywilnym, a nie na prawie zwyczajowym, co oznacza, że sędziowie rozpoznają i rozstrzygają sprawy, a nie ławy przysięgłych – tak jak w USA. Sądownictwo zostało zreformowane w 1994 r. wraz z uchwaleniem ustawy o reformie konstytucyjnej. Ustawa ta stworzyła niezależne sądownictwo, zaprojektowane w celu walki z korupcją i skutkami decyzji podjętych przez rządy, które wyrządziły szkodę Republice Dominikany i jej obywatelom w poprzednich dziesięcioleciach^[11].



Na czele sądownictwa stoi Sąd Najwyższy, którego członkowie są wyznaczani przez Krajową Radę Sądownictwa. Prezydent zwykle kieruje tym organem, a członkami zazwyczaj są senatorowie, sędziowie Sądu Najwyższego i inni przywódcy polityczni. Sąd Najwyższy jest najwyższym sądem w Republice Dominikańskiej z jurysdykcją nad całym krajem. Sąd Najwyższy składa się z szesnastoosobowego składu. Trybunał może rozpoznawać jedynie sprawy, w których wykładnia prawa budzi wątpliwości sądów niższej instancji.^[12]

Sądy apelacyjne składają się z pięcioosobowych składów sędziowskich i rozpoznają sprawy rozstrzygnięte przez Sąd Pierwszej Instancji. Sądy pierwszej instancji są bardziej wyspecjalizowane i są podzielone na izby zgodnie z charakterem rozpatrywanej sprawy". Np. sądy w sprawach cywilnych, sądy w sprawach karnych i sądy w sprawach handlowych. Sądy te mają również jednego sędziego przewodniczącego każdej kwestii.

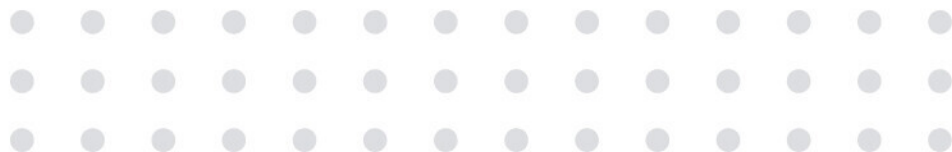
Najniższymi rangą sądami są sądy pokoju, które są małymi, uogólnionymi sądami cywilnymi. Sądy te rozpoznają sprawy mniejszej wagi, które są przedstawiane przed jednym sędzią. Każdy okręg ma sąd pokoju, który jest zasadniczo pierwszym sądem rozpoznającym sprawy lokalne.

Tak więc większość prawa dotyczącego własności wydaje się pochodzić bezpośrednio z francuskiego kodeksu cywilnego. Konstytucja z 1844 r. uznała prawo własności za nieodłączne dla wszystkich obywateli i zakazywała, konfiskaty ziemi, chyba że istniał ważny interes publiczny oraz zapewniona była sprawiedliwa rekompensata.^[13]

Specjalne sądy administrują i prowadzą system rejestracji gruntów Torrens. Ustawa o rejestracji gruntów zawiera procedury związane z porządkowaniem tytułów do niezarejestrowanych gruntów, jak również procedury związane z orzekaniem o własności gruntów.



Spory o grunty są rozpatrywane przez sąd, który jest właściwy w rozpoznawaniu takich spraw jak: procedura rejestrowania tytułów własności i innych praw do nieruchomości; ustalanie granic i podział przyległych gruntów; wyjaśnienie aktów własności i interesów w ziemi.^[14]



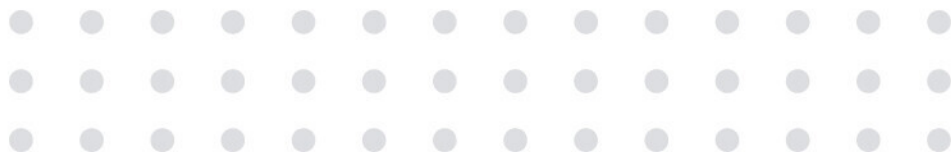
Prawo pracy



Relacje między pracodawcami a pracownikami są regulowane przez dominikański Kodeks Pracy. Podobnie jak w Polsce, przepisy kodeksu pracy i związane z nim przepisy oferują liczne gwarancje dla pracowników. Niektóre z kluczowych obowiązków prawnych pracodawcy to:

Parytet dominikańskich pracowników

Co najmniej 80% pracowników w firmie musi być obywatelami Dominikany. Wyjątek stanowi sytuacja, gdy firma nie może znaleźć wykwalifikowanego personelu wśród Dominikańczyków. Te zasady nie dotyczą kadry zarządzającej lub zajmującej stanowiska techniczne.



Czas pracy

Tydzień pracy wynosi 44 godziny, a dzień to 8 godzin w godzinach od 7 do 21:00, jednak osoby na stanowiskach kierowniczych nie dotyczy ta zasada. Powszechną praktyką jest praca od poniedziałku do piątku, a w niektórych firmach do południa w sobotę. Pracownicy zatrudnieni w niepełnym wymiarze godzin nie mogą pracować dłużej niż 29 godzin tygodniowo. Zmiany, na które pracują pracownicy mieszczą się w granicach normy o ile limit do 21:00 nie przekracza 3 godzin. Praca po 21:00 uważana jest za zmianę nocną, która z kolei pociąga za sobą wzrost wynagrodzenia o 15%. Pracownik musi mieć zapewnione 36h nieprzerwanego odpoczynku w ciągu tygodnia.

Jeśli czas tygodniowej pracy przekracza wspomniane 44 godziny, to należy doliczyć pracownikowi nadgodziny i wypłacić mu za nadgodziny premię 35%. Jeśli nadgodziny powodują, że pracownik pracuje więcej niż 68 godzin tygodniowo, to nadgodziny płatne są + 100% premii. Wynagrodzenie za nadgodziny nie dotyczą kadry zarządzającej.

Osoby nieletnie

Osoba, która skończyła 16 lat, jest uważana za osobę pełnoletnią w zakresie wykonywania pracy. Umowa o pracę może zostać zawarta z osobą która ukończyła 14 lat, pod warunkiem, że praca, którą ma wykonywać nie jest pracą niebezpieczną oraz osoba taka uzyskała zgodę rodziców. Czas pracy małoletnich nie może przekraczać sześciu godzin dziennie. Zatrudnienie małoletnich jest zabronione w zakładach, w których sprzedawane są napoje alkoholowe.

Rejestr czasu pracy

Pracodawcy są zobowiązani do stałego prowadzenia następującej dokumentacji:

- Rejestr pracowników, ze wskazaniem ich wynagrodzeń i godzin pracy.
- Rejestr urlopów pracowników w ciągu roku.
- Rejestr pracy w godzinach nadliczbowych.
- Rejestr wizyt inspektorów pracy.

Prowadzenie tych rejestrów jest bardzo ważne dla pracodawców, biorąc pod uwagę, że w wielu przypadkach są one jedynym dopuszczalnym dowodem, który może zostać przedstawiony w sądzie przeciwko roszczeniom pracowników.



Wynagrodzenia

Wynagrodzenie jest ustalane między pracodawcą a pracownikiem, ale nie może być niższe niż prawnie ustalone minimalne wynagrodzenie. Napiwki nie stanowią części wynagrodzenia. Płace minimalne są ustalane przez Krajowy Komitet ds. Wynagrodzeń, zależny od Ministerstwa Pracy i różnią się w zależności od wielkości firmy lub rodzaju branży. Obecne minimalne wynagrodzenia dla sektora prywatnego, w peso dominikańskim, wynoszą:

Wielkość biznesu	Minimalne wynagrodzenie w DOP
Duży podmiot	17.610
Średniej wielkości podmiot	12.107
Mały podmiot	10.700
Strefa wolnego handlu	11.510
Branża turystyczna	10.335, 7430, 6686, w zależności od wielkości biznesu



Pracownicy w 400
sektorze rolniczym dzienni
e

Za duży podmiot uważa się aktywa firmy warte ponad 4 miliony pesos, średni podmiot to aktywa o wartości od 2 do 4 milionów pesos, a poniżej 2 milionów małe przedsiębiorstwo.

Wypłata

Wynagrodzenia muszą być wypłacane w gotówce, a odstęp między płatnościami nie może przekraczać jednego miesiąca. Niewypłacenie wynagrodzenia przez pracodawcę jest uważane za przestępstwo zagrożone karą grzywny oraz do pięciu lat więzienia.

Pensja świąteczna

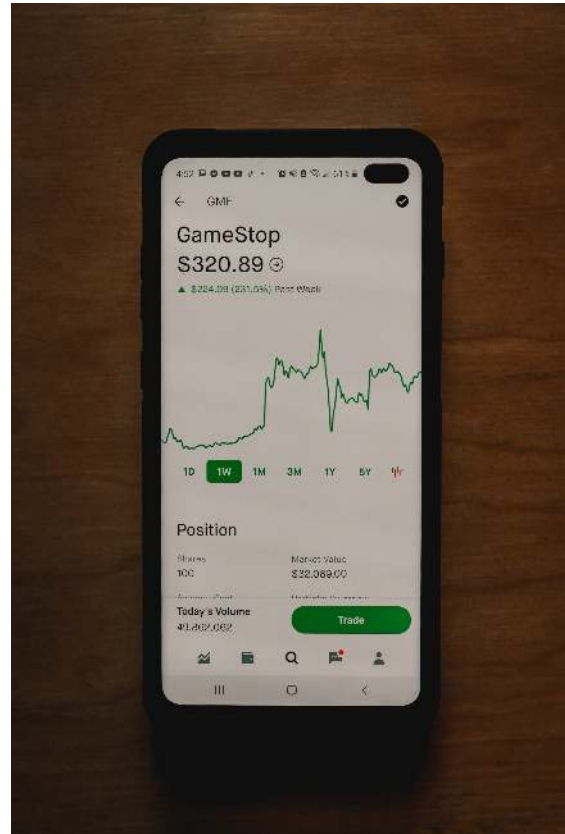
Z okazji Świąt Bożego Narodzenia, każdy pracownik otrzymuje przed 20 grudnia dodatkową pensję w wysokości jednej dwunastej (1/12) całkowitego regularnego wynagrodzenia uzyskanego w ciągu roku. Termin "regularne wynagrodzenie" nie obejmuje napiwków, nadgodzin i świadczeń otrzymywanych z udziału w zyskach. Kodeks pracy ustanawia maksymalną pensję świąteczną w wysokości pięciokrotności płacy minimalnej. Niemniej jednak wielu pracodawców rezygnuje z tego ograniczenia i wypłaca pracownikom, którzy przepracowali cały rok, pełne dodatkowe miesięczne wynagrodzenie. Wynagrodzenie świąteczne jest zwolnione z podatku dochodowego.

Podział zysków

Pracodawcy muszą dzielić się 10% swoich rocznych zysków (liczone przed opodatkowaniem), ze swoimi pracownikami. Kodeks pracy pozwala jednak pracodawcom ograniczyć udział w zyskach w następujący sposób:

- Pracownik z mniej niż trzema latami pracy otrzyma równowartość 45-dniowego wynagrodzenie.
- Pracownik z co najmniej trzyletnim stażem, otrzyma równowartość 60-dniowego wynagrodzeniem.

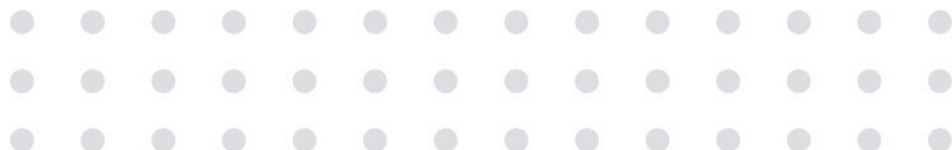
Jeśli firma jest rentowna, płatność na rzecz pracowników musi zostać dokonana w ciągu 90 do 120 dni po zakończeniu roku podatkowego firmy.



Przedsiębiorstwa w strefach wolnego handlu oraz przedsiębiorstwa rolne, przemysłowe, leśne i wydobywcze w ciągu pierwszych trzech lat działalności nie muszą dzielić się zyskami ze swoimi pracownikami.

Urlopy

Kodeks pracy przewiduje kilka form urlopu dla pracowników – urlopy wypoczynkowe, urlopy świąteczne.



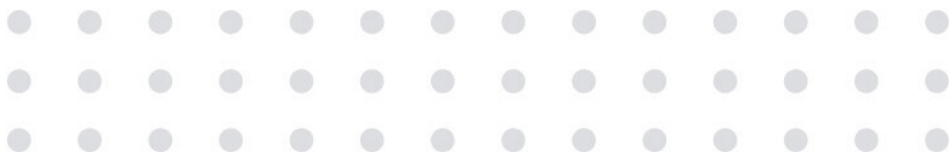
Pracownik ma prawo do płatnego urlopu płatnego okolicznościowego w następujących sytuacjach:



- Z okazji ślubu – 5 dni urlopu
- Z powodu śmierci małżonka, dziecka, rodzica lub dziadka – 3 dni urlopu
- Dla ojców z okazji narodzin dziecka – 2 dni urlopu, a dla matki 14 tygodni urlopu

Pracownicy mają prawo do corocznego płatnego urlopu po upływie roku pracy. Pracownicy zatrudnieni krócej niż pięć lat w firmie mają prawo do urlopu w wymiarze 14 dni roboczych; osoby z ponad pięcioma latami, do 18 dni roboczych.

Urlopy nie mogą być dzielone na okresy krótsze niż tydzień i nie mogą być zastąpione dodatkową płatnością lub inną formą rekompensaty. Wynagrodzenie za okres urlopu musi zostać wypłacone przez pracodawcę w dniu poprzedzającym jego rozpoczęcie.



Molestowanie

Prawo zabrania pracodawcom lub ich przedstawicielom popełniania czynów, które mogą być uznane za molestowanie seksualne, nadużycie władzy, mobbing, ograniczanie wolności słowa i inne działania represyjne wobec pracownika.

Ochrona macierzyństwa

Pracownice mają prawo do płatnego urlopu macierzyńskiego w wymiarze 14 tygodni z tytułu ciąży i porodu, który mogą wykorzystać według swojego wyboru, przed lub po porodzie. Matkom przysługuje wolne pół dnia pracy każdego miesiąca w celu wykorzystania go na wizytę dziecka u pediatry.

Zwolnienie ciężarnej pracownicy jest niedopuszczalne. Jedyny wyjątek stanowi wyrządzenie przez taką osobę szkody na rzecz firmy. Jednakże ta szkoda jest każdorazowo weryfikowana przez inspektora z Ministerstwa Pracy.

Rozwiązanie umowy o pracę

Umowa o pracę może zostać rozwiązana między innymi poprzez:

- wypowiedzenie umowy bez podania przyczyny przez którąkolwiek ze stron;
- wypowiedzenie z przyczyny, gdy jedna ze stron naruszyła swoje obowiązki wynikające z umowy o pracę
- rozwiązanie umowy za obopólną zgodą.

W ciągu pierwszych 3 miesięcy pracy pracownicy mogą zostać zwolnieni bez prawa do otrzymania wynagrodzenia lub odszkodowania za uprzednim wypowiedzeniem. Po tym okresie mogą być uprawnieni do świadczeń z tytułu rozwiązania stosunku pracy (odprawa), w zależności od czasu, który pracownik przepracował. Ten kruczek prawny jest często wykorzystywany przez pracodawców, którzy co raz zatrudniają pracowników i przed upływem kwartału ich pracy zwalniają bez obowiązku zapłaty im odprawy.

Pracownicy mają prawo odwołania się do sądu, jeżeli ich zdaniem zostali zwolnieni niesłusznie. W przypadku, gdy sąd uzna roszczenia pracownika, to pracodawca będzie zobowiązany do zapłaty świadczenia pracownikowi z tytułu rozwiązania umowy o pracę. Pracownik może również skierować sprawę do sądu o wypłatę odprawy, jeżeli to on sam wypowiedział umowę, lecz z winy pracodawcy. Jeśli udowodni winę pracodawcy, sąd zasądzi na rzecz pracownika odszkodowanie.



Terminy wypowiedzenia umów o pracę wynoszą:

Okres pracy	Okres wypowiedzenia
Od 3 do 6 miesięcy	7 dni
Od 6 do 12 miesięcy	14 dni
Ponad 12 miesięcy	28 dni

Pracodawca nie może uchybić tym terminom, bo w przeciwnym wypadku będzie musiał zapłacić pracownikowi karę wysokości wynagrodzenia.

Wysokość odpraw w przypadku rozwiązania umowy o pracę bez podania przyczyny, prezentuje się następująco:



Okres pracy	Odprawa	
Od 3 do 6 miesięcy	6 dniowe wynagrodzenie	
More than 6 months to 1 year	13 dniowe wynagrodzenie	
Od roku do 5 lat	21 dniowe wynagrodzenie za każdy rok przepracowany	
Powyżej 5 lat	23 dniowe wynagrodzenie za każdy rok przepracowany	

Odprawa musi zostać wypłacona pracownikowi w ciągu 10 dni od dnia wypowiedzenia; W przeciwnym razie pracodawca będzie musiał zapłacić karę w wysokości jednego dnia wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia w wypłacie.

Zawieszenie umowy o pracę

Umowa o pracę może zostać zawieszona za obopólną zgodą lub jednej ze stron z innych przyczyn, o ile są one wyraźnie określonych w Kodeksie pracy. Zgodnie z zawieszoną umową o pracę ani pracodawca, ani pracownik nie muszą przestrzegać swoich odpowiednich zobowiązań przez cały okres zawieszenia.

Związki zawodowe

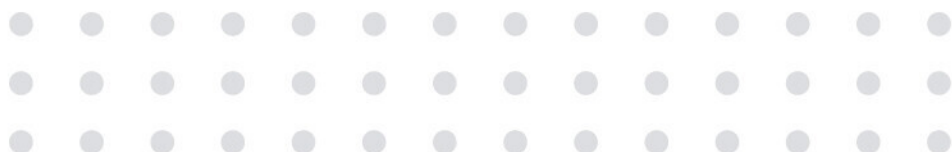
Dominikański Kodeks Pracy uznaje prawo pracowników do zrzeszania się w związkach zawodowych w obronie swoich interesów. Związki muszą liczyć co najmniej 20 członków. Urzędnicy związkowi otrzymują specjalną ochronę przed rozwiązaniem umowy przez pracodawcę.

Strajki

Kodeks pracy uznaje prawo związków zawodowych do strajku. Strajki mogą polegać wyłącznie na pokojowym przerwaniu pracy wykonywanej przez pracowników. Strajki w branżach takich jak dostawa mediów, komunikacja i szpitale są nielegalne.



Ministerstwo Pracy musi zostać powiadomione o planowanym strajku, z co najmniej 10 dniowym wyprzedzeniem. W zawiadomieniu musi się zostać ujawniony powód strajku, np. czy jest to konflikt na gruncie ekonomicznym czy powodem jest naruszenia praw pracownika przez pracodawcę.



Związek zawodowy musi również podać informacje - Czy były podejmowane próby rozwiązania tego konfliktu oraz czy strajk popiera większość członków związku zawodowego.

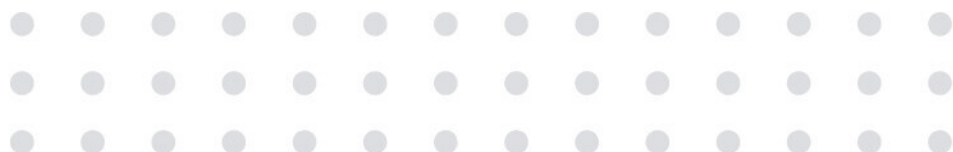
Zaliczka na podatek oraz zabezpieczenie społeczne



Pracodawcy dokonują pobierania zaliczek z pensji pracowników, na rzecz podatku dochodowego i zabezpieczenia społecznego. W zakresie podatku dochodowego, to wynagrodzenia w wysokości 34 685,00 DOP miesięcznie lub mniej są zwolnione z podatku. Z pozostałych wynagrodzeń pracodawca potrąca zaliczkę na podatek co miesiąc i wpłaca do organu podatkowego (DGII).

Dominikański system ubezpieczeń społecznych przewiduje trzy rodzaje zabezpieczenia społecznego (taki polski ZUS)

- ubezpieczenie zdrowotne
- ubezpieczenie od ryzyka zawodowego
- fundusz zasiłkowy lub emerytalny





System zabezpieczeń społecznych jest finansowany z wynagrodzeń pracowników wypłacanych zarówno przez pracownika, jak i pracodawcę w proporcjach opisanych poniżej:

Składka	Udział pracodawcy	Udział pracownika	Suma
Ubezpieczenie zdrowotne	7.09 %	3.04 %	10.13 %
ubezpieczenie ryzyka zawodowego	od 1 % + 0.6% (variable)	0%	1 % + 0.6 % (variable)
Fundusz zasiłkowy/emerytalny		7.10 % 2.87 %	9.97 %

Pracodawcy są zobowiązani do pobrania tych składek od pracowników i przekazania ich odpowiedniemu organowi w ciągu pierwszych trzech dni miesiąca następującego po miesiącu, w którym wypłacono wynagrodzenie pracownikowi.

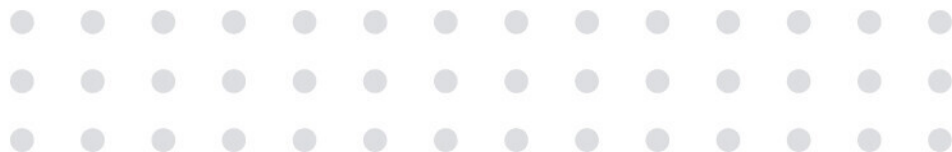


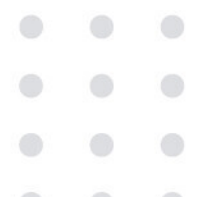
Prawo ochrony środowiska

W Polsce kiedy planujemy większą inwestycje (zazwyczaj w granicach miast) mało kiedy przejmujemy się prawem ochrony środowiska. Większość wymagań w tym zakresie załatwia nam miejscowy plan zagospodarowania lub z racji lokalizacji inwestycji w mieście takie przepisy nie mają zastosowania. Dominikana z kolei bardzo mocno w ostatnim czasie kładzie mocny nacisk na przestrzeganie prawa ochrony środowiska. I tu – też z racji właśnie tego, że główne miasta dla inwestorów (w większości nieruchomościowych) leżą poza spektrum zainteresowania, to należy mieć na uwadze przepisy z zakresu ochrony środowiska przy planowanej inwestycji.




Dominikana w ciągu niecałej dekady osiągnęła spójność w zakresie przepisów w dziedzinie prawa ochrony środowiska. Celem było osiągnięcie równowagi pomiędzy skuteczną ochroną środowiska, zasobami naturalnymi i ich zrównoważonego wykorzystania w planach, projektach i działaniach. Na pakiet norm prawnych w zakresie ochrony środowiska składa się:



- 
- Konstytucja Dominikany (2015),
 - Ogólnej Ustawy o Środowisku i Zasobach Naturalnych (nr 64-00),
 - Ustawy sektorowej o obszarach chronionych (nr 202-04)
 - oraz technicznych przepisów środowiskowych wydanych przez Ministerstwo Środowiska i Zasobów Naturalnych, który jest regulatorem tego sektora, odpowiedzialnym za zapewnienie skutecznej ochrony środowiska i zasobów naturalnych.

Zgodność i stosowanie prawa ochrony środowiska ma kluczowe znaczenie dla planowania, wdrażania, rozwoju inwestycji krajowych. Ustawa nr 64-00 stanowi, że każdy projekt w zakresie budowy czy rozwoju infrastruktury, przemysłu lub jakakolwiek inna działalność, która ze względu na swoje cechy wpływa na środowisko lub zasoby naturalne, musi uzyskać od Ministerstwa Środowiska i Zasobów Naturalnych, przed jego wykonaniem, pozwolenie środowiskowe.

Odpowiednie zezwolenia uzyskuje się po złożeniu oświadczenia o oddziaływaniu na środowisko (EIS) lub oceny oddziaływania na środowisko (OOŚ). Nieprzestrzeganie przepisów środowiskowych prowadzi do wykroczenia środowiskowego, które może mieć charakter administracyjny lub karny.



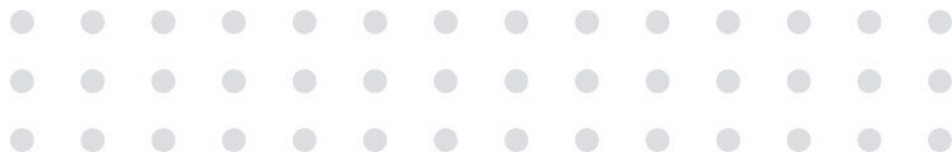
Ochrona własności intelektualnej

Dominikana jest jednym z krajów, które mogą się poszczycić jednym z najwyższych poziomów ochrony własności intelektualnej w regionie. Dominikana jest sygnatariuszem:

- Porozumienia w sprawie handlowych aspektów praw własności intelektualnej (TRIPS) WTO,
- Konwencji paryskiej o ochronie własności przemysłowej,
- Traktatu o patentach (PCT),
- i inne umowy międzynarodowe w tym zakresie



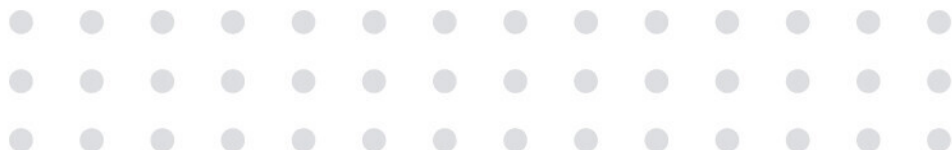
Obowiązujące ustawodawstwo stanowi, że klasyfikacje do celów rejestracji muszą być zgodne z uznanymi na szczelbu międzynarodowym systemami klasyfikacji tj.:



- w odniesieniu do patentów i wzorów użytkowych obowiązuje Konwencja strasburska z dnia 24 marca 1971 r.;
- w odniesieniu do wzorów przemysłowych, obowiązuje Porozumienie Lokarneńskie z dnia 8 października 1968 r.;
- a dla znaków towarowych Traktat Nicejski z dnia 15 czerwca 1957.

Agencją rządową odpowiedzialną za przyznawanie patentów i rejestrację praw własności przemysłowej jest Urząd Własności Przemysłowej (ONAPI), który podlega Ministerstwu Przemysłu i Handlu.

Za naruszenie praw własności intelektualnej obowiązują zarówno sankcje cywilne, jak i karne (w tym nawet pozbawienie wolności).



Patenty i wzory przemysłowe

Patenty można uzyskać w celu ochrony wynalazków i wzorów użytkowych. Wynalazek definiuje się jako każdą ideę lub wytwór ludzkiego intelektu związany z produktami lub procedurami, nadający się do zastosowania w przemyśle. Musi być nowatorski, tj. musi być nieznan w danej branży. Niektóre kwestie, takie jak teorie naukowe, zasady lub metody biznesowe, gry, programy komputerowe, metody leczenia i zwierzęta nie podlegają opatentowaniu.

Definicja wynalazku jest zbieżna z definicją w polskim ustawodawstwie.

Wynalazek musi posiadać elementy charakteru innowacyjnego (tj. musi być nieznan obecemu stanowi rozwoju naukowego) i musi mieć charakter wynalazczy (nie może być wydedukowany przez osobę posiadającą wiedzę techniczną).

Wszelkie zmiany, które wykazują nowość lub wyjątkowość w składnikach estetycznych produktu, bez zmiany charakteru lub funkcji produktu, mogą być zarejestrowane jako wzory przemysłowe.

Wnioski o patenty i wzory przemysłowe są kierowane do ONAPI i muszą spełniać wymagania określone przez prawo. Patenty na wynalazek mają ważność 20 lat liczonych od daty złożenia wniosku.



Patenty są przyznawane w celu ochrony praw wynalazców, dając im wyłączne prawa do eksploatacji swoich wynalazków przez określony czas.

Naruszenie patentu podlega karze: od sześciu miesięcy do nawet trzech lat pozbawienia wolności, karze grzywny w wysokości od 50 do 1000-krotności minimalnego miesięcznego wynagrodzenia. Za naruszenie patentu można być również zobowiązanym do zapłaty odszkodowania na drodze cywilnej.

Patenty są również przyznawane przez ONAPI w celu ochrony wzorów użytkowych i wzorów przemysłowych. Wzory użytkowe to nowe formy obiektów, narzędzi, instrumentów lub mechanizmów, które umożliwiają lepsze lub inne zastosowanie przemysłowe. Wzory przemysłowe polegają na prezentacji lub opakowaniu produktu lub przedmiotu, który nadaje mu niepowtarzalny wygląd.

ONAPI klasyfikuje wzory przemysłowe zgodnie z Porozumieniem w Lokarno ustanawiającym Międzynarodową Klasyfikację Wzorów Przemysłowych z 1968 r., zmienioną w 1979 r.

Patenty na wzory użytkowe udzielane są na okres piętnastu lat od daty zgłoszenia. Patenty na wzory przemysłowe są udzielane na okres pięciu lat od daty zgłoszenia, ale mogą być przedłużane na dwa dodatkowe okresy po pięć lat każdy.






Znaki towarowe

Prawo dominikańskie chroni wszelkiego rodzaju znaki towarowe, w tym zbiorowe znaki towarowe, znaki certyfikacyjne oraz znaki towarowe dźwiękowe i zapachowe. Rejestracja znaku towarowego przyznaje wyłączne prawa do znaku.

Prawo dominikańskie uznaje również pewne prawa pierwszeństwa dla zarejestrowanych znaków towarowych za granicą. Nowe znaki towarowe są rejestrowane na rzecz osoby, która jako pierwsza o nie poprosi. Rejestracja jest przyznawana na okres 10 lat, z możliwością przedłużenia na kolejne okresy 10 lat.

Wśród potencjalnych oznaczeń które nie mogą być objęte ochroną są:

1. Znaki, które mogą być używane komercyjnie do opisu produktu;
 2. Ogólne lub naukowe nazwy produktów, kolorów itp.;
 3. Znaki sprzeczne z porządkiem publicznym lub standardami moralnymi ;
 4. Znaki wyśmiewające osoby, religie, kraje lub inne;
 5. Znaki, które mogą wprowadzać w błąd opinię publiczną pod względem charakteru lub jakości produktu itp.
- 

Nazwy handlowe

Nazwy, marki, emblematy, slogany i inne elementy identyfikujące firmę lub zakład są chronione przez prawo jako nazwy handlowe. Prawo do wyłącznego używania nazwy handlowej pochodzi z jej pierwszego komercyjnego użycia. Ochrona jest przyznawana jeszcze przed rejestracją nazwy. Tylko w przypadku sloganów handlowych prawo wyłącznego użytkowania jest przyznawane poprzez rejestrację.

Nazwy handlowe nie mogą składać się ze wskazań lub znaków, które są sprzeczne z porządkiem publicznym lub normami moralnymi, lub które mogą powodować wprowadzenie w błąd społeczeństwa pod względem charakteru, działalności lub jakiegokolwiek innego aspektu związanego z firmą lub działalnością związaną z tym samym lub jego produktami i usługami.

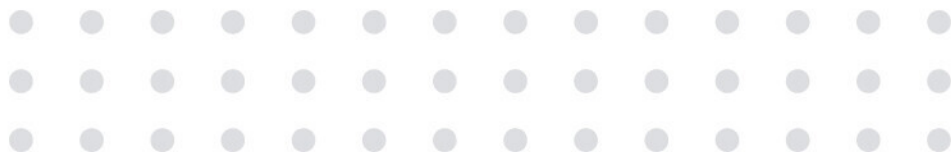


Prawa autorskie

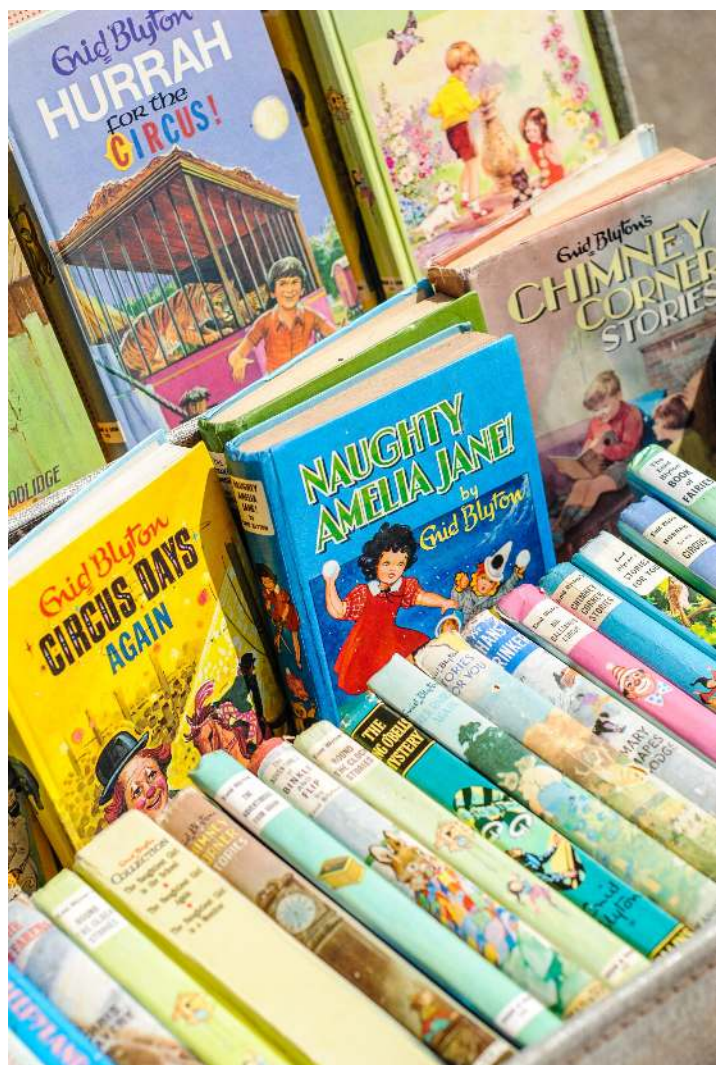
Dominikańska ustawa o prawie autorskim 65-00 chroni prawa i interesy autorów wszelkich dzieł intelektualnych o charakterze twórczym, literackich, artystycznych lub naukowych, w tym między innymi powieści, opowiadań, sztuk teatralnych, wykładów, przemówień, kazań, kompozycji muzycznych, choreografii, obrazów, rzeźb, rysunków, ilustracji, map, projektów architektonicznych, fotografii, programów komputerowych, baz danych, dzieł audiowizualnych i fonogramów. Idee, procesy i operacje matematyczne są jednak wyraźnie wyłączone z ochrony praw autorskich.



Autor oryginalnego utworu posiada, przez sam fakt jego powstania, wyłączne prawa do niego, egzekwowlalne wobec osób trzecich, bez potrzeby rejestracji lub jakichkolwiek innych formalności. W przeciwieństwie do patentów i znaków towarowych, prawa autorskie są automatycznie przyznawane od momentu powstania dzieła bez rejestracji.



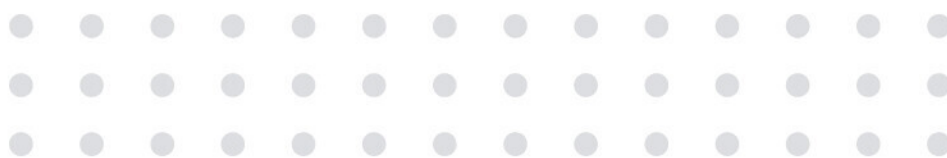
Niemniej jednak większość autorów dobrowolnie rejestruje swoje prace we właściwym organie w celu dostarczenia wstępnych dowodów w celu rozstrzygnięcia przyszłych sporów dotyczących praw autorskich.



Rejestracja praw autorskich w Narodowej Agencji Praw Autorskich (ONDA) nie tworzy praw autorskich; tylko upublicznia swoje istnienie.

Głównym celem dominikańskiego prawa autorskiego jest zapewnienie ram prawnych i instytucjonalnych w zgodzie z postanowieniami Umowy o aspektach praw własności intelektualnej związanej z handlem (TRIPS), która pozwala na skuteczną ochronę praw autorskich w Republice Dominikany.

Krajowe Biuro Praw Autorskich (ONDA), podlegające Ministerstwu Przemysłu i Handlu, jest krajowym organem odpowiedzialnym za rejestrację i organizację praw autorskich. Organ ten posiada uprawnienia administracyjne, nadzorcze i arbitrażowe.





Każdy importer lub dystrybutor towarów handlowych, usług, który posiada prawa autorskie ma obowiązek ich rejestracji.

Dominikana ratyfikowała następujące konwencje międzynarodowe w tej sprawie:

- Konwencja berneńska o ochronie dzieł literackich i artystycznych z 1886 r.;
- Powszechna konwencja o prawie autorskim z 1952 r.;
- Konwencja Rzymska o ochronie tłumaczy ustnych, producentów dźwięku i organizacji transmisji radiowej z 1961 r.; i
- Traktaty Światowej Organizacji Własności Intelektualnej (OMPI) o prawach autorów i tłumaczy ustnych

Dominikańskie prawo autorskie chroni wszelkiego rodzaju oryginalne dzieła intelektualne, które mogą być utrwalane, przekazywane lub powielane za pomocą dowolnych istniejących środków lub istnieją w formie drukowanej, reprodukcji lub rozpowszechniania.

Chroni również niezależne kreacje pochodzące z dzieł oryginalnych, takie jak te powstałe w wyniku adaptacji, tłumaczenia lub w inny sposób przekształcone z oryginalnej wersji.





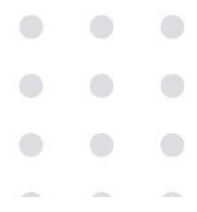
Autorzy mają zarówno prawa własności (odpowiednik praw majątkowych w polskim prawie), jak i autorskie prawa osobiste do swojej pracy (odpowiednik praw osobistych w polskim prawie). Prawa własności uprawniają ich do czerpania korzyści ekonomicznych wynikających z ich utworu, w tym praw do sprzedaży, użytkowania lub eksploatacji wszelkiego rodzaju, praw do zwielokrotniania, tłumaczenia, adaptacji, wykonania i nadawania.

Co do zasady prawa własności są chronione na rzecz autora, jego spadkobierców i cesjonariuszy za życia autora przez 70 lat. Jednakże autorzy zagraniczni, którzy nie są rezydentami Dominikany, są chronieni przez okres wskazany przez prawo autorskie kraju, w którym utwór został po raz pierwszy opublikowany lub chroniony, lub przez okres obowiązujący na mocy prawa dominikańskiego, w zależności od tego, który z tych okresów jest krótszy. Po wygaśnięciu praw autorskich utwór przechodzi do domeny publicznej.

Autorskie prawa osobiste uprawniają autorów do publicznego ujawnienia swojej pracy, upublicznienia ich nazwiska lub użycia pseudonimu oraz do obrony swojej pracy przed plagiatem czy zniesławieniem. Autorskie prawa osobiste nie podlegają ograniczeniom czasowym i nie mogą być przenoszone na osoby trzecie.

Naruszenie praw autorskich podlega sankcjom karnym i administracyjnym, a także może skutkować wypłatą odszkodowania właścicielowi praw autorskich. Sankcje karne wahają się od trzech miesięcy do trzech lat pozbawienia wolności, a grzywny od 50 do 1000 razy minimalnego miesięcznego wynagrodzenia.






Kary administracyjne, egzekwowane przez ONDA, a w niektórych przypadkach przez Agencję Celną, mogą obejmować czasowe lub stałe zamknięcie działalności przedsiębiorcy naruszającego prawa autorskie, konfiskatę sprzętu, zniszczenie nielegalnych kopii.

Prywatność danych

Konstytucja Dominikany wskazuje, że podstawowym prawem jednostki prawo do intymności i dóbr osobistych, takich jak honor, dobre imię, wizerunek oraz dostęp do informacji i danych istniejących na temat osoby fizycznej i jej majątku zarejestrowanych w rejestrach urzędowych lub prywatnych, a także do posiadania wiedzy na temat przeznaczenia i wykorzystania takich danych w granicach określonych przez prawo.

Ustawa nr 172-13 (odpowiednik RODO) reguluje korzystanie z tego prawa podstawowego, określając ramy prawne ochrony danych osobowych zarejestrowanych w rejestrach publicznych czy prywatnych, a także gwarancji do nienaruszania tego prawa, jednocześnie ułatwiając dostęp do ich.

Ogólna zasada tej ustawy stanowi, że przetwarzanie i przekazywanie danych osobowych jest uważane za bezprawne, gdy właściciel danych nie udzielił dobrowolnej, wyraźnej zgody na piśmie lub w jakikolwiek inny sposób. Taka zgoda, wraz z innymi oświadczeniami, musi pojawić się wyraźnie i wyraźnie, z wyprzedzeniem powiadamiając właściciela danych.





Umowy handlowe i prawa konsumentów


Umowy handlowe w Dominikanie, podobnie jak w Polsce opierają się przede wszystkim na zasadzie swobody umów. W związku z tym strony umowy mają swobodę w ustalaniu postanowień, które będą regulować ich stosunki, i nadawaniu im mocy prawnie wiążącej, o ile nie naruszają one przepisów dotyczących porządku publicznego.

Istnieją jednak sektory regulowane, takie jak finanse, świadczenie usług publicznych (woda, energia elektryczna), usługi zdrowotne itp., z których wszystkie uwzględniają pewne elementy kontroli prawnej.

Znów, podobnie jak w Polsce, nawet jeśli prawo zezwala na swobodę zawierania umów, to przedsiębiorców obowiązują ograniczenia wynikające z prawa ochrony konsumentów.

Znane z polskiego prawa i tu takie „instytucje prawa”, jak niedozwolone klauzle, fałszywa reklama, sprzedaż wadliwych produktów są zabronione.

Główne regulacje dotyczące ochrony praw konsumentów są zawarte w konstytucji z 2015 r., która przyznaje przepisom dotyczącym ochrony konsumentów rangę praw podstawowych ratyfikujących ustanowienie systemu ochrony, gwarancji, bezpieczeństwa dla konsumentów w ich relacjach z przedsiębiorcami.





Szczegółowe unormowania w tym zakresie reguluje ustawa o ochronie praw konsumenta lub użytkownika nr 358-05. Głównym celem tej ustawy jest ustanowienie systemu ochrony praw konsumenta, który gwarantuje uczciwość i pewność prawa w stosunkach między sprzedawcami towarów i usług a konsumentami.

Odpowiednikiem polskiego UOKiKu jest Narodowy Instytut Ochrony Praw Konsumenta (Pro Consumidor), którego głównym celem jest określenie, ustanowienie i uregulowanie polityk, zasad i procedur niezbędnych do stosowania tego prawa.

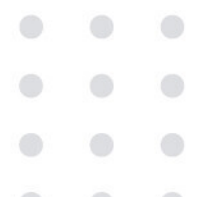
Innym ważnym aspektem ustawy nr 358-05 jest to, że zapewnia ona konsumentom bezpłatną procedurę pozasądowego rozstrzygnięcia sporów, przed zakończeniem postępowania administracyjnego ustanowionego przez ustawę lub skierowaniem sprawy do sądu, w którym to przypadku właściwą jurysdykcją byłyby tzw. lokalne sądy pokoju.

Wymiana handlowa z Dominikaną

Wielkość rynku

Import i eksport Dominikany w 2019 roku wyniósł odpowiednio 20,3 i 11,2 mld dolarów. Głównymi produktami eksportowymi były złoto (14,6%), cygara (7,9%), urządzenia elektryczne (6,9%), instrumenty medyczne (6,6%) i biżuteria (3,8%). Głównymi kierunkami eksportu Dominikany były Stany Zjednoczone (45,7%), Haiti (7,4%), ziemia Switzer (7,0%), Portoryko (4,5%) i Indie (3,8%).






Dominikana jest szóstym co do wielkości partnerem handlowym Stanów Zjednoczonych w obu Amerykach, po Kanadzie, Meksyku, Brazylii, Kolumbii i Chile; i największy importer w regionie Karaibów, z 28% całego importu w regionie.

Uczestnictwo w społeczności międzynarodowej

Dominikana utrzymuje stosunki dyplomatyczne z prawie wszystkimi narodami na świecie i jest członkiem wielu organizacji regionalnych i międzynarodowych, w tym:

- Organizacji Narodów Zjednoczonych,
 - Organizacji Państw Amerykańskich,
 - Systemu Integracji Ameryki Środkowej,
 - Światowej Organizacji Handlu,
 - Międzynarodowego Funduszu Walutowego,
 - Banku Światowego,
 - Międzynarodowego Centrum Rozstrzygania Sporów Inwestycyjnych,
 - Międzynarodowej Korporacji Finansowej,
 - Międzyamerykańskiego Bank Rozwoju,
 - Międzyamerykańskiej Korporacji Inwestycyjnej,
 - Centralnego Amerykańskiego Banku Integracji Gospodarczej,
 - Karaibskiego Banku Rozwoju,
 - Karaibskiego Forum Państw Afryki, Karaibów i Pacyfiku.
- 



Umowy o wolnym handlu

Dominikana cieszy się korzystnym handlem ze Stanami Zjednoczonymi, Unią Europejską oraz krajami regionu Karaibów i Ameryki Środkowej.

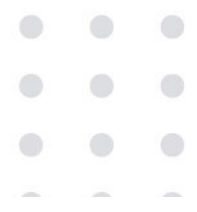
Dwie ważne umowy dla Dominikany to umowa o wolnym handlu ze Stanami Zjednoczonymi i Ameryką Środkową (DR-CAFTA) oraz umowa o stowarzyszeniu gospodarczym z Unią Europejską (AAE). Oba zachęcają do swobodnego przepływu handlu między państwami członkowskimi poprzez znaczne obniżenie ceł, otwarcie nowych rynków i promowanie regionalnych zachęt. Ponadto Dominikana zainicjowała dyskusje na temat liberalizacji handlu z Kanadą, Meksykiem, Mercosurem i Tajwanem.

Dominican Republic and Central American Free Trade Agreement (DR-CAFTA)

Podpisana 5 sierpnia 2004 r. i obowiązująca w Republice Dominikańskiej od 1 marca, 2007 r., DR-CAFTA ułatwia handel i inwestycje między państwami członkowskimi oraz promuje integrację regionalną poprzez eliminację taryf, otwarcie rynków, zmniejszenie barier dla usług, promowanie konkurencji, ochronę praw własności intelektualnej i zwiększenie przejrzystości.

Stronami umowy są:




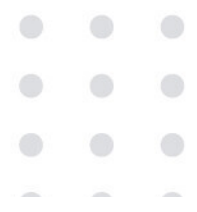
- 
- Stany Zjednoczone,
 - Dominikana,
 - Kostaryka,
 - Salwador,
 - Gwatemala,
 - Honduras i
 - Nikaragua.

DR-CAFTA na stałe gwarantuje Republice Dominikany możliwość eksportu większości swoich produktów i usług do państw członkowskich bez opłat celnych.

Sektory usług z otwartym dostępem do wszystkich sygnatariuszy DR-CAFTA obejmują finansowanie, ubezpieczenia, inwestycje, turystykę, energię, transport, budownictwo i inżynierię, kontrakty rządowe, telekomunikację, dostawy ekspresowe, handel elektroniczny, rozrywkę, usługi profesjonalne, usługi komputerowe i pokrewne oraz branże środowiskowe.

DR-CAFTA wymaga również od państw członkowskich skutecznego egzekwowania lokalnych przepisów dotyczących pracy i ochrony środowiska oraz eliminowania korupcji w celu zapewnienia uczciwej konkurencji i równych warunków działania dla wszystkich.






Traktat ten nie jest bez wad, bo państwa członkowskie utrzymały cła na określone produkty rolne do pewnego limitu i zakazały wprowadzania niektórych towarów. Na przykład Dominikana nie zezwala na import używanych ubrań, używanych elektrycznych urządzeń gospodarstwa domowego ani samochodów starszych niż pięć lat.

Strukturą administracyjną DR-CAFTA kieruje Komisja Wolnego Handlu, składająca się z przedstawicieli siedmiu stron porozumienia na szczeblu gabinetu. Komisja jest odpowiedzialna za nadzór nad wdrażaniem umowy i rozstrzyganie sporów dotyczących jej interpretacji i stosowania.


Umowa o partnerstwie gospodarczym (EPA)

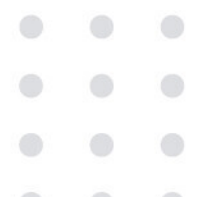
Umowa o partnerstwie gospodarczym (EPA) jest traktatem o wolnym handlu z aspektami finansowania i inwestycji podpisanym w 2007 r. między Unią Europejską (UE) a CARIFORUM, organizacją narodów karaibskich, której członkami są:



- 
- Antigua i Barbuda,
 - Bahamy,
 - Barbados,
 - Belize,
 - Dominika,
 - Granada,
 - Gujana,
 - Haiti,
 - Jamajka,
 - Saint Lucia,
 - Saint Kitts i Nevis
 - St. Vincent oraz Grenadyny,
 - Surinam,
 - Trynidad i Tobago
 - oraz Dominikana.

EPA umożliwia bezcłowy dostęp do produktów z Karaibów do 28 krajów UE i zapewnia krajom karaibskim wsparcie gospodarcze w określonym celu zmniejszenia ubóstwa, promowania integracji regionalnej i zachęcania do regionalnej konsolidacji w gospodarce światowej. Promuje również wolny handel w regionie Karaibów. Dominikana przystąpiła do EPA 15 października 2008 roku.






Zgodnie z warunkami EPA dostęp do rynków jest asymetryczny. Oznacza to, że przepisy dotyczące eksportu towarów z krajów karaibskich do krajów UE są dość swobodne dla określonego rodzaju towarów. Natomiast przepisy dotyczące importu towarów z UE podlegają pewnym ograniczeniom czasowym, tj. na 25 lat. Celem takiego działania jest ochrona lokalnego zatrudnienia i wrażliwych gałęzi przemysłu państw karaibskich.

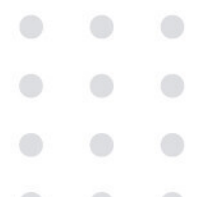
Asymetria ta chroni niektóre produkty i sektory w mniej rozwiniętych krajach karaibskich przed potencjalnym nierównym skutkiem handlu z UE, zapewniając jednocześnie słabiej rozwiniętym państwom członkowskim dostęp do produktów z UE.

EPA, wraz z DR-CAFTA, oferuje międzynarodowym inwestorom i lokalnym producentom w Republice Dominikańskiej bezprecedensowy dostęp do wolnego handlu na dwóch największych rynkach na świecie: Unii Europejskiej i Stanów Zjednoczonych. Niewiele innych krajów czerpie korzyści z tak uprzywilejowanej sytuacji.

Umowa o wolnym handlu z CARICOM

Porozumienie to, podpisane w 1998 r. i ratyfikowane przez Republikę Dominikańską w lutym 2001 r., obejmuje Republikę Dominikańską i 14 krajów karaibskich (CARICOM) oraz ustanawia strefy wolnego handlu w regionie zgodnie z wytycznymi WTO.





Handel między Republiką Dominikańską odbywa się na równych lub wzajemnych zasadach z innymi bardziej rozwiniętymi państwami karaibskimi.


Umowa o wolnym handlu między Republiką Dominikańską a CARICOM jest powiązana z umową o wolnym handlu między narodami karaibskimi a Unią Europejską (EPA).

Umowa o wolnym handlu z Ameryką Środkową

Umowa o wolnym handlu między Republiką Dominikańską a krajami Ameryki Środkowej Kostaryki, Salwadoru, Gwatemali, Hondurasu i Nikaragui została podpisana w 1998 roku i weszła w życie w 2001 roku. Chociaż jest to traktat regionalny, jest to w rzeczywistości umowa dwustronna między każdym krajem Ameryki Środkowej a Republiką Dominikańską. Umowa przewiduje wolny handel wszystkimi produktami pochodzącymi z regionu, z wyjątkiem tych towarów zarejestrowanych w "wykazie negatywnym".

Częściowa umowa o wolnym handlu z Panamą

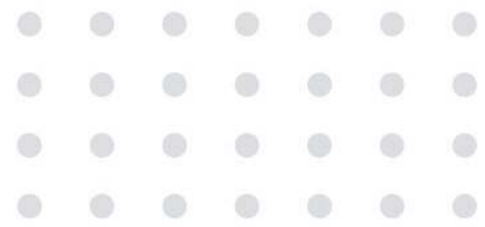
Umowa ta została podpisana w 1985 r., ale rozbieżności dotyczące jej stosowania opóźniły wdrożenie do 2003 r. Cztery listy produktów korzystają ze zliberalizowanego handlu, podlegającego regułom pochodzenia:





- "produkty dwukierunkowe", które składają się z tych, które korzystają ze swobodnego dostępu do rynków obu krajów;
- produkty dominikańskie, które mogą być swobodnie eksportowane do Panamy;
- produkty panamskie, które mogą być swobodnie eksportowane do Republiki Dominikańskiej; oraz
- produkty wytwarzane w strefach wolnego handlu.





44

**Zachęty dla
inwestorów i
branże rozwijające
się w Dominikanie**






Handel elektroniczny i technologie informacyjne

Ustawa o handlu elektronicznym, dokumentach cyfrowych i podpisach dostosowała dominikański system prawny do nowych technologii i pozwoliła gospodarce korzystać z możliwości, jakie oferują nowe technologie cyfrowe w zakresie promowania działalności gospodarczej i realizacji transakcji handlowych na rynkach globalnym.

W szczególności ustawa ma na celu:

- Ułatwianie handlu elektronicznego wewnątrz i między krajami;
- Zatwierdzanie transakcji dokonanych za pomocą nowych technologii;
- Promowanie i wspieranie rozwoju inicjatyw technologicznych związanych z handlem elektronicznym i promowanie korzystania z tych usług i rozpowszechnianie ich korzystania wśród społeczeństwa.

Ustawa opiera się na modelowych rozwiązaniach przygotowanych przez Komisję Narodów Zjednoczonych ds. Międzynarodowego Handlu Prawa (UNCITRAL) regulujące pojęcia pochodzenia, ochrony, komunikatów danych i dokumentów cyfrowych w celu nadania im ważności prawnej. Przepisy te określają również warunki stosowania podpisu cyfrowego, odróżniając go od podpisu elektronicznego; reguluje warunki do ustanowienia podmiotów certyfikujących, przy czym Izba Handlowa Santo Domingo i AVANSI, S.R.L. jako jedyne obecnie działają; i ustala między innymi wymagania dotyczące certyfikatów cyfrowych.



Zachęty dla inwestorów w branży turystycznej

Napływ turystów do Republiki Dominikańskiej rozpoczął się wraz z uchwaleniem w 1971 r. specjalnej ustawy przyznającej zachęty inwestorom gotowym zainwestować swój kapitał w najmniej odwiedzany wówczas miejscu turystycznym w regionie.

W dzisiejszych czasach, gdy Dominikana jest niekwestionowanym liderem turystyki na Karaibach, firmy nadal są zainteresowane inwestowaniem w Dominikanie.

Ustawa 158-01 o zachętach dla inwestorów w branżę turystyczną, zmieniona później ustawą 195-13, przyznaje szerokie zwolnienia podatkowe trwające aż na piętnaście lat dla projektów kwalifikujących się.





Projekty i firmy, które kwalifikują się do tych zachęt, to:

- - hotele i ośrodki wypoczynkowe;
 - obiekty na konwencje, targi, festiwale, pokazy i koncerty;
 - parki rozrywki, parki ekologiczne;
 - akwaria, restauracje, pola golfowe i obiekty sportowe;
 - infrastruktura portową dla turystyki, taką jak porty rekreacyjne i morskie;
 - infrastruktura użyteczności publicznej dla przemysłu turystycznego, taka jak akwedukty, oczyszczalnie ścieków, oczyszczanie środowiska oraz wywóz śmieci i odpadów stałych;
 - przedsiębiorstwa zajmujące się promocją rejsów wycieczkowych z lokalnymi portami zawinięcia; oraz
 - małe i średnie przedsiębiorstwa związane z turystyką, takie jak sklepy lub urządzenia rzemieślnicze, rośliny ozdobne, ryby tropikalne i endemiczne.

Jeśli chodzi o istniejące projekty, hotele i inwestycje związane z kurortami, które mają pięć lat lub więcej, otrzymują również 100% zwolnienia z podatków i ceł, ale związanych z nabyciem sprzętu, materiałów i wyposażenia potrzebnych do remontu ich lokalu.

Ponadto hotele i inwestycje związane z kurortami, które mają piętnaście lat lub więcej, otrzymują takie same korzyści przyznawane nowym projektom, jeśli renowacja lub przebudowa obejmuje 50% lub więcej lokali.



Wreszcie, osoby fizyczne i firmy otrzymują odliczenie od podatku dochodowego w wysokości 20% swoich rocznych zysków za zainwestowanie w zatwierdzony projekt turystyczny.

Rada Promocji Turystyki, znana pod hiszpańskim akronimem Confotour, jest agencją rządową odpowiedzialną za zatwierdzanie wniosków zgłaszanych przez inwestorów, którzy chcieliby skorzystać z zachęt podatkowych.

Gdy Confotour zatwierdzi wniosek, inwestor musi rozpocząć oraz kontynuować autoryzowany projekt w ciągu trzech lat. W innym przypadku utraci przyznane korzyści w ramach programu. W związku z pandemią COVID-19 Rada Rozwoju Turystyki przedłużyła trzyletni okres rozpoczęcia budowy o dodatkowy okres dwóch lat. Przedłużenie to będzie miało zastosowanie do wszystkich projektów zatwierdzonych w 2020 r. oraz do tych, które zostały wcześniej zatwierdzone, działające w początkowym trzyletnim okresie.

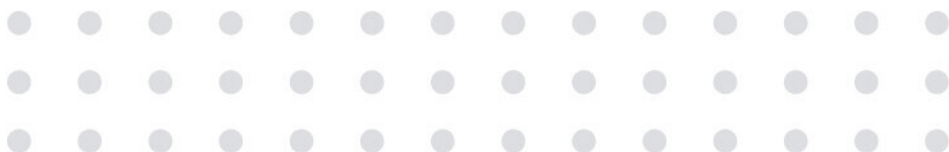
O confotour przeczytasz dalej w części dotyczącej nieruchomości.

Zachęty dla inwestorów w energię odnawialną

Dominikana zachęca do inwestowania w sektor energii odnawialnej. Na mocy ustawy nr 157-07 o rozwoju odnawialnych źródeł energii inwestorom w tym sektorze przyznaje się między innymi następujące zachęty podatkowe:



- ○ ■ zwolnienie w 100% z uiszczania należności celnych przywozowych i podatków od wartości dodanej (ITBIS) od sprzętu, maszyn i akcesoriów niezbędnych do produkcji, przesyłu i wzajemnych połączeń energii odnawialnej; oraz
- ○ ■ zwolnienie z podatku z podatku dochodowego przez 10%
- obniżenie do 5% podatku u źródła na wypłatę odsetek za granicą od finansowania zewnętrznego.

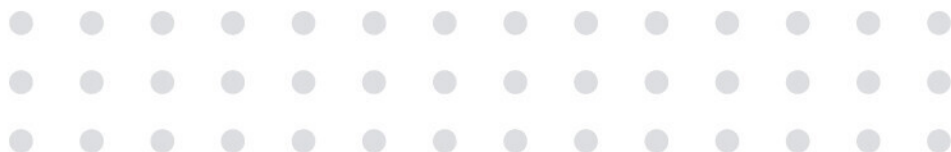


Zachęty podatkowe dla tzw. self-producentów. W zależności od technologii energii odnawialnej związanej z danym projektem, do 75% kosztów inwestycji w sprzęt jest przyznawane, jako pojedyncza ulga podatkowa.



Przysługuje ona właścicielom lub najemcom domów jednorodzinnych, centrów handlowych lub budynków przemysłowych, które zmieniają lub modernizują odnawialne źródła energii. Warunkiem jest zatwierdzenie takiego projektu przez właściwe organy.

Ponadto producenci upoważnieni na mocy prawa mogą sprzedawać jednostki certyfikowanej redukcji emisji (CER) zgodnie z Protokołem z Kioto.






Zachęty dla inwestorów w branży filmowej

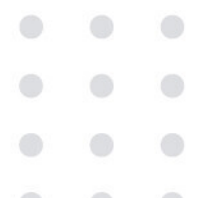
Ustawa o przemyśle filmowym 108-10 stworzyła ramy prawne promujące rozwój, produkcję, dystrybucję i konserwację filmów, programów telewizyjnych, teledysków i innych produkcji audiowizualnych, a także budowę studiów filmowych i kin.

Najważniejsze zachęty przewidziane w przepisach to zwolnienie z podatku od towarów i usług (100%), zwolnienie z podatku dochodowego na budowę kin i studiów filmowych lub nagraniowych (od 50 do 100% przez okres 15 lat) oraz ulga podatkowa w wysokości w podatkach krajowych i gminnych, np. za wydanie pozwolenia na budowę lub zakupu nieruchomości przez okres 5 lat.

Ze zwolnień podatkowych korzystają również dobra importowane – sprzęt, materiały, meble niezbędne do pierwszego wyposażenia i eksploatacji kina w okresie 5 lat.

Zwolnieniami z podatku dochodowego przez 10 lat są dochody osób fizycznych lub prawnych, które mają siedzibę w Dominikanie, a które świadczą usługi techniczne dla produkcji filmowych wyprodukowanych na terytorium Dominikany i zatwierdzonych przez DGCINE.






Wszystkie towary, usługi i/lub prawa dzierżawy bezpośrednio związane z przedprodukcją, produkcją i postprodukcją utworów kinematograficznych i zatwierdzonych utworów audiowizualnych będą zwolnione z podatku od przeniesienia towarów i usług uprzemysłowionych (ITBIS) jako należące do przemysłu filmowego.

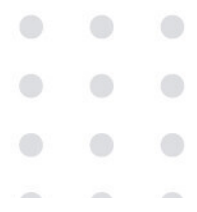
Aby skorzystać z tych zachęt, inwestorzy muszą być zarejestrowani i upoważnieni w Dominican Republic Film Commission, która jest agencją regulacyjną odpowiedzialną za wdrażanie prawa.

Ogólne zachęty do innowacji i konkurencyjności w produkcji

Przemysł wytwórczy, na który składają się podmioty zajmujące się przekształcaniem surowców w produkty gotowe lub półprodukty, poprzez fizyczną i/lub chemiczną przemianę materiałów i komponentów w różne produkty, za pomocą maszyn lub ręcznie w fabryce, aż po proces sprzedaży swoich produkty hurtowo lub detalicznie, są wspierane dodatkowymi zachętami.

Ustawa o innowacjach przemysłowych i konkurencyjności 392-07, zmieniona ustawą 542-14, tworzy ramy instytucjonalne w celu zwiększenia zdolności przemysłu dominikańskiego do konkurencyjności na rynkach międzynarodowych poprzez promowanie integracji poziomej i pionowej oraz przyznawanie zachęt wykwalifikowanym podmiotom, takich jak:




- 
- Zwolnienie z podatku od transferu towarów i usług uprzemysłowionych (ITBIS) obowiązującego przy imporcie surowców, maszyn przemysłowych i dóbr inwestycyjnych dla branż wyszczególnionych w art. 24 ustawy nr 557-05 o reformie podatkowej z grudnia 13, 2005, a także inne dobra inwestycyjne i surowce, które korzystają ze stawki celnej w wysokości zero proce
 - Zwolnienie z obowiązku uiszczenia podatku dochodowego (ISR) dotyczące zagranicznych osób fizycznych lub prawnych, które świadczą dla nich profesjonalne usługi związane z projektami rozwoju produktów, materiałów i procesów produkcyjnych, badaniami i rozwojem technologii, szkoleniem personelu, innowacjami, badaniami, szkoleniami i ochroną środowiska, a także wszelkiego rodzaju usługi konsultingowe i/lub techniczne.

Aby zakwalifikować się do tych zachęt, branże muszą być certyfikowane przez Center for Development and Industrial Competitiveness (PROINDUSTRIA), agencję rządową Dominikany utworzoną w celu wdrożenia ustawy nr 392-07.

Zachęty dla inwestorów zagranicznych

Ustawa 171-07 przyznaje obcokrajowcom, którzy inwestują co najmniej 200 000 USD w Republice Dominikańskiej lub spełniają określone kryteria jako emeryci, ze specjalnymi korzyściami, takimi jak przyspieszone zamieszkanie w kraju, zwolnienie z cła na import artykułów gospodarstwa domowego, zwolnienie z podatków od przeniesienia własności przy pierwszym zakupie nieruchomości, zwolnienie z podatków od dywidend i odsetek, oraz 50% obniżka podatków od nieruchomości i zysków kapitałowych.



45

**DZIAŁ V
NIERUCHOMOŚCI**




NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Procedury dotyczące zakupu nieruchomości w Dominikanie mogą wyglądać na dość skomplikowane, szczególnie dla kogoś kto wcześniej nie kupował nieruchomości za granicą. Dominikana jest jednym z najczęściej odwiedzanych miejsc na Karaibach, nic więc dziwnego, że odnotowała ostatnio zwiększone zainteresowanie ze strony obcokrajowców chcących kupić nieruchomość w kraju.

Uwielbiany za dziewicze plaże i radosny styl życia Dominikanów, jest również idealnym miejscem dla emerytów i aktywnych ludzi, ponieważ północne wybrzeże oferuje jedne z najlepszych na świecie miejsc do kitesurfingu i surfingu.

Ponad 10% terytorium Dominikany jest oznaczone jako park narodowy lub rezerwat chroniony. Nie tylko można znaleźć światowej klasy plaże, ale także góry, które oferują piesze wędrówki i przygody w dżungli.





46

Dlaczego warto zainwestować w nieruchomość na Dominikanie?



Jeśli przeczytałeś całe opracowanie, to wiesz sam czy warto czy nie albo przynajmniej masz już wyrobione zdanie na ten temat. Zapewne czytasz ten podrozdział, bo chciałyś się dowiedzieć co ja o tym sądzę. Sam fakt, że postanowiłam wydać to opracowanie i ilość włożonej przeze mnie pracy w opisanie tych wszystkich rzeczy – mówi sama za siebie. Jednak jeśli to jeszcze Ci nie wystarczy, to wiedz, że moim i mojego męża zdaniem (bo zawsze wspólnie podejmujemy decyzję), Dominikana jest bezpieczną przystanią dla naszych pieniędzy. Pamiętaj jednak, że to jest nasze zdanie, które jest zbudowane na podstawie:

1. Naszych dotychczasowych doświadczeń w podróżach. Podróżujemy we wszystkich kierunkach świata i do wielu krajów każdego roku, widzimy w którą stronę rozwija się turystyka, jak wygląda poziom i rozwój (ew. jego brak) przy obsłudze turystów/ekspatów.
2. Naszych doświadczeń związanych z zakupem i zarządzaniem nieruchomościami za granicą. Pierwsze nasz zakusy nieruchomościowe padły na Azję, a w szczególności na Tajlandię. W tym kraju zakochaliśmy się od pierwszego wejrzenia. Mieliśmy okazję jakiś czas pozarządzać kilkoma nieruchomościami przeznaczonymi dla turystów i robiliśmy to głównie na odległość. To nam dało przeogromne doświadczenie nie tylko przy obsłudze klienta, ale głównie w zakresie inwestowania, zarządzania nieruchomością i współpracy z kompletnie inną kulturą i ludźmi o innym etosie pracy.





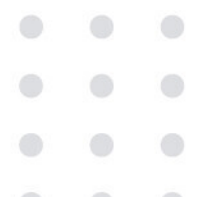
3. Naszych poszukiwań i zbierania informacji dotyczących poszczególnych krajów i opcji inwestowania w nieruchomości za granicą. Zbadaliśmy do tej pory bardzo dogłębnie – szczególnie Tajlandię, Kambodżę, Indonezyjskie Bali, Południową Afrykę i Dominikanę, Filipiny, Zanzibar. Natomiast kraje, co do których robiliśmy wstępny „research” to: Bułgaria, Cypr, Malta, Hiszpania, Włochy, południe Francji, USA, Egipt, Malezja, Barbados, Meksyk, Panama. Nie oznacza to, że kraje po wstępnym researchu odpadły kompletnie. Oznacza to, że prezentują (w naszej opinii) większe ryzyko natury prawnej i biznesowej.

Jest to idealne miejsce turystyczne z dostępem do jednych z najpiękniejszych plaż na świecie. Odwiedzający znajdą mnóstwo atrakcji, hoteli, restauracji z wysokiej klasy udogodnieniami, pól golfowych itp.

Samo miejsce docelowe jest łatwo dostępne z całego świata. Zarówno z USA, Kanady są bezpośrednie loty, jak i z Niemiec, UK, Hiszpanii, Włoch, Portugalii, Szwajcarii, Austrii, krajów Beneluxu. Dużą liczbę turystów stanowią obywatele Portoryko (sąsiedniej wyspy), Argentyny, Brazylii i Peru.

Potencjał na zwrot z nieruchomości w tym kraju jest niezwykle wysoki. Dlaczego tak sądzę? Bo:



- 
- Dominikana już jest znana jako jedna z najlepszych turystycznych destynacji na Karaibach
 - Dominikana się rozwija na wielu polach – zarówno ekonomicznie, jak też system prawny cały czas jest reformowany
 - Dominikana jest jednym z najbezpieczniejszych miejsc na Karaibach – pod względem potencjalnej przestępczości, jak i systemów prawnych, stanu sądownictwa
 - Dominikana przewiduje dużo różnych zachęt inwestycyjnych, możliwości skonwertowania inwestycji dot. nieruchomości na obywatelstwo tego kraju
 - Dominikana posiada już nie tylko znane od lat kurorty (Punta Cana, Puerto Plata), ale kolejne obszary jeszcze dziś dość dzikie, a w które dziś inwestowane jest miliony dolarów, aby stały się kolejnymi znanymi miejscami na mapie
 - Dominikana posiada bazę noclegową, infrastrukturę turystyczną budowaną od lat 80- tych ubiegłego wieku, a co za tym idzie doświadczony personel w zarządzaniu obiektami i obsłudze klienta.
 - Dominikana jako nieliczny kraj nie tworzyła ograniczeń w podróżowaniu i wjeździe do swojego kraju. Osoby, które tam zainwestowały w nieruchomość wakacyjną mogą się uważać za szczęściarzy.
 - Dominikana jest najczęściej wybieranym krajem przez obywateli USA i Kanady do osiedlenia się na tzw. stare lata lub do zakupu tzw. drugie domu (overseas home)

Czy to znaczy, że Dominikana nie ma wad?



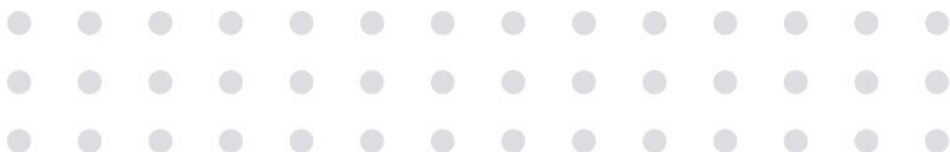
Oczywiście, że ma. Jak każdy kraj. Jest ich całkiem sporo. To, co ja uważam za wadę ktoś inny będzie uważał za zaletę i odwrotnie. Do wad możemy zaliczyć głównie:

- (nadal) problem z korupcją w całym kraju – łapówki dla policjantów to codzienność. Natomiast da się załatwić sprawę w urzędzie „po bożemu”, trzeba się jednak uzbroić w cierpliwość.

Lokalsi ostrzegali, że jeśli dasz łapówkę na samym „dole drabinki” osób, mogących załatwić twoją sprawę, musisz się liczyć z zapłatą kolejnych i kolejnych łapówek. Będziesz mieć wtedy już przypiętą łątkę, tego co daje, więc kolejne załatwienie sprawy będzie drogo kosztować.



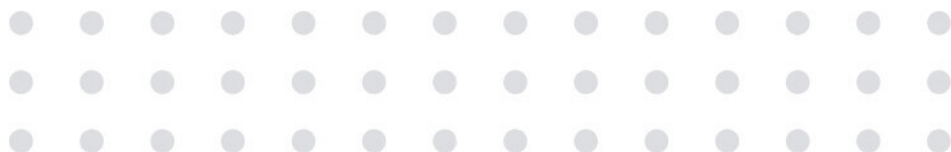
- etos pracy „mañana” – czyli zrobię to później bez doprecyzowania kiedy. Dla mieszkańców ze środkowej i wschodniej Europy umawianie się na konkretny termin z kimś jest „świętością”. Dopuszczalny jest kwadrans studencki. Ciężko nam zatem zrozumieć, że nacje tzw.

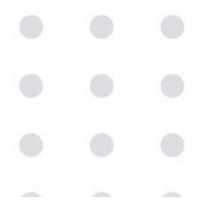


południowe (czyli Hiszpanie, Grecy, południowe Włochy, kraje Ameryki Południowej i Ameryki Środkowej) bardzo odmiennie postrzegają czas. Jeśli zatem umawiamy się z hydraulikiem w Dominikanie na sobotę o 9 rano, to może on przyjść o 20:00 i to dla Dominikańczyków jest ok.




Normą jest zatrzymywanie się na środku skrzyżowania i blokowanie ruchu innym, bo się spotkało akurat kuzyna od ciotki Grażynki i dawno się z nim nie rozmawiało. Dla takich zachowań panuje tam przyzwolenie. Choć może właściwie powinnam napisać, że to jest norma. Nie raz zdarzyło nam się „pocałować klamkę” w supermarkecie, który był zamknięty na cztery spusty o dwie godziny wcześniej niż jest np. wskazane na informacji drzwiach czy w Google Maps.





- faworyzowanie osób mówiących po hiszpańsku. Z tym spotkaliśmy się zarówno w Punta Cana, w Santo Domingo, jak i na peryferiach. I o ile najłatwiej jest usprawiedliwić takie zachowanie na peryferiach, gdyż tam mieszkają osoby na skraju ubóstwa, mało wyedukowane, to nie było dla nas zrozumiałe dlaczego w stolicy Dominikany tak mało (stosunkowo) osób mówi po angielski. Podobnie w rejonach Punta Cana – która przecież słynie z zagranicznych turystów – głównie właśnie anglojęzycznych, czyli USA, UK i Kanady. Zazwyczaj większość pięciogwiazdkowych hoteli ma dość dobrze wyuczony staff, który teoretycznie bez problemu powinien komunikować się po angielsku. A jednak, przy ostatnim naszym pobycie mocno się zaskoczyliśmy brakiem odpowiedniego przygotowania personelu. Co więcej, wyszliśmy na miasto, żeby załatwić sobie przenośny internet i tu też w punkcie Claro, w centrum handlowym, musieliśmy dogadywać się na migi. Z niemocy jaką czułam, zaczęłam przypominać sobie mój łamany, podstawowy hiszpański, który uczyłam się przez rok ponad 12 lat temu. Zadawaliśmy sobie też pytanie, czy przy poprzednich pobytach na Dominikanie (w 2021 roku i 2010 roku) też tak było, czy po prostu to my zamknięci w resorcie 5 gwiazdkowym nie zwracaliśmy na nic uwagi? Chyba to drugie.

- drogi – mimo powstania całkiem niedawno nowych odcinków autostrad ich stan i poziom utrzymania zostawiają wiele do życzenia. Porównałabym stan ich dróg do naszych dróg z lat dziewięćdziesiątych ubiegłego roku. Dziurawe, niebezpieczne, a Policja chowa się w krzakach z fotoradarem.





- śmieci – coraz więcej w Dominikanie edukuje się społeczeństwo w zakresie ekologii, zarządzania odpadami już od najmłodszych lat. Przy centrach handlowych i supermarketach stoją pojemniki na segregowane odpady. Ale to dopiero kropla w morzu potrzeb. A jak mowa o morzu – to zdarzają się szczególnie w południowej części Dominikany przepiękne plaże, na których zamiast muszelek dostrzeżemy tonę śmieci. Tak jak w Polsce w ubiegłym wieku „niechlubną normą” była obecność śmieci w przydrożnych rowach, tak i tam nie sposób nie zauważyć, jak tony śmieci leżą zarówno w dżungli, obok domu czy niedaleko parku narodowego.



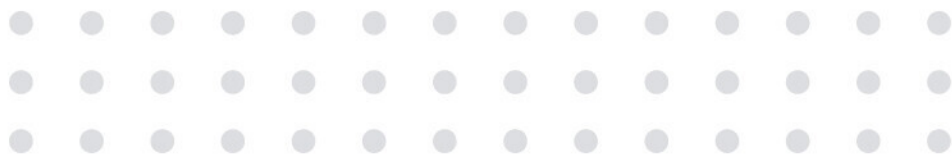


47

**Dla kogo nie będzie to
trafiona inwestycja
(zarówno w biznes jak
i w nieruchomości?)**

Przede wszystkim dla osób, które mają zamknięte umysły na inną kulturę. Bez odpowiedniej dozy wyrozumiałości i otwartości, po pół roku zacznie nam już wszystko przeszkadzać. Właściwie ta zasada ma zastosowanie do każdej inwestycji w jakimkolwiek innym kraju niż Polska.

Różnice kulturowe i bariery językowe to główny powód, dla którego zawsze w obcym kraju będziemy się czuć dziwnie, inaczej, gorzej, zaraz po tym jak minie zauroczenie pięknem i egzotyką danego miejsca. Brak schabowego i kiszzonej kapusty też robi swoje.

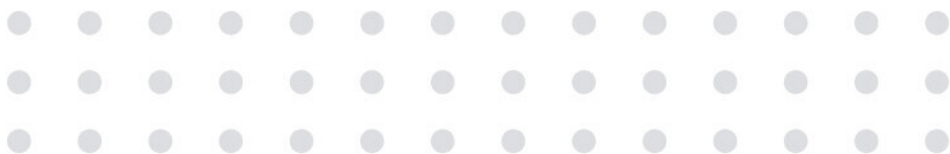


Znam sporo ekspatów różnej narodowości, którzy mieszkają na Bali, na Phuket i w Dominikanie i świetnie sobie radzą z byciem w innej kulturze. Mam taką teorię na temat tego, dlaczego inne narodowości odnoszą „sukcesy” za granicą, a Polakom to idzie jak po grudzie. Znam też Polaków na obczyźnie, którzy potrafili się zaaklimatyzować. Uważam, że wynika to z naszego braku otwartości na odmienności i wychowania w zamkniętym społeczeństwie.

Dziś nadal na ulicy Warszawy większość osób obejrzy się ze zdziwieniem za osobą o innym odcieniu koloru skóry lub ubraną w hijab. Nawet jeśli jesteśmy ciekawi, kim jest ta osoba, skąd przyjechała lub dlaczego nosi hijab to nie zapytamy jej wprost. Miniemy ją w milczeniu, będziemy się ukradkiem przyglądać i ewentualnie obgadamy ją z koleżanką lub kolegą.



Przyjmujemy własne wyobrażenie na temat tej osoby za fakt, a później krzywdzącą opinię rozgłaszamy jak prawdę objawioną. Myślę, że też dlatego Polakom jest ciężko zbudować trwałą Polonię.





Piszę o tym też z perspektywy osoby, która mieszkała za granicą wiele lat. Niestety mi to nigdy (jeszcze) nie było dane. Mój mąż wraz z rodzicami mieszkali 5 lat w Kuwejcie, 6 lat w Afryce, a potem już jako nastolatek mieszkał jeszcze rok w USA. Lata spędzone za granicą pozwoliły na zebranie odpowiedniego doświadczenia i przemyśleń w tym zakresie.

Ale czy to powinno nas jako Polaków zatrzymywać przed rozwojem? Absolutnie nie. Trzymamy kciuki za wszystkie te osoby, które chciałyby zdobyć świat – cokolwiek to dla nich znaczy. Na końcu opracowania poznasz dwie polskie inwestycje w Dominikanie, które odwiedziliśmy osobiście.

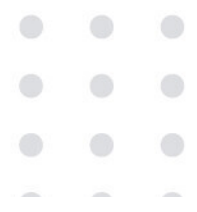
Naszym małym marzeniem było (i nadal jest) stworzenie sieci hotelowej pod polską banderą znaną na całym świecie. Zaczęliśmy w Tajlandii, niestety pandemia pokrzyżowała nasze plany. Ale w tym temacie nie powiedzieliśmy jeszcze ostatniego słowa. Dziś skupiamy się na zbudowaniu portfolio apartamentów na wynajem w Polsce i za granicą.





48

Kupowanie nieruchomości przez cudzoziemców i zwolnienia podatkowe




Nie ma ograniczeń dotyczących nabywania nieruchomości przez obcokrajowców w Dominikanie. Rezydenci i nierezydenci mają takie same prawa, jak obywatele Dominikany, jeśli chodzi o zakup nieruchomości.

Transakcje na rynku nieruchomości są uregulowane przez prawo, tj. ustawę o rejestracji nieruchomości nr 108-05.

Dzięki specjalnemu prawu w Dominikanie możliwe jest zainwestowanie swoich środków w nieruchomość, a dzięki temu być zwolnionym z podatków w Dominikanie.

Zgodnie z ustawą (ustawa nr 158-01 z dnia 9 października 2001 r.) z 2001 r. i dekretem z 2014 r. (dekret nr 372-14 z dnia 9 października 2014 r.) Rady Rozwoju Turystyki (Concil Fomento Turístico – CONFOTUR), w celu rozwoju sektora turystycznego w Republice Dominikany, ustanawiane zostały zachęty dla inwestorów.






Osoby i/lub podmioty spełniające warunki mogą uzyskać zwolnienie przez 15 lat:

1. z podatku dochodowego
2. z krajowych i miejskich podatków na zakładanie spółek,
3. podatku od zysków kapitałowych,
4. podatku od przeniesienia prawa do nieruchomości,
5. podatku od luksusowych domów i niezabudowanych działek (IVSS).
6. z cła importowego i innych podatków i opłat, w tym podatku od transferu towarów i usług uprzemysłowionych (Impuesto a las Transferencia de Bienes Industrializados – ITBIS), który może mieć zastosowanie do maszyn, sprzętu, materiałów i mienia osobistego, które są niezbędne do budowy i pierwszego wyposażenia i uruchomienia danego obiektu turystycznego.

Jak również mogą być zwolnione z opłaty za przygotowanie planów, badania, doradztwo i nadzór nad budową, która ma być realizowana w ramach danego projektu turystycznego, przy czym to ostatnie zwolnienie ma zastosowanie do wykonawców odpowiedzialnych za wykonanie robót budowlanych





Inwestycje / projekty, które mogą kwalifikować się do zachęt CONFOTUR:

1. Inwestycje poczynione w rozwój działalności turystycznej, hoteli i ofert wskazanych w "Wykazie działalności firmy, dla których można stosować zachęty/inicjatywy CONFOTUR" – skorzystają ze stuprocentowego (100%) ustalonego systemu zwolnień podatkowych – dotyczy nowo powstających projektów.
2. Obiekty hotelowe, ośrodki wypoczynkowe i/lub kompleksy hotelowe w istniejących strukturach, które mają co najmniej piętnaście (15) lat, ale które przechodzą proces przebudowy lub remontu, który przekracza pięćdziesiąt procent (50%) ich powierzchni i których ostatecznym przeznaczeniem są obiekty hotelowe przeznaczone dla turystów, będą korzystać ze stu procent (100%) systemu zwolnień ustanowionego w niniejszej ustawie.





Lista działalności firmy, dla której można stosować zachęty CONFOTUR:

1. Obiekty hotelowe, ośrodki wypoczynkowe i / lub kompleksy hotelowe.
2. Budowa obiektów na kongresy, targi, konferencje międzynarodowe, festiwale, pokazy i koncerty.
3. Przedsiębiorstwa zajmujące się promocją działalności wycieczkowej, które działają z portów określonych w niniejszej ustawie.
4. Budowa i prowadzenie parków rozrywki, parków przyrody
5. Budowa i eksploatacja infrastruktury portowej i morskiej służącej turystyce, takiej jak przystanie jachtowe.
6. Budowa i eksploatacja infrastruktury turystycznej, takiej jak akwaria, restauracje, pola golfowe, obiekty sportowe i wszelkie inne, które można zaklasyfikować jako obiekt należący do działalności turystycznej.
7. Małe i średnie przedsiębiorstwa, których rynek opiera się głównie na turystyce (rękodzieło, rośliny ozdobne, ryby tropikalne, gospodarstwa hodowlane).
8. Firmy usługowe dla branży turystycznej, budujące taką infrastrukturę jak akwedukty, oczyszczalnie ścieków, sanitariaty, wywóz śmieci i odpadów stałych.

Zwolnienia podatkowe mają zastosowanie również do zakwaterowania turystycznego lub innych obiektów takich jak wille, działki, apartamenty, miejsca do cumowania łodzi, które budowane są przez deweloperów a będą sprzedawane innym osobom lub firmom, pod warunkiem, że są częścią zatwierdzonego projektu zgodnie z ustawą Confotour. (Dodane ustawą 184-02).





Te zwolnienia powyżej dotyczą osób lub podmiotów, które chcą inwestować w Dominikanie i budować projekty, o których wspomniałam powyżej.

A co z osobami, które chcą tylko kupić apartament lub willę, w projekcie, która dostała zatwierdzenie i łąpie się pod program Confotour?

One też korzystają ze zwolnień/zachęt podatkowych wskazanych w tej ustawie, przede wszystkim:

1. zwolnienie z podatku transferowego od przeniesienia tytułu własności (3% od wartości nieruchomości)
2. zwolnienie z podatku od nieruchomości przez 15 lat
3. Amortyzacja kwoty netto inwestycji do 20% rocznie przez 5 lat

Trzeba pamiętać, że naruszenie przepisów ustawy będzie skutkowało konfiskatą tych przywilejów.





49

Jaka jest średnia cena nieruchomości na Dominikanie?

Mam dwie odpowiedzi na to pytanie: stosunkowo niska i to zależy. Dlaczego?

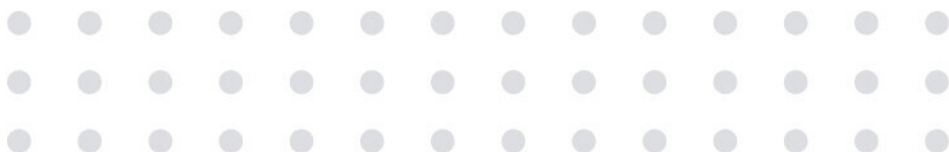
Wzrost liczby zagranicznych inwestorów w Dominikanie powoduje wzrost ceny średnio o 10% rocznie od czasu globalnego kryzysu w 2008 roku. W rzeczywistości pandemia Covid-19 niewiele zrobiła, aby spowolnić rynek mieszkaniowy. Przepytaliśmy ponad 10 agentów nieruchomości i 4 budujących aktualne projekty deweloperów jak wygląda dziś rynek nieruchomości w Dominikanie.

Wszyscy wskazywali na wielki boom deweloperski w ostatnich latach. Gdziekolwiek nie spojrzeć tam się coś buduje. I co ciekawe - i małe i duże projekty sprzedają się jak świeże bułeczki. Przejeżdżając przez Punta Cana czy Puerto Plata nie sposób nie zauważyć wielkich budów kolejnych apartamentowców czy hoteli.



W Santo Domingo też się sporo buduje, ale stolica tego kraju nie przypadła nam do gustu. O tym jednak w dalszej części opracowania.

Z naszych wycień (czyli z danych jakie zebraliśmy podczas pobytu w sierpniu) średnia cena za metr nieruchomości o potencjale do wynajmu to koszt ok 2000-2500 dolarów za metr kwadratowy. Niektóre bardziej luksusowe apartamenty (np.

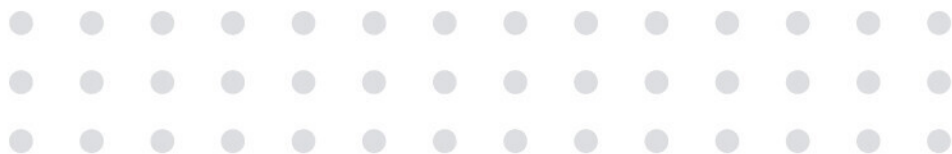


z wyposażeniem) mogą kosztować powyżej 3500 dolarów za metr kwadratowy.



Ostatnio Dominikana wychodzi poza rynek emerytów i staje się bardziej pożądanym miejscem dla rodzin i biznesu, głównie za sprawą zachęt podatkowych. W Puerto Plata przez lata powstawały osiedla dla zagranicznych emerytów, jednak dziś tworzą one już całkiem spore osiedla czy nawet dzielnice w obrębie miast i zmieniają się w osiedla dla rodzin. Coraz więcej jest inwestycji nastawionych na cyfrowych nomadów, pobyty dłuższe niż dwa tygodnie all inclusive czy wreszcie inwestycje zgodne z ideą ekologii.

Nie brakuje tu też luksusowych domów, które zazwyczaj mają cenę wywoławczą co najmniej 5 milionów USD, są stabilne, ale w niektórych obszarach ceny te również silnie rosną. Takich transakcji jest coraz więcej z roku na rok.





Wolumen transakcji na luksusowych nieruchomościach znacznie rośnie od czasu ponownego otwarcia kraju w czasie pandemii, a aktywność gospodarcza powróciła do poziomu sprzed pandemii, według lokalnych ekspertów ds. Nieruchomości.

Dziś już chyba nie ma kraju na świecie, który nie przeczuwałby zbliżający się kryzys. Ekonomie krajów po pandemii, upadki banków, upadki giełd kryptowalut, zapowiedzi wprowadzenia cyfrowej waluty centralnej (CBDC) – powoduje, że ludzie szukają możliwości ochrony majątku nie tylko przed inflacją, ale również przed czekającymi świat zmianami. Nie każdy może pozwolić sobie na zakup złota w sztabkach i opłacanie czy budowanie skarbców, niektórzy też preferują inwestycję w nieruchomości, które mają też tę zaletę, że oprócz tego że chronią pieniądź przed utratą wartości to jeszcze pozwalają na czerpanie z niego korzyści. (np. z wynajmu).





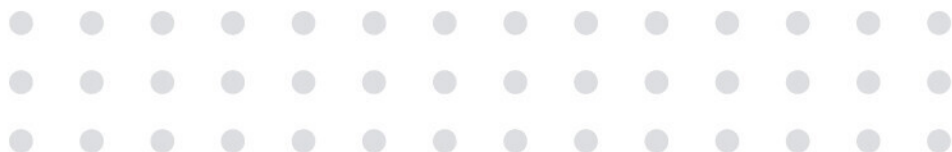
50

Proces zakupu nieruchomości w Dominikanie

Tytuł własności



W przeciwieństwie do większości krajów na Karaibach, Dominikana oferuje pełne prawo własności, takie jakie znamy z naszego kraju. Dodatkowo, jak było już wspomniane wielokrotnie nie ma żadnych ograniczeń w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Nie ma przepisów, które tak jak w Polsce każą obcokrajowcowi uzyskać zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych, aby ten mógł zakupić nieruchomość w Polsce. Nie dotyczy to oczywiście obywateli krajów należących do Unii Europejskiej i obszaru EOG. Tu tego problemu w ogóle nie ma. Obywatel jakiegokolwiek kraju może kupić bez przeszkód nieruchomość (nawet grunt) w Dominikanie.



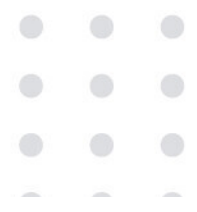


Rejestr gruntów i problemy na tym tle

Historia podziału gruntów w Dominikanie zaczyna się od czasów rdzennych mieszkańców tej wyspy, jeszcze przed odkryciem Hispanioli przez Kolumba. Ten sposób to podział gruntów w systemie znanym jako cacicazgo. Po okupacji hiszpańskiej Kolumb rozdzielił ziemię między Hiszpanów mieszkających w Republice Dominikańskiej w ramach systemu repartimiento. Grunty uprawiane były oczywiście przez rdzennych mieszkańców, chociaż nie byli „technicznie” niewolnikami, to i tak byli zmuszani do pracy. Ich status można nazwać statusem "wolnego" wasala. W 1503 r. system ten został zastąpiony systemem encomienda. W tym bardziej formalnym systemie każdej rodzinie przydzielono działkę na cele uprawy dla własnych potrzeb. Gdy wydobywanie złota spadło, a Hiszpanie opuścili kraj, liczne gospodarstwa rolne pozostały opuszczone.


Ci Hiszpanie, którzy wciąż mieszkali na wyspie przejęli tę ziemię rolną po uciekinierach. Wiele gruntów jednak pozostało zaniedbanych.

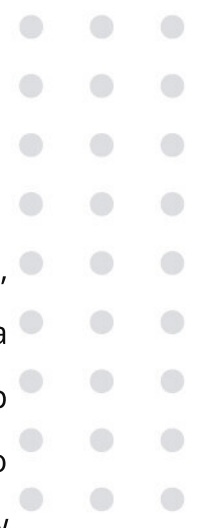




W drugiej połowie XVIII wieku bunt Toussaint L'Ouverture znacząco zmienił praktyki własności ziemi. Wprawdzie rządy Toussainta nad Santo Domingo nie trwały długo, to i tak w ciągu około półtora roku wydał szereg dekretów, z których dwa miały wpłynęły znacząco na kwestię własności ziemi w dzisiejszej Dominikanie. Po pierwsze zniósł niewolnictwo, a po drugie nakazał konfiskatę na rzecz rządu całego majątku Hiszpanów przebywających na uchodźstwie. Te dwa działania doprowadziły do zastoju działalności rolniczej i naruszyły tradycyjne normy własności. Rejestry gruntów zostały utracone lub zniszczone podczas procesu konfiskaty, a stara hiszpańska kolonialna struktura administracyjna została zlikwidowana. Z kolei kiedy rządy Haiti w 1845 roku rozpanoszyły się na całej wyspie, doszło do uchwalenia prawa o podziale ziem komunalnych. Później w 1911 r. wprowadzono kolejną ustawę w tym samym kierunku, co wyznaczyło prawo za rządów haitańskich, jednak w praktyce żadne z tych praw nie było przestrzegane.


Republika Dominikańska generalnie opiera się na systemie rejestracji gruntów Torrens, który został ustanowiony podczas okupacji wojskowej Stanów Zjednoczonych w 1920 r. w postaci ustawy o rejestracji gruntów. W tym czasie rozwiązało niektóre problemy związane z własnością ziemi poprzez podział gruntów komunalnych. Jednak komunalni właściciele ziemscy i dziki lokatorzy bez tytułu do swojej ziemi stracili swoje posiadłości, gdyż komercyjne, duże plantacje zawłaszczyły sobie własność tych ziem. Podczas trwania dyktatury Trujillo (lata 1930 - 1961) zgromadził on ogromne ilości ziemi podczas swojej dyktatury. Szacuje się, że on i jego rodzina posiadali około jednej trzeciej wszystkich gruntów uprawnych. Jednak po jego śmierci ziemie te zostały przekazane państwu.





Pod rządami prezydenta Boscha powstał Instituto Agrario Dominicana (IAD) w celu administrowania reformą rolną zgodnie z ustawą Alliance for Progress. IAD ustanowił redystrybucję ziemi państwowej i prywatnej dla ubogiej ludności wiejskiej oraz stworzył programy kredytowe. Instytut ten przyznał 14 % gruntów rolnych aż 72 509 rodzinom. W ramach programu IAD beneficjenci otrzymali jedynie prawo do użytkowania i tzw. tytuły tymczasowe do ziemi. Zasada była taka - użytkownicy działek nie mogą jej sprzedać, a jeśli zaprzestaną uprawy gruntu i porzucą tą ziemię, to działka wraca do zasobów państwa.

Za kolejnego prezydenta - Balaguer, wybranego w 1966 r., reforma rolna nadal trwała. Nakazał on zakup prywatnych nieruchomości do redystrybucji ubogiej ludności w ramach IAD. Kolejne ustawy w 1972 r. spowodowały wywłaszczenie ziem określonych jako latifundios (bardzo duże gospodarstwa) i baldios (ziemie nieproduktywne) w ramach reformy rolnej. Następne zmiany przepisów doprowadziły do tego, że po śmierci lub porzuceniu ziemi przez beneficjenta, rodzina mogła odziedziczyć prawo użytkowania. W latach 1962-1985 około 53 054 hektarów ziemi zostało przekazanych do IAD.

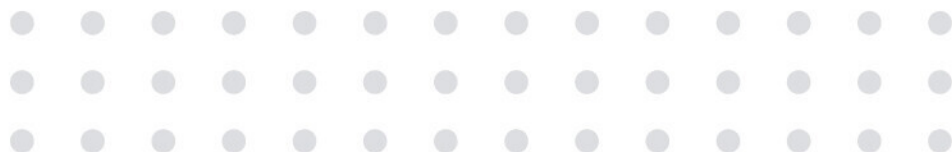


Rodzaje własności gruntów, które istnieją w Republice Dominikany, obejmują nie tylko własność prywatną i publiczną (państwową), ale także lokatorów (squattersów), dzierżawców, użytkowników i dzierżawców. „Skłotowanie” dzieje się najczęściej na gruntach publicznych lub dużych prywatnych gospodarstwach.

Praktyki związane z tytułem do własności ziemi są często przedmiotem korupcji oraz przedmiotem przestępstw na tym tle. Najczęstsze przypadki to fałszywy tytułu własności, działka z obciążeniem hipotecznym.



Z danych z 1990 r. wynikało, że jedna trzecia gruntów ornych była własnością prywatną, z zarejestrowanym tytułem i możliwością swobodnego przenoszenia. Kolejna jedna trzecia należała do państwa. Squattersi zajmowali jednak pozostałą jedną trzecią, bez tytułu do ziemi.^[15]



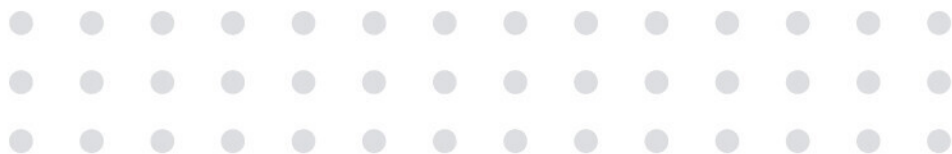
Według innego źródła opublikowanego ponad 20 lat temu, od 10 do 15 % lasów jest własnością prywatną. Nie jest jednak jasne, czy liczba ta zmieniła się w ciągu ostatnich dziesięcioleci. Wylesianie wydaje się być ogromnym problemem w Republice Dominikany.



Na przykład w 1947 roku oszacowano, że 60 % powierzchni lądowej Republiki Dominikany było pokryte lasem.

Jednak pod koniec 1970 roku tylko 26% było zalesione. Nadprodukcja drewna, drewna opałowego i węgla drzewnego zniszczyła większość lasów na Dominikanie, a tym samym około 300 gatunków zwierząt i roślin zostało zagrożonych wyginięciem.

Erozja gleby, suche rzeki i rolnictwo migracyjne są również zagrożeniami dla ochrony przyrody.





Ponadto od 1920 r. w Republice Dominikańskiej obowiązują dwa systemy rejestracji gruntów; oprócz systemu Torrens, który reguluje zarejestrowane grunty, istnieje system ministerialny (tzw. francuska metoda z XIX w.), która reguluje niezarejestrowane grunty. Te dwa systemy mają różne procedury i praktyki administracyjne.

W 1920 r., Wraz z narzuconym przez USA rozporządzeniem wykonawczym nr 511, Republika Dominikańska zaczęła oficjalnie zarządzać własnością ziemi za pośrednictwem systemu Torrens w celu ułatwienia transferu ziemi; przekształcania nieruchomości, co miało rozwiązać konflikty o grunty. Ustawa ta została zastąpiona ustawą nr 1542 (ustawą o rejestrze nieruchomości) w 1947 r., która obowiązuje do dziś.

Ponad 40 % małych rolników nie ma tytułu do swojej ziemi.

Okolo 40 % ziemi w Republice Dominikańskiej nie jest nawet zarejestrowane.

Pamiętaj - tytuł własności gruntu nie zawsze jest wiarygodnym wskaźnikiem własności gruntu!

Ponadto nawet jeśli ktoś pokazuje Ci certyfikat własności – nie możesz być pewien, że działka należy do niego. Konieczne jest przeprowadzenie due diligence – czyli badania prawnego działki. Wystrzegaj się zatem „okazyjnych” ofert, jeśli nie masz zaufanych ludzi na miejscu – takich jak kancelaria prawna czy pośrednik nieruchomości.





Deslinde


Deslinde to procedura prawna, która oddziela część gruntu na działkę od wszystkich innych części na tej samej działce.

Zgodnie z nową ustawą o rejestracji nieruchomości sprzedaż nieruchomości bez zatwierdzonej przez rząd granicy działki, znanej jako "deslinde", nie może być rejestrowana w Rejestrze Tytułów. Od tej zasady przewidziane są dwa wyjątki:

- Sprzedaż, która miała miejsce przed 4 kwietnia 2007 r., może zostać zarejestrowana w ciągu dwuletniego okresu kończącego się 4 kwietnia 2009r.
- Sprzedaż całej nieruchomości nastąpiła po 4 kwietnia 2007 roku (sprzedaż części nieruchomości nie jest dozwolona), tylko raz.

Oznacza to, że jeśli nieruchomość została sprzedana więcej niż jeden raz od 4 kwietnia 2007 r., zanim będzie można dokonać rejestracji tytułu, konieczne będzie przeprowadzenie "deslinde". Kosztuje to około 1500 USD lub więcej, w zależności od wielkości działki.

Deslinde jest ważnym krokiem w określaniu podziałów geodezyjnych nieruchomości. Jest to pomiar geodezyjny działki, które przeprowadzane jest przez Land Court – czyli „sąd ziemski”.



Agent nieruchomości i prawnik

Byłoby pięknie gdybym powiedziała, że wybór agenta nieruchomości i prawnika są proste i nie obciążone ryzykiem. Jak wspominałam we wcześniejszych częściach opracowania kraj ten rządzi się swoimi prawami. Wiesz już, że legitymowanie się samym certyfikatem własności, wcale nie oznacza, że osoba tam wskazana jest właścicielem nieruchomości. Może to też oznaczać, że chcesz kupić ziemię od osoby, która nie legitymuje się prawem do tej nieruchomości.

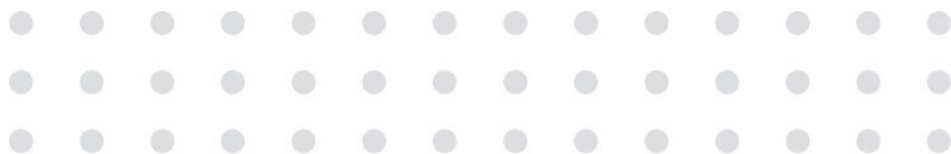
Do pomocy przy takiej transakcji należy zatrudnić prawnika, a także agenta nieruchomości. Niestety zdarza się, że te właśnie osoby, co do których powinniśmy mieć zaufanie, będą pierwszymi, którzy nasz oszukają. O wielu takich niechlubnych historiach możesz przeczytać w internecie.

Agenci nieruchomości w Dominikanie nie są licencjonowani, a ich zawód nie jest w żaden sposób regulowany przez prawo. Oznacza to, że każdy może być pośrednikiem. Na każdym kroku turystycznej miejscowości znajdziesz ogromne billboardy z reklamami biur pośrednictwa.

Problemów z prawnikami również nie brakuje. Niestety jest dużo naciągaczy i cwaniaków w tej branży. Przygotowanie pełnomocnictwa do działania (tzw. POA – power of attorney) kosztuje około 60 USD. Jeśli prawnik proponuje więcej niż 100 USD za POA, powinna zapalić Ci się czerwona lampka. Dokładnie ustal zakres działania prawnika, bo często okazuje się, że nie wykonują swojej pracy w zakresie przeprowadzania due diligence nieruchomości – czyli sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości. Zakres prac powinien obejmować:



- pełne wyszukiwanie tytułu,
- sprawdzenie potencjalnych obciążeń (pismo z urzędu rejestru nieruchomości wykazujące, że nie ma zastawów ani obciążeń).
- Sprawdzenie opłaty za utrzymanie nieruchomości zostały uiszczone na bieżąco, w tym także media.

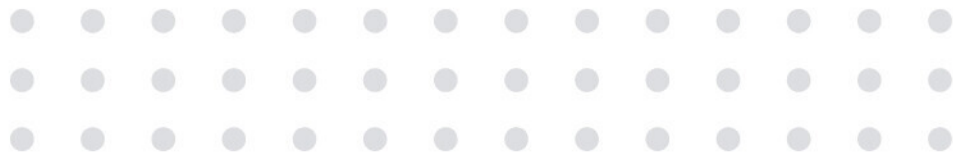


- Jeśli nieruchomość jest w ramach kondominium należy sprawdzić, czy istnieje wspólnota i kto ją prowadzi, czy mają aktualne sprawozdanie finansowe i protokół z ostatniego zgromadzenia (Walnego Zgromadzenia).



Ile kosztuje obsługa prawna? Opłaty prawne wynoszą 1% rzeczywistej ceny sprzedaży (minimum 800 USD), która obejmuje przygotowanie niezbędnych umów sprzedaży, zbadanie stanu prawnego nieruchomości i kroki w celu wpisu nowego właściciela do Certyfikatu Własności. Kupujący płaci za opłaty prawne.

Sprzedający płaci prowizję od nieruchomości.






Umowa sprzedaży i umowa przedwstępna

Po osiągnięciu ustnego porozumienia przez kupującego i sprzedającego w sprawie ceny, zawierana jest umowa przedwstępna, którą miejscowi nazywają Obietnica Sprzedaży. Umowa jest przygotowywana przez adwokata (radcę prawnego) lub notariusza, która jest podpisywana przez obie strony. Jest to dokument formalny, wiążący obie strony i podpisany przez nie w obecności notariusza.

Z praktycznego punktu widzenia jest ona ważniejsza niż akt sprzedaży, ponieważ zazwyczaj zawiera kompletny i szczegółowy opis całej transakcji do czasu, gdy cena zakupu nie zostanie zapłacona w całości, a nieruchomość nie zostanie przekazana kupującemu. Dobrze sporządzona umowa powinna zawierać co najmniej następujące postanowienia:

- 1. Pełna nazwa i dane stron. Jeśli sprzedawca jest w związku małżeńskim, małżonek musi również umowę podpisać.
 - 2. Opis prawny nieruchomości, która ma zostać zakupiona.
 - 3. Cena zakupu i warunki płatności.
 - 4. Data wydania nieruchomości.
 - 5. Postanowienia dotyczące należytej staranności
 - 6. Oświadczenia sprzedawcy i środki zaradcze w przypadku wprowadzenia w błąd kupującego
 - 7. Zobowiązanie sprzedającego do podpisania Aktu Sprzedaży po otrzymaniu płatności końcowej.
- 



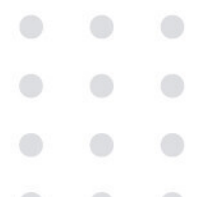
Wielu adwokatów (radców prawnych) i notariuszy na Dominikanie nie chroni odpowiednio kupującego w umowie przedwstępnej. Do najczęstszych braków należą:

- 1. Kupujący płaci dużą część ceny sprzedaży bez żadnego zabezpieczenia lub bezpośrednich odsetek od nieruchomości. W przypadku niewłaściwego wykorzystania tych środków, środki zaradcze kupującego mogą być ograniczone do osobistego pozwania sprzedającego.
- 2. Płatności nie są uzależnione od odpowiedniego postępu budowy (jeśli kupujemy nieruchomość w budowie). Sprzedający mogą zatem żądać zapłaty lub postawić kupującego w zwłoce, sami nie będąc zobowiązanymi do wykonywania własnych podstawowych obowiązków
- 3. Instytucja escrow jest za rzadko wykorzystywana.

Po wypełnieniu zobowiązań z umowy przedwstępnej przychodzi czas na zawarcie aktu sprzedaży (Contrato de Venta). Jest to również formalny dokument wiążący obie strony i podpisany przez nie w obecności notariusza. Służy przede wszystkim do przekazywania tytułu do nieruchomości od sprzedającego do kupującego.

Jeśli nieruchomość nie jest w budowie, a kupujący dysponuje gotówką to nie ma sensu ani potrzeby zawierać umowy przedwstępnej. Najlepiej wtedy podpisać od razu umowę przenoszącą własność nieruchomości.





Po zawarciu umowy sprzedaży następuje zapłata ceny oraz zapłata odpowiednich podatków. Uwierzytelniony akt sprzedaży jest przekazywany do właściwego Urzędu Skarbowego, gdzie składany jest wniosek o wycenę nieruchomości. W części opracowania dotyczącej podatku od nieruchomości jest szczegółowa informacja dlaczego to urząd skarbowy wycenia nieruchomości. Ustalenie wysokości podatków do zapłaty może potrwać kilka dni lub tygodni, w zależności od dostępności urzędnika.

Po wycenie nieruchomości i opłaceniu podatków (!!), Akt Sprzedaży i Zaświadczenie o Tytule Sprzedawcy są deponowane, wraz z dokumentacją dostarczoną przez urząd skarbowy, w Urzędzie Rejestru Tytułów właściwego dla położenia nieruchomości. Przyjmuje się, że nieruchomości należy do kupującego od momentu zarejestrowania sprzedaży w Rejestrze.

W Urzędzie Rejestru Tytułów sprzedaż jest odnotowywana, a nowe Świadectwo Tytułu Własności jest wydawane na nazwisko kupującego. Czas wydania nowego Świadectwa Tytułu (na nowe nazwisko) może wahać się od kilku dni do kilku miesięcy w zależności od Urzędu, w którym zarejestrowano sprzedaż. Można się też pokusić o wykupienie „fast pass”, czyli usługi VIP ☺, która przyspiesza procedowanie wniosku.

Ubezpieczenie tytułu własności



W Republice Dominikany, podobnie jak w wielu krajach Ameryki Łacińskiej i Europy, rząd zapewnia ubezpieczenie tytułu. Stara ustawa o rejestrze nieruchomości ustanowiła fundusz odszkodowawczy, za pomocą którego wypłacano wnioskodawcom, którzy na przykład z powodu błędu urzędnika zostali pozbawieni swojej własności. Niestety zebrane tam środki zostały wykorzystane przez rząd na inne cele.



Ustawa o rejestrze nieruchomości obowiązująca od 4 kwietnia 2007 r. utworzyła nowy podatek od wszystkich transferów tytułów do nieruchomości, właśnie w celu ustanowienia funduszu odszkodowawczego.

Jednak zdecydowanie zaleca się wszystkim kupującym, aby nie polegali na dostępności tych rządowych funduszy i na własny koszt wykupili odpowiednie ubezpieczenie.




Due diligence

Do rozpoczęcia badania due diligence, sprzedawca powinien dostarczyć kupującemu lub pełnomocnikowi **następujące dokumenty**:

- Kopia świadectwa własności nieruchomości.
- Kopia tzw. deslinde – pomiaru geodezyjnego. Zgodnie z nową ustawą o rejestrze nieruchomości sprzedaż nieruchomości bez pomiaru geodezyjnego zatwierdzonego przez urząd nie może być rejestrowana w Rejestrze, z wyjątkiem dwóch przypadków.
- Kopia dowodu osobistego sprzedającego (cedula) lub paszportu oraz paszportu małżonka, jeśli jest w związku małżeńskim.
- Kopia poświadczenia zapłaty podatku od nieruchomości (IPI) lub kopia zaświadczenia stwierdzającego, że nieruchomość jest zwolniona z podatku od nieruchomości,
- zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu ze swoimi obowiązkami podatkowymi.

Jeśli sprzedawcą jest spółka:

- Kopia dokumentacji korporacyjnej, w tym regulaminu/statutu, odpis z rejestracji w Rejestrze Handlowym oraz uchwały zezwalającej na sprzedaż tej nieruchomości.
 - Zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu ze swoimi obowiązkami podatkowymi.
- 



Jeśli nieruchomość jest częścią kondominium:

- Kopia deklaracji kondominium
- Kopia regulaminu kondominium
- Zaświadczenie od administracji kondominium o niezaleganiu ze swoimi opłatami za mieszkanie.
- Kopie protokołów z ostatnich trzech posiedzeń kondominium.
- Zatwierdzone plany budowy

Jeśli nieruchomość jest domem:

- Inwentaryzacja mebli itp.
- Kopie umów dotyczących mediów i paragonów pokazujących, że sprzedawca jest aktualny.
- Kopia zatwierdzonych planów budowy

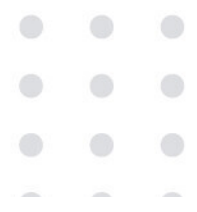



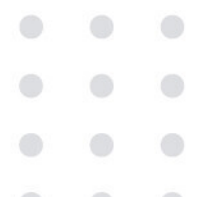


Po uzyskaniu dokumentacji wymienionej powyżej należy sprawdzić:

- Tytuł prawny: W odpowiednim Urzędzie Stanu Cywilnego należy uzyskać zaświadczenie dotyczące statusu nieruchomości, określające, kto jest właścicielem i czy wpływają na nią jakiegokolwiek hipoteki, zastawy lub obciążenia. Należy przejrzeć dokumenty zgromadzone w Rejestrze.
- Deslinde (pomiar geodezyjny) - Niezależny geodeta powinien sprawdzić, czy nieruchomość, która ma zostać sprzedana, pokrywa się z tą pokazaną w ankiecie przedstawionej przez sprzedającego. Wymagane jest zatem aby dokonać pomiaru geodezyjnego. Zdarzały się przypadki, w których kupujący kupował tytuł do nieruchomości tyle, że nie tej, którą wskazywał sprzedający. Ta właściwa leżała np. w pewnej odległości od tej, którą miał właściwie kupić. Efektem takie działania może wadliwa praca poprzedniego geodety lub zwyczajne oszustwo sprzedającego. Ta kwestia powinna być sprawdzona nawet jeśli sprzedający przedstawia nam dokument poświadczony urzędowo.
- Nakłady: Wykwalifikowany budowniczy lub architekt powinien zbadać wszelkie ulepszenia, które mają zostać sprzedane (zarówno w domu jak i mieszkaniu), aby potwierdzić, że stan wyposażenia czy nakładów jest w dobrym stanie.




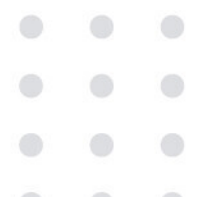
- 
- Zezwolenia: Prawnik powinien sprawdzić, czy nieruchomość kupowana może być przeznaczona na cele, jakie kupujący chciałby tę nieruchomość wykorzystywać. Istnieje wiele ograniczeń prawnych, które należy wziąć pod uwagę przed zakupem. Na przykład ustawa 305 z 1968 r. ustanawia 60-metrowy zakaz budowania budynków wzdłuż całego wybrzeża Dominikany (tzw. strefa morska). Dlatego też wszystkie plaże w Dominikanie są publiczne. Również na obszarach turystycznych obowiązują ograniczenia budowlane administrowane przez Ministerstwo Turystyki.
 - Posiadanie: Należy pamiętać, że posiadanie nieruchomości może być komuś przekazane – np. najemcy. Z tego powodu prawnik powinien sprawdzić czy nieruchomość jest zajęta przez jakiegoś lokatora czy nie. Czasami zdarzają się dzicy lokatorzy, szczególnie na nieogrodzonych działkach. Jeśli na nieruchomości znajdują się najemcy, kupujący powinien zostać o tym fakcie poinformowany. Prawo dominikańskie chroni prawa najemcy, a eksmisja krnąbrnego najemcy jest czasochłonna i kosztowna.
 - Pracownicy: Należy się upewnić, czy na nieruchomości nie pracują ludzie. Sprzedający powinien zapłacić wszystkim pracownikom pracującym na nieruchomości ich odprawę, w przeciwnym razie kupujący może później zostać pociągnięty do odpowiedzialności za płatność zaległych pensji.
 - Media: Kupujący powinien sprawdzić, czy sprzedawca nie ma żadnych zaległych rachunków za media oraz że wszystkie niezbędne media są podłączone do nieruchomości.
 - Środowiskowe due Dublice i zatwierdzenia
- 



Każdy projekt związany z budową nieruchomości lub infrastruktury muszą ubiegać się o zgodę Ministerstwa Środowiska i Zasobów Naturalnych na podstawie ustawy nr 64-00, która reguluje kwestie zanieczyszczenia środowiska, wytwarzania i kontroli substancji toksycznych i niebezpiecznych oraz przetwarzanie odpadów domowych i komunalnych.

Rodzaj wymaganego pozwolenia środowiskowego zależy od charakteru przedsięwzięcia nieruchomościowego:

- Pozwolenie środowiskowe jest potrzebne dla projektów o wysokim poziomie potencjalnego wpływu na środowisko, co wymaga badania oddziaływania na środowisko, środków zapobiegających, łagodzących lub kompensujących wpływ na środowisko oraz specjalnego programu zarządzania środowiskowego i adaptacji.
 - Pozwolenie środowiskowe jest potrzebne dla przedsięwzięć o umiarkowanym poziomie potencjalnego wpływu na środowisko, których negatywnych skutków można uniknąć lub zminimalizować za pomocą środków łagodzących, zapobiegawczych lub kompensacyjnych, które muszą być określone w specjalnym programie zarządzania środowiskowego i adaptacji, wymagającym badania oddziaływania na środowisko.
 - Certyfikat środowiskowy jest potrzebny dla projektów o niskim poziomie potencjalnego oddziaływania na środowisko, co wymaga jedynie zgodności z obowiązującymi przepisami środowiskowymi.
- 

- 
- Certyfikat minimalnego oddziaływania jest potrzebny dla przedsięwzięć o minimalnym poziomie potencjalnego oddziaływania na środowisko, co wymaga jedynie zgodności z obowiązującymi przepisami środowiskowymi.


Opłaty i podatki związane z przeniesieniem własności

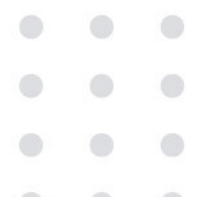
O zwolnieniach z podatków pisałam wcześniej, więc pamiętaj, że poniżej opisane są typowe podatki, z których jako obcokrajowiec możesz być zwolniony lub uzyskać ulgę.

Podatki i wydatki z tytułu przeniesienia nieruchomości wynoszą:

- 3% podatku od transferu (ustawa nr 288-04)
- Drobne wydatki, takie jak koszt certyfikowanego czeku wymaganego do zapłaty podatków do Urzędu Skarbowego, różne znaczki skarbowe i inne drobne opłaty w Rejestrze.

Podatki należy uiścić w Urzędzie Skarbowym przed złożeniem dokumentów do Rejestru Tytułów. Podatki są płacone na podstawie wartości rynkowej nieruchomości określonej przez organy podatkowe, a nie od ceny zakupu określonej w akcie sprzedaży.






Nieruchomości zabudowane posiadane przez osobę fizyczną podlegają rocznemu podatkowi od nieruchomości ("IPI") w wysokości 1% wartości wycenionej przez rząd przekraczającej 8.829.763,3 pesos, z wyjątkiem niewybudowanych działek lub gospodarstw rolnych poza granicami miasta oraz nieruchomości, których właściciel ma 65 lat lub więcej, który zarejestrował je w swoim imieniu od ponad 15 lat i nie ma innej nieruchomości. Więcej informacji na ten temat znajdziesz w części opracowania dotyczącej podatków.

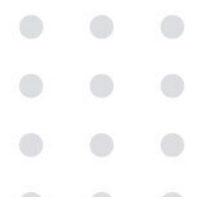
Jeśli nieruchomość jest w posiadaniu korporacji, podatek od nieruchomości nie jest należny. Zamiast tego korporacja musi zapłacić 1% podatku od aktywów korporacyjnych. Jednak każdy podatek dochodowy zapłacony przez korporację będzie stanowił „kredyt na poczet podatku” od aktywów, także jeśli zapłacony podatek dochodowy od osób prawnych jest równy lub wyższy niż podatki od aktywów należnych, korporacja nie będzie miała obowiązku płacenia podatków od swoich aktywów.

O czym powinien pamiętać nabywca?

Oto kilka wskazówek (poza kwestiami wskazanymi w due diligence), o których należy pamiętać:



- Przed zakupem nieruchomości sprawdź, w jakim „obwodzie” (obszarze) elektrycznym znajduje się potencjalna nieruchomość - A, B, C lub D. Ten pierwszy ma zapewnić elektryczność 24 godziny na dobę, B i C zapewniają mniej czasu dostawy energii, a obwód D dostarcza energię elektryczną tylko około 8 godzin dziennie. Jeśli nieruchomość nie jest w obwodzie A, będziesz potrzebował systemu zapasowego dostarczającego energię, takiego jak generator lub falownik.
- Dostęp do wody – sprawdź sposób dostawy wody oraz jak często występuje przerwa w dostawie wody.
- Zasięg telefonii komórkowej. Nadal są piękne acz dzikie tereny w Dominikanie, gdzie nie ma dostępu do telefonii komórkowej. Większość kraju ma już pokrycie siecią komórkową, ale występują takie obszary (najczęściej przy granicy z Haiti), w których tego zasięgu nie ma. O internecie nie wspomnę.
- Sposób wywozu nieczystości – dużo osób o tym zapomina, ale jeśli nie ma w okolicy usług wywozu nieczystości ten obowiązek spada na właściciela nieruchomości.
- Tytuł własności i kwestia deslinde – to są najbardziej wrażliwe kwestie, na których najczęściej dochodzi do nadużyć/ oszustw.

- 
- Squatersi – czyli dzicy lokatorowie i uciążliwi najemcy. Czysze są ściśle kontrolowane na Dominikanie. Maksymalny miesięczny czynsz ustala się na 1% wartości wynajmowanej nieruchomości. Najemca może zwrócić się do Urzędu Kontroli Czyszu o obniżenie czynszu, jeśli przekroczy on maksymalną stawkę.


Kondominia

Kondominia mogą być budowane tylko na zarejestrowanych nieruchomościach.

Do powstania takiego projektu niezbędne jest:

- Uzyskanie pozwolenia na budowę
- Przygotowanie przez licencjonowanego geodetę lub architekta szczegółowych projektów branżowych.
- Zatwierdzenie projektów przez Agencję Pomiarów Katastralnych.
- Przygotowanie przez wykonawcę Regulaminu kondominium.
- Rejestracja planów lokali mieszkaniowych i regulaminu we właściwym urzędzie.
- Wydanie przez Rejestr Tytułów Zaświadczenia o tytule dla każdego indywidualnego mieszkania

Kondominium istnieje legalnie dopiero po zarejestrowaniu go w lokalnym rejestrze tytułów.





Dominikańskie prawo kondominium różni się znacznie od swojego amerykańskiego odpowiednika w kilku aspektach. Na przykład, po zarejestrowaniu przepisów wewnętrznych dotyczących mieszkań (regulamin), bardzo trudno jest wprowadzić zmiany w prawie do głosowania czy np. w częściach wspólnych budynku. Ponadto do ważnych decyzji wymagane są posiadanie większości głosów. Dobry regulamin Kondominium zawiera szereg doprecyzowania tego, czego nie ma w przepisach, dlatego taką kwestią powinien się zająć prawnik, który ma w tym duże doświadczenie.

Jeśli chcemy kupić nieruchomość w kondominium również regulamin i inne akty wewnętrzne kondominium powinny być przeanalizowane przez znajomego się na tej materii prawnika. Jego analiza powinna dać nam konkretną informację na temat sposobu podejmowania decyzji „we wspólnocie”, czy właśnie przeznaczenia części wspólnych, sposobu obciążania mieszkańców kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, itp.





51

Gdzie kupić nieruchomość w Dominikanie



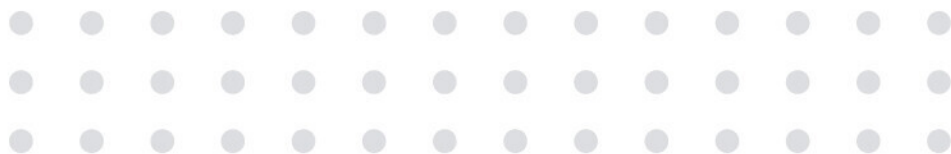
W tej części opracowania przeanalizujemy ciekawe części Dominikany, które warto (lub nie) wziąć pod uwagę przy inwestowaniu w nieruchomości. Przez miesiąc podróży sierpniowej (2022) objechaliśmy prawie całą Dominikanę. Mogliśmy porównać nie tylko bazę noclegową, czy zaplecze turystyczne, ale przede wszystkim zobaczyć i poczuć dane miejsce i zdecydować, czy do danego miejsca chcielibyśmy wracać z rodziną, z przyjaciółmi.. czy wcale. Oto nasza subiektywna opinia.

Punta Cana

Obecnie najbardziej znany kurort wypoczynkowy na Karaibach, a na pewno na Dominikanie. Kiedyś turystyczny prym wiodła Puerto Plata, ale dziś od ponad 15 lat na wyspie „rządzi” Punta Cana. Oto niesamowita historia tego miejsca.



W latach 60-tych ubiegłego wieku, pewien przedsiębiorca z Dominikany, Frank Rainieri i prawnik z Nowego Jorku wraz kilkoma innymi inwestorami kupili prawie 6000 hektarów ziemi na wschodnio-południowym wybrzeżu Dominikany. Te wielkie połacie ziemi zarośnięte dżunglą było oddalone od najbliższego miasteczka Higüey o 5 godzin jazdy.





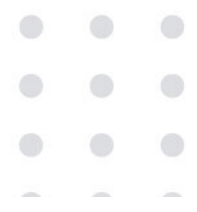
Nie przeszkodziło tym panom w rysowaniu planów związanych z tym miejscem. Wiedzieli, że urok tamtejszych plaż zauroczy niemal każdego.

Zaczęli więc przygotowywać master plan - czyli plan zagospodarowania przestrzennego dla całego regionu, aby kolejne wznoszone budowle czy rozbudowywana infrastruktura trzymały się jednego, wspólnego planu i wytycznych. Tak powstał rys pierwszego prywatnego miasta.

Pierwszym projektem wybudowanym w 1970 r był niewielki hotelik Punta Cana Club mogący pomieścić raptem 40 osób. 8 lat później paryski Mediterranean Club dołączył do tego projektu rozbudowując hotel do 350 pokoi. Kolejne lata przyniosły coraz to większe inwestycje takich grup hotelowych jak Barcelo czy Newco. Powstał wtedy historyczny dziś Hotel Punta Cana, a w 1984 roku otwarto pierwsze międzynarodowe prywatne lotnisko na taką skalę. W 1993 rozpoczęły się prace nad Mariną i klubem jachtowym w Punta Cana. W 1996 roku słynny projektant mody Dominikańskiego pochodzenia Oscar de la Renta i legendarny piosenkarz Julio Iglesias dołączyli jako inwestorzy do realizacji kolejnych etapów master planu.

Mniej więcej od 2000 roku zaczęto budować pierwsze inwestycje mieszkalne pod ekspatów i zagranicznych inwestorów, chcących mieć swój drugi dom na przepięknym dominikańskim wybrzeżu.






Punta Cana to część Dominikany najbardziej wysunięty na wschód wyspy z miastem o tej samej nazwie. Od strony morza karaibskiego plaże pokryte są białym, mięciutkim piaskiem, turkusową wodą i ciągnącymi się kilometrami szerokimi plażami.

Jak każde rajskie miejsce Punta Cana również płaci za to cenę w postaci kilku miesięcy (zazwyczaj od czerwca do września) przyplływem i rozkwitem glonów. To powoduje, że np. Europejczycy jadący na wakacje do Punta Cana muszą się liczyć z tonami glonów na plaży i kilkadziesiąt metrów w głąb morza. To powoduje, że „pocztówkowych” wakacji jest nie więcej niż nic. Może traci swój turkusowy odcień na rzecz brunatnej wody, a plaża mimo, że sprzątana przez zawodową ekipę nawet dwa lub trzy razy dziennie wygląda jak wielkie wysypisko śmieci.

Zaletą Punta Cany jest zaplecze turystyczne, drogi, prywatne szpitale na wysokim poziomie. Oprócz opływających w luksusy resortów pięciogwiazdkowych, w okolicy jest również park narodowy, ale i ogromny i znany na całym świecie kompleks golfowy CAP CANA. Składa się on aż z trzech pól golfowych, na których odbywają się największe golfowe imprezy świata.

Dziś lotnisko w Punta Cana przyjmuje ponad 60% wszystkich przylatujących samolotów do kraju. Warto wspomnieć, że Dominikana posiada aż 6 innych międzynarodowych lotnisk.



Nasza przygoda z Dominikaną rozpoczęła się w 2010 roku. Punta Cana (nie inaczej oczywiście) była naszą pierwszą destynacją na tę wyspę. Te 12 lat temu Punta Cana nie była jeszcze tak zabudowa. Dzisiaj ciężko znaleźć wolną działkę niedaleko morza. Co raz więcej projektów hotelowych i apartotelowych nie tyle co się znajdują w trzeciej czy czwartej linii zabudowy, ale znajdują się przy autostradzie i ok 10 min jazdy samochodem do plaży. Takie projekty realizowane są na niegdyś polach uprawnych.

Na podstawie danych z 2010 roku szacuje się, że w tamtym okresie Puntę Canę zamieszkiwało ok. 100 tysięcy ludzi. Obecnie z powodu boomu nieruchomościowego i ciągłego rozrastania się miasta nieoficjalnie szacuje się, że miejscowa ludność wynosi 1mln mieszkańców. Jest to liczba szacowana, gdyż duża liczba imigrantów z Haiti, która stanowi tanią i konkurencyjną siłę roboczą często nie są nigdzie rejestrowana.

Punta Cana rozrosła się poprzez budowę kolejnych dróg, kolejnych apartotelu, hoteli, centrów handlowych i całego zaplecza turystycznego. Dziś Punta Cana to także:

Arena Gorda, Bávaro, El Cortecito, Las Corales, Cabeza de Toro (na północ od przylądka) Cabo Engaño, and Juanillo (na południe od przylądka)



Oto nasze przemyślenia i wnioski co do tego regionu:

Los Corales jest obecnie aktywnie rozbudowywany głównie pod względem aparthoteli i mniejszych projektów deweloperskich. Inwestycje powstają na małych, ciasnych działkach, zazwyczaj w kolejnych liniach brzegowych. Znajdziemy tu malutkie 10-12 pokojowe hoteliki otoczone kolejnymi placami budowy lub wciśnięte na tyły większych inwestycji. Pierwszą linię brzegową zajmują inwestycje, przypominające hiszpańskie ciasne 3-4 piętrowe hotele wyglądem przypominające te sprzed 20 lat (a w rzeczywistości były niedawno wybudowane). Uliczki są jeszcze niedokładnie oznaczone a dojazd bywa ultra trudny czasem z uwagi na mało utwardzane drogi serwisowe z wyżłobionymi dziurami, w których najczęściej stoi woda. Urwanie koła murowane.

Może jest to region w trakcie budowy jednak odnieśliśmy wrażenie, że budowa odbywa się bez ładu i składu. Dość ciasne osiedla jak na destynację wypoczynkową.

W tej okolicy sprawdzaliśmy dwie inwestycje dla klienta. Jedną zdążyliśmy odrzucić na samym początku. Dojazd dziurawą drogą, brak miejsca do zaparkowania. Samochód zaparkowaliśmy z 800 m od celu, potem z bagażami dotelepaliliśmy się przez kolejne dziurawe błotniste drogi mijając raz po raz place budowy.



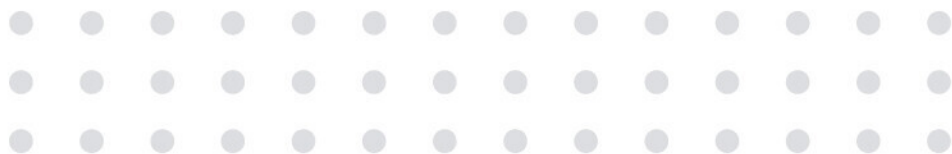
Budynek wyglądał jak klocek podzielony na apartament górny i dolny z odrębnymi wejściami. Sprawdzaliśmy ten górny. Ok 90m2 z dwiema sypialniami. Stan opłakany absolutnie wszystkiego. Rozlatujące się meble, jedna klimatyzacja w salonie. Pytamy się o basen.

Basen jest, ale w sąsiedniej inwestycji, bez prawa korzystania z niego. Na pytanie dlaczego w ofercie jest basen, Pan nie umiał odpowiedzieć. Wyszliśmy po 5 minutach. Osiedle „klocków” wyglądało jakby czas się tu zatrzymał.

Wydeptane ścieżki prowadzące między klockami prowadziły na plażę – była ładna lub do inwestycji z basenem. Totalna pomyłka. Cena za „ten apartament” – 327k dolarów.

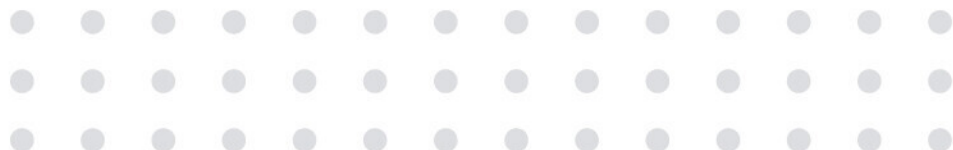
Ruszyliśmy do kolejnego. Na prezentacji przesłanej przez sprzedającego wyglądała zachęcająco. Do kupienia był apartament 150 m2, z dwoma sypialniami, salonem, kuchnią i jadalnią. Do kompletu były 3 łazienki i balkon. Apartament ulokowany na parterze, z widokiem na basen i niby na morze. Koszt inwestycji 375k USD.

Apartament ładnie urządzony, nowoczesnie i ze smakiem. Pierwsze wrażenie robił bardzo dobre. Przestronne wnętrza. Apartament zarządzany był przez firmę, która administrowała całym budynkiem. Personel mówił po angielsku. Gdy pierwsze pozytywne emocje opadły rozpoczęliśmy dogłębny audyt lokalu. Okazało się, że mimo dobrego pierwszego wrażenia, apartament był niedokładnie sprzątny. Brudne meble, brudna podłoga, robactwo w szafkach pod zlewem i robaki zdechłe w lodówce. Rozpadające się drzwiczki w kuchennych meblach nikomu nie przeszkadzały. Pralnia z suszarnią były pełne wiszących kabli, niezabezpieczonych rewizji, zniszczonych płytek na podłodze. Wykonanie ścian zostawiało dużo do życzenia. Na moim Instagramie są filmy z tego audytu.





Ściany mokre, wielokrotnie malowane, farba i tynk odpadające. Przypomnę, że inwestycja ma raptem 2 lata. Balkon fajnie urządzony i faktycznie z widokiem na basen. Cała inwestycja miała kształt czteropoziomowej litery U, co powodowało, że dźwięki odbijały się od ścian budynku. Odgłosy dzieci krzyczących i chlapiących się na długim wąskim basenie wzmocnione echem zniechęcało do odpoczynku na balkonie. Sąsiedzi na niektórych balkonach mogli podać sobie ręce. Na morze z poziomu 0 nie było widoku, bo skutecznie zasłania je ok. 1,5 metrowa wydma.





Po wyjściu na plażę ukazał nam się widok pięknej szerokiej plaży, której urok w sekundę zabierał port i cumujące statki wycieczkowe, naganiaczy plażowych atrakcji wszelkiej maści. Obok tego budynku był wątpliwej sławy trzygwiazdkowy hotel all inclusive, od którego dochodziły nie tylko odgłosy głośnej muzyki, ale również zapachy nienależące do przyjemnych.

Czy to jest zła inwestycja? Nie jest, jeśli celujesz w klienta pokroju 3 gwiazdkowego hotelu, o małych wymaganiach, który również nie zapłaci zbyt dużo za pokój. Taki klient rządzi się swoimi prawami. Skoro tak, to po co wydawać 375k dolarów w apartament urządzony pod klienta droższego (o ile doprowadziłoby się lokal do takiego stanu). Dużo do życzenia zostawiał dojazd i okolica. Generalnie typ „Władysławowa”, jarmarczny. Nie dla klienta, który zapłaci więcej i który będzie dbał o Twoją nieruchomość, a nie zrówna ją z ziemią przy pierwszej lepszej libacji.

Niecałe Los Corales jest takie. Jednak w większości są to budynki (moim zdaniem) starszej daty lub słabej jakości, bez pomysłu a już na pewno nie stojące nawet obok źdźbła luksusu.

Bavaro to takie Beverly Hills – albo duże kurorty all inclusive albo setki hektarów pola golfowego poprzecinanego zamkniętymi osiedlami z domami z basenem.

Bavaro

Jest regionem wartym zwrócenia uwagi, powstały naprawdę w bardzo krótkim czasie (w ostatnich latach) rozciągający się od Cabeza del Toro aż do Macao Beach. Sensownie rozplanowany z dobrymi drogami dojazdowymi. Bavaro, niegdyś miasteczko dla pracowników obsługujących bazę hotelową w Punta Cana, wyrosło na przyzwoite centrum dla bogatych. Znajdują się tu galerie handlowe, restauracje fast-foodowe oraz te najdroższe z serii fine-dining. Przy galeriach handlowych znajdziemy wszystkie banki, punkty usługowe i apteki. Są supermarkety budowlane i duże spożywcze. Bavaro jest również miejscem dla tak znanych klubów jak Hard Rock Cafe, Coco Bongo czy słynna Pacha Club.

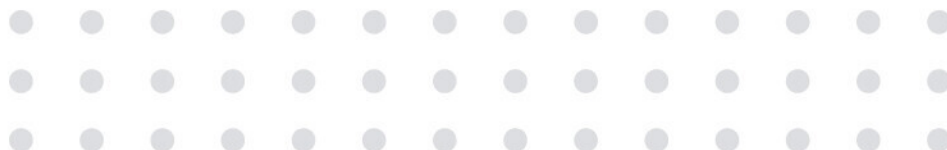
Można w tej okolicy znaleźć porządną inwestycje, dobrze zarządzaną, ale koszt jest dość spory. Ok 1.25 miliona dolarów kosztuje apartament w drugiej linii brzegowej. W budynkach zlokalizowanych od 700-800 m od linii morza są tańsze, ok 165k-235k dolarów. Malutkie studia ok 30-40 m² w niedalekiej odległości od morza 225 – 650k dolarów. Cena zależy od tego w jakim budynku znajduje się lokal, czy ma basen na dachu czy w sąsiednim budynku.

W inwestycji z prywatną mariną lokale dostępne są od 225k. Górną granicę ciężko ustalić 😊

Większość osób boi się nowości. Wybiera na inwestycje Punta Cana (choćby to był brzydki budynek lub apartament), bo jest znana, bo ma infrastrukturę, bo jest zaplecze turystyczne. I to też jest ok. Jednak wiele osób nie zdaje sobie sprawy, że Punta Cana to prywatne miasto. A co za tym idzie – kanalizacja, dostęp do wody, prądu jest w prywatnych rękach, przez co ceny tych usług jest droższa. Dla przykładu podam, że zatrzymując się w Las Corales za jedną noc pobytu zapłaciliśmy 60 zł za zużycie prądu, przy czym większość czasu spędzonego w apartamencie przespaliśmy i działały raptem dwa z 5 klimatyzatorów i lodówka w tym czasie. Z tej właśnie przyczyny w hotelach czy apartamentach cena rezerwacji nie zawiera ceny prądu i za prąd należy oddzielnie zapłacić.



Miasto Punta Cana ma już nazwijmy to „utrwaloną” infrastrukturę, co oznacza, że modernizacja kosztuje więcej niż np. położenie nowych kabli, rur czy zbudowanie nowej drogi.

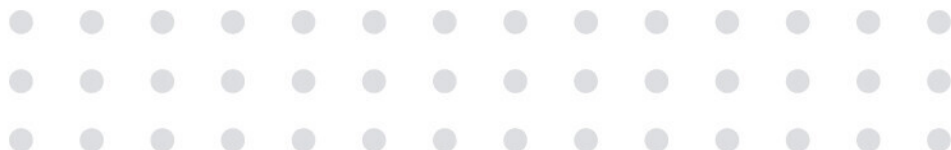



Zasadniczo region Punta Cana obecnie do najtańszych nie należy. Najlepsze działki są już zajęte, ceny nieruchomości w okolicy mocno zyskują na cenie. To powoduje wysyp inwestycji wakacyjnych z dala od plaży, przy dwupasmowej drodze. Te inwestycje również się sprzedają.



Zastanawia mnie tylko dla kogo one są? Jako inwestor analizuję inwestycje nie tylko pod kątem utrzymania wartości pieniądza, ale też potencjalnego dochodu. Dla kogo to kupuję? Tylko dla siebie, czy będę chciała na tym jeszcze zarobić? Jaki klient tu przyjedzie? Jak urządzić taki apartament? Tanio i ciągle remontować czy porządnie? Jeśli porządnie, to czy inwestycja się zwróci?

W obecnych czasach ROI z inwestycji będzie prawdopodobnie najniższy z pośród wszystkich rejonów, w których przeprowadzaliśmy audyt. Hotele i obszerne kurorty zdominowały ten region. Dodatkowo wynajem inwestycji w Punta Cana, poza wysoką ceną, obfitą i ciasną zabudową regionu, okresowo występującymi glonami może odstraszać większość klientów. Hotele mają słabe zaplecze dla rodzin.






Ciasne pokoje dla 4 osobowej rodziny kosztują krocie. Klienci szukają alternatyw. Podobnie dzieje się z obserwowanymi trendami w turystyce na świecie. Coraz więcej jest klientów świadomych np. ekologicznych rozwiązań a ci zmęczeni komercją szukają mniejszych miejscowości, odpoczynku w dziczy.

Dlatego w Dominikanie zyskują na popularności mniejsze, spokojniejsze i bardziej ekskluzywne miejsca.


Z pewnością w Punta Cana ciężko jest konkurować z innymi obiektami/hotelami. Konkurencja jest duża. Jest jeden projekt, który nam się spodobał w tym rejonie, dla którego rozważalibyśmy jakąkolwiek inwestycję w tym rejonie.



Santo Domingo

Najstarsze miasto na Karaibach, miks historii z nowoczesnością, przeplatane biedą i bogactwem. Miasto biznesu, wieżowców. Przed 10-20 laty było to jedyne miasto na południu Dominikany, w którym można było się zaopatrzyć w sprzęt gospodarstwa domowego. Obecnie każda większa aglomeracja ma wiele supermarketów, marketów budowlanych, sklepów rtv i agd, dlatego nie trzeba już przyjeżdżać do Santo Domingo, żeby wyposażyć swoją nieruchomość na Dominikanie.





Miasto jest pełne kontrastów, od starej zabytkowej dzielnicy po zabytkowe 100 - letnie wille, dzielnice robotnicze i tzw współczesny downtown z kilkoma wieżowcami, apartamentowcami i hotelami, ale i przedmieścia typu fawele tonące w śmieciach.

Tutejsze galerie handlowe na kształt tych europejskich i amerykańskich są pełne luksusowych marek. Dostępne bez problemu są sklepy typowych sieciówek odzieżowych.

Ceny jedzenia w sklepie i w restauracji nieco wyższe niż w Warszawie, ale chętnych nie brakuje. Miasto jest wiecznie zatłoczone, zakorkowane i niestety śmierdzące. Jesteśmy fanami wielkich miast takich jak Singapur, Kuala Lumpur czy Bangkok. Tam też jest tłoczno, czasami brudno.



Jednak odniosłam wrażenie, że Santo Domingo śmierdzi. Nie jest to ładne miasto (oprócz części kolonialnej). Komunikacja miejska jest tania i bardzo specyficzna. Nie ma typowych przystanków i właściwie do autobusu można się dosiąść, gdy ten stoi w korku. Jest duży problem z parkingiem na ulicach w ciągu dnia. A wiadukty i estakady stanowią schronienie dla niezliczonej liczby bezdomnych, którzy koczują w prowizorycznych kartonowych namiotach.

Dzielnice dla zamożnych, ale w tym całym architektonicznym misz-maszu zupełnie nie rzucają się w oczy. Wizyta w Santo Domingo, żeby załatwić sprawy biznesowe, pójść do dobrej restauracji czy klubu jest jak najbardziej w porządku, ale samo miasto do inwestycji absolutnie nie zachęca. Jakość sieciowych hoteli 4 i 5 gwiazdkowych zdecydowanie odbiega jakością od tych w Europie, a już na pewno odbiega od poziomu znanego w Azji.

Za duży plus uznaje się między narodowe lotnisko w Santo Domingo i nierzadko bywa, że loty są tańsze tu niż do Punta Cana. Mimo, że ceny mieszkań są zdecydowanie niższe niż rejonach kurortowych, to nie osobiście nie wybrałabym tego miejsca jako potencjalnego pod inwestycje.



La Romana

Jest to trzecie największe miasto na wyspie. Pierwotnie napędem rozwoju tego miejsca była produkcja oleju przez włoskich imigrantów ponad 200 lat temu. Wkrótce po przedsiębiorczym sukcesie Włochów rozszerzono działalność na plantację trzciny cukrowej. Wzrastający popyt na świecie na cukier trzcinowy sprawił, że region stał się największą siedzibą wytwarzania cukru w Ameryce Środkowej. To z kolei sprowadziło kolejnych przedsiębiorców z Europy i innych regionów Karaibów, powodując dalsze rozrastanie się La Romany. Region ten posiada najwięcej zabytkowych willi na wyspie w stylu włoskim.

W latach 90-tych ubiegłego wieku przeniesiono tu największą wytwórnię cygar w Karaibach. Do regionu należy słynna Casa de Campo, czyli znane i doceniane przez profesjonalistów pole golfowe oraz park narodowy z uwielbianymi przez turystów małymi karaibskimi wyspami Saona i Catalina. To właśnie te wyspy i ich niebiańskie plaże znajdują się głównie na dominikańskich pocztówkach.

Praca w przedsiębiorstwie tytoniowym, cukrowym i turystyka oraz w ostatnich latach boom inwestycyjny w nieruchomościach sprawiły, że na przestrzeni ostatnich 30 lat region ten przeżywa wzmożony napływ ludności.

W 2000 roku otwarto międzynarodowe lotnisko w La Romana. Miasto jest zdecydowanie mniej zatłoczone niż Santo Domingo, rozciągnięte wzdłuż wybrzeża i zdecydowanie bardziej zielone. Ekspaci upodobali sobie region Bayahibe w prowincji La Romana, ze względu na piękne plaże.

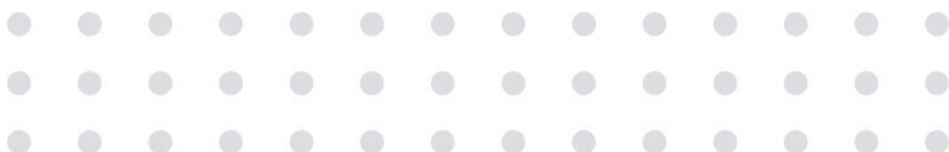
Zauważyliśmy, że i tu nie brakuje nowych projektów deweloperskich. Natomiast odnieśliśmy wrażenie, że lokalizacje projektów są bardziej przemyślane. Zapewne po części wynika to z tego, że La Romana nie jest jeszcze tak zabudowana jak Punta Cana.

Plaże są ładne, ze złocistym piaskiem, a morze na szczęście wolne od glonów cały rok. W okolicy La Romana znajdziemy nieruchomości takich gwiazd jak Beyonce, Rafael Nadal, Marc Anthony czy Julio Iglesias.



W La Romana duży obszar nad samym zajmuje hotel sieci Hilton, podzielony na dwa części – only adults i część familijną, z niewielkim, ale dobrze przegotowanym i ciekawym Aquaparkiem.

La Romana położona jest raptem godzinę drogi od Punta Cana, ale ma się wrażenie, że tu czas płynie wolniej. Jest ciszej i przyjemniej. Całość daje pozytywne wrażenie.



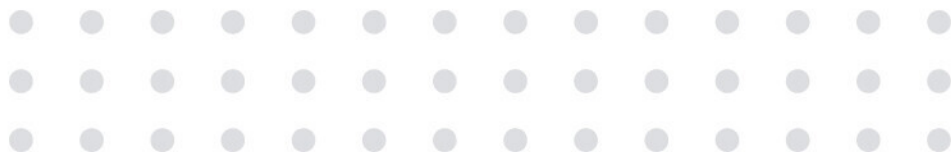
Ludzie są przyjaźni i uśmiechnięci.
Ceny w sklepach tańsze niż w Punta
Cana/Santo Domingo.



La Romana może stanowić zdrowszą alternatywę nieruchomości w porównaniu z naćkanymi i wygórowanymi cenowo inwestycjami w Punta Cana. Można jeszcze znaleźć grunt w pierwszej linii brzegowej, ceny jednak i tu za takie perełki są astronomiczne. W centrum La Romany można kupić apartament z dwiema sypialniami, w nowym butikowym apartamentowcu za ok 120-150k dolarów. Są też mniejsze po nawet 77k dolarów.

Jeśli interesuje nas apartament z dwiema sypialniami przy plaży, to trzeba się przygotować na wydatek rzędu 370-400k dolarów.

Ceny apartamentów są zdecydowanie niższe niż w Punta Cana, ale droższe w porównaniu do północy wyspy. Słyszeliśmy o jakiś inwestycjach Polaków w tym regionie, ale nie dane nam było poznać ich osobiście.

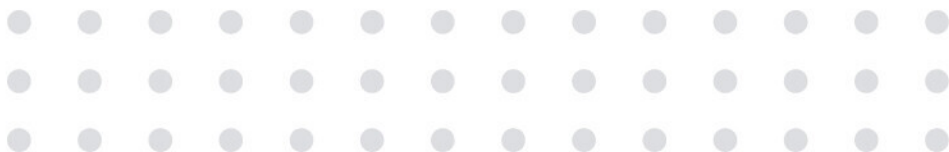


Azua

Miasto na południowym zachodzie od Santo Domingo. Pierwsze większe miasto w drodze do granicy z Haiti. Niezbyt niezachęcające, żeby nie powiedzieć straszne. Całkowity brak turystów. Miasto przemysłowe i handlowe. Trudno było znaleźć hotel, w którym moglibyśmy się zatrzymać, więc postanowiliśmy pokrążyć po okolicy i pojechać dalej.

Zauważyliśmy niską zabudowę 2-3 kondygnacyjne budynki i kiepskie drogi. Miasto jest nad morzem, na pewno niedoinwestowane. Zatem jak to mówią „gdzie wszyscy widzą dziurę, tam przedsiębiorca dostrzega okazję”. Jednak praktycznie nie było ogłoszeń dotyczących sprzedaży ziemi czy budynków w tej okolicy.

Miejsce uznaliśmy za mało przystępne i zachęcające.






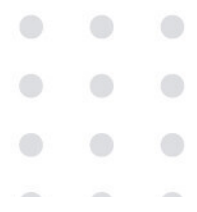
Barahona

Kolejne miasto, a właściwie cały region, do którego rzadko się zapuszczają turyści. Mniej niż 1% turystów, którzy odwiedzają Dominikanę dociera w rejony Barahony. Z jednej strony miasto przemysłowe, z drugiej strony cudowne wybrzeże, ale mało zadbane.

Barahona, znana również jako "Karaibska Oblubienica", została założona w 1802 roku przez haitańskiego generała Toussainta Louverture'a. Uważa się, że najpiękniejsze plaże i morza Dominikany to te w Barahona. Klify, które są rozrzucone wzdłuż wybrzeży tej prowincji, są naprawdę imponujące. Atrakcyjność turystyczna tego obszaru rośnie każdego dnia. Jego plaże otoczone są idyllicznymi krajobrazami i dziką przyrodą. Do tego mają turkusowe wody i biały piasek. Obszar ten jest jednym z preferowanych miejsc nie tylko dla turystyki "słońca, morza i piasku", ale także dla ekoturystyki, ponieważ znajdziemy tu różne ekosystemy, od suchych lasów h po tropikalne wilgotne lasy w paśmie górskim Bahoruco . Poza tym Barahona i jej okolice słyną z bogactwa soli kamiennej, onyksu, gipsu i złóż boksytów.

Baza noclegowa w sierpniu 2022 dosyć skąpa, na Airbnb ok. 5 ofert, z czego jedna tylko zachęcała do zarezerwowania. Hoteli jako takich nie było w samym mieście. Dostępne dla turystów położone dalej od miasta, wybudowane 20 lat temu. Ceny za nocleg w takim hotelu kosmiczne. Przez kosmiczne mam na myśli 3-4k PLN jak za taką jakość.




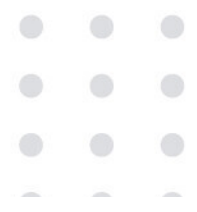


Czy byśmy rozważali tu inwestycję? Tak, ale w działkę. Są dostępne działki w pierwszej linii brzegowej przy pięknej plaży. ALE – plaże są na razie zawałone śmieciami, nie zorganizowane, dzikie. Nie ma długich piaszczystych kilometrów wybrzeża jak w Punta Cana. Za to są małe urokliwe i romantyczne zatoczki z piękną wodą. Z informacji jakie udało nam się zdobyć, w ten rejon rząd zamierza mocno inwestować, aby stworzyć bazę turystyczną. Widać to już po inwestycji w infrastrukturę drogową.

Teoretycznie jest też lotnisko w Barahonie (kod IATA to BRX), które jak wyczytaliśmy ma status międzynarodowego lotniska. Był okres kiedy owe lotnisko przyjmowało znacznie więcej lotów dziennie i głównie prywatnych samolotów oraz czarterów z Ameryki Południowej i USA. Na stronie lotniska – stare dane z 2018 roku. Gdyby nie fakt, że były znaki, że tu jest lotnisko – to nie domyśliłabym się, że ten zarośnięty dziś plac miał kiedyś funkcję lotniska. I to międzynarodowego. Jednym słowem – jest tu jeszcze wiele do zrobienia, ale dziś już tam płyną miliony dolarów z rządu i prywatnych firm.

Z rozmów z miejscowymi dowiedzieliśmy się, że międzynarodowe sieci hotelowe już zainwestowały w ziemię w tym regionie. Można znaleźć o tych informacjach wzmianki w prasie lokalnej czy na tablicach informacyjnych przy głównej drodze. Jeżeli wszystko pójdzie zgodnie z planem, to ci, którzy dziś podejmą kroki i poniosą koszty będą za kilkanaście lat pączkami w maśle.






Nie daleko Barahony jest kopalnia Larimal, czyli niepowtarzalnego, endemicznego błękitnego bursztynu. A na białych, szerokich, pięknych plażach nad krystalicznie błękitnym morzem stoją poławiacze tych pięknych minerałów. Woda jest czyściutka, plaże są puste, dzikie niemalże. Spotkać można lokalesów, którzy zbierają muszle, łowią ryby lub suszą sieci.

W okolicy i w samym mieście Barahona nie spotkaliśmy turystów ani białych ekspatów. Nie ma tu supermarketów a jedynie małe sklepiki „w budzie na rogu”. Jest kilka punktów ulicznych sprzedawców, lokalnych barów, nie ma jeszcze restauracji pod/dla turystów.

Generalnie przeczuwam, że miasto to czeka znakomita rewolucja w najbliższych latach. Był to region na pewno niedoceniany przez lata i właśnie jest odkrywany na nowo przez rząd i inwestorów. W mojej opinii warto się bacznie przyglądać tej okolicy i kupować ziemię po jeszcze okazyjnej cenie. Kilka ogłoszeń rzuciło nam się w pamięć (1 ha za 100k\$ czy 1000m² za 10 tys \$ - obie działki nie były w pierwszej linii brzegowej, ale na wzgórzu, zatem widok na morze piękny).

Zatem zdecydowane TAK dla Barahony na przyszłość. Dziś kupowałabym tam działki, bo niestety żadnych ładnych projektów deweloperskich tu nie ma.





Cabo Rojo i Pedernales

Miejscowości, gdzie diabeł mówi dobranoc. Od Barahony prowadzi na zachód całkiem dobra droga – widać, że dopiero co wybudowana. W pewnym momencie kończy się asfalt. Nie dlatego, że go ukradli, ale dlatego, że przygotowują kolejną inwestycję. Od tego momentu podróż robi się mniej przyjemna, ze względu na trudności związane z drogą. Obserwowaliśmy również brak sklepów, maleńkie wsie po kilka domków.

Zmieniła się też przyroda i klimat. Z tropikalnej dżungli nagle wjechaliśmy w klimat sawanny, lasów 2-3 metrowych kaktusów. Owiane wiatrem pagórki i suche zbocza nie zachęcały do postoju. Przypomniała nam się przez to podróż przez Południową Afrykę.

Żywej duszy nie spotkaliśmy przez wiele kilometrów. Świetnie miejsce dla farm energii wiatrowych, które wyrastały zza suchych pagórków. Przy większych miejscowościach napotykaliliśmy stanowiska armii z uzbrojonymi żołnierzami lub policjantami. Przeszukiwane były wszystkie samochody. W większości przypadków nas puszczano bez przeszukania, być może ze względu na to, że wiedzieli, że jesteśmy turystami.





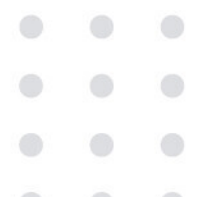
Dzięki temu, że dojazd tutaj jest mało komfortowy, plaże są dziewicze i wolne od śmieci. Woda krystaliczna, błękitno turkusowa. Piasek biały, miękki jak mąka. Bez problemu znaleźliśmy piękne duże muszle i w wodzie rozgwieżdżone. Jedną z piękniejszych plaż to Bahía de las Águilas – czyli zatoka orłów. Szczyli się 8 kilometrową bajeczną plażą. Niedaleko jest też Park Narodowy Jaragua, a zatoka ta należy do obszaru chronionego. Na inwestycję tutaj przyczynił się gigant hotelowy Marriott, ale ze względu na wcześniejsze skandale związane z próbą zagrabienia sobie tych ziem przez ludzi „wysoko postawionych”, Prezydent Dominikany zapowiedział, że na tym terenie chronionym nie dopuści do żadnych inwestycji.

Mało znaków na drogach utrudnia poruszanie się w tym regionie, zaufaliśmy instynktowi i gdzieś obok budynku/bazy wojskowej skręciliśmy na plażę. To był strzał w dziesiątkę. Zasięg telefonii komórkowej był mocno ograniczony.

Santiago de Los Caballeros

Drugie największe miasto na wyspie. Ładniejsze miasto i zdecydowanie czystsze niż stolica. Santiago de los Caballeros jest kulturalnym i przemysłowym centrum regionu. Zaplecze hotelowe jest bardzo dobre. Miasto szczyli się doskonałymi restauracjami i muzeami, niestety nie mieliśmy okazji zatrzymać się tu na dłużej. W drodze do Puerta Plata wybraliśmy krętą, ale za to malowniczą trasę na północ. Z tej perspektywy zauważyliśmy, że miasto otoczone jest nie tylko zakładami przemysłowymi, ale ma też dość żyzne gleby.






Historia tego miasta rozpoczyna się w 1495 roku. Założył je brat Krzysztofa Kolumba, Bartłomiej. W 1562 roku straszliwe trzęsienie ziemi zniszczyło je prawie całkowicie, co skłoniło jego mieszkańców do zmiany lokalizacji na inne miejsce, właśnie to w którym znajduje się dzisiaj (w pobliżu rzeki Yaque del Norte).

Wieki później miasto zostało zniszczone przez wojnę secesyjną. Dzięki produkcji tytoniu, kakao i kawy stanęło na nogi i odbudowało się i zapewniło swoim mieszkańcom dobrobyt.

Turyści oprócz kilku zabytków nie bardzo mają czego tu szukać, gdyż miasto leży z dala od morza. Wprawdzie jest pięknie otoczone górami, ale nie jest jakiś hubem dla turystyki. Nie sprawdzaliśmy tu żadnych nieruchomości, ale być może miejsce byłoby dobre dla inwestycji np. w najem długoterminowy?

Puerto Plata

Miejsce narodzin turystyki w Dominikanie. Puerto Plata ma wiele do zaoferowania. Spektakularny, rozległy krajobraz łączy morze, góry, bujne doliny, rzeki i wiele plaż.



Krzysztof Kolumb czuł, że na tym północnym wybrzeżu Atlantyku jest wiele do odkrycia. Nie mylił się, gdy znalazł potężne złoża złota. Przyciągnięty widokiem chmur migoczących nad górą Isabel de Torres i oświetlających rozległą błękitną linię brzegową Puerto Plata, nazwał ten obszar "Srebrnym Portem" i osiedlił się w La Isabela wraz ze społecznością Tainos - pierwotnych mieszkańców tego obszaru. To tu zbudował pierwszy kościół na wyspie i swój pierwszy dom w obu Amerykach. Będąc tutaj, możesz podążać szlakiem Kolumba i zwiedzić te ruiny, które dziś są częścią parku narodowego.



Puerto Plata jest świetną bazą wypadową i destynacją wakacyjną znaną na świecie od wielu lat. Położone jest na północy wyspy nad Oceanem Atlantyckim. Słynie ze złotych piasków, pięknych, szerokich plaż i turkusowej wody. W obecnych czasach stanowi region turystyczny z historycznym akcentem i wieloma zabytkami. Najsłynniejsze regiony Puerto to Cofresi i Playa Dorada. Niedaleko są też znane od lat miejscowości takie jak Sosua i Cabarete.

Obszar ten posiada dużą bazę noclegową ponad 100 000 pokoi. Jest miejscem spokojnej emerytury dla Amerykanów i Kanadyjczyków, którzy zaczęli się tu osiedlać 30 lat temu. Dlatego w ofercie biur podróży można znaleźć nie tylko nowe inwestycje, ale też oferty kupna nieruchomości z drugiej ręki.

Posiada własne międzynarodowe lotnisko, które obsługuje również gości z Sosua i Cabarete, ale też do niedawna Las Terrenas i półwysep Samana.

W czasie kiedy Punta Cana robiła furorę wśród turystów, Puerto Plata popadała w lekkie zapomnienie. Dziś znów odzyskuje swój blask i coraz więcej turystów, a także biznesu patrzy w stronę północnej części Dominikany. A region ten ma wiele do zaoferowania.



Przede wszystkim region ten jest czysty w porównaniu z Punta Cana, komunikacja miejsce jest bardzo dobrze rozwinięta, przez co służy nie tylko miejscowym mieszkańcom ale także ekspatom i turystom. To urocze i kolonialne miasteczko można podziwiać z kolejki gondolowej. Jedynej takiej na całych Karaibach.



Nieruchomości są tu tańsze niż w Punta Cana. W pierwszej linii brzegowej nie wiele znajdziemy nieruchomości z pierwotnego rynku. Większość nowych inwestycji powstaje w kolejnych liniach brzegowych.

Wydaje się, że w najbliższych latach ekspansja deweloperska może zbliżyć do siebie trzy miasta Puerto Plata, Sosua i Cabarete tworząc wspólną aglomerację coś jak trójmiasto w Polsce.

W Puerto Plata widać potencjał inwestycyjny i czuć pęd rozwoju. Ośrodek turystyki sprzed 50 lat ulega teraz renowacji, odświeżeniu. Infrastruktura jest naprawdę dobra.

Sosua jest miasteczkiem hipsterskim, surferowskim, pomieszanym i mocno zmęczonym. Budynki w okolicy plaży przypominają hoteliki i pensjonaciki jak za PRL. Pachnie starością i nawet wyremontowane niespecjalnie nadal są miłe dla oka. Plaża Alicia Beach – ładna, ale mała, zatłoczona łódeczkami, które oferują turystom wycieczki i nurkowanie. Dużo punktów turystycznych z wycieczkami, barów, sklepików. Atrakcją turystyczną są diving spoty takie jak Airport Wall, łodzie podwodne, wrak Zingara i rafy koralowe.





Źródło zdjęcia: <https://paris.splashmags.com/index.php/2019/09/07/sosua-beach-dominican-republic-review-saving-the-best-for-last/#gsc.tab=0> autor:Ron Irwin

Cabarete zaś jest uroczym, uporządkowanym malutkim kolorowym miasteczkiem gdzie w ostatnich latach osiedliło się dużo ekspatów. W pobliskim supermarkecie spotkaliśmy nawet Panią z Polski, która zamieszkała tu na stałe.

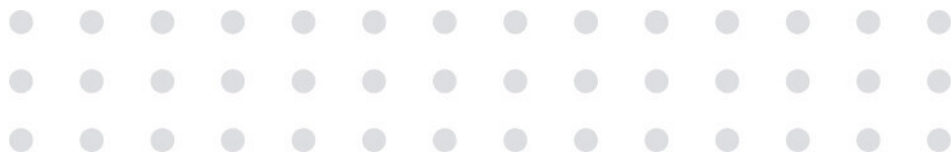
Pojawiło się trochę nowoczesnych inwestycji w tej okolicy i są plany rozbudowy miasta. Jednak w czasie kiedy wykonywaliśmy audyt tej okolicy, prace budowlane utrudniały nam dostęp i sprawdzenie niektórych lokalizacji.

Las Terrenas

To urocze miasto Las Terrenas i jego tropikalne plaże, dają możliwość doświadczenia każdego rodzaju sportów wodnych i cieszenia się karaibskimi wakacjami w historycznym miejscu.

Miasto zostało założone w 1946 roku, ale jego historia sięga XVII wieku, kiedy cały region był znany ze względu na osławiony port Samaná i jego handel niewolnikami. Tak więc ludność tego półwyspu jest mieszanką Taínos, Hiszpanów, Antillanów i potomków zniewolonych ludów z Afryki.

Miasto założył ówczesny prezydent Dominikany – Rafael Trujillo. Trujillo nakazał przesiedlenie biednych mieszkańców z Santo Domingo. Dotarcie do wioski było dość sporym wyzwaniem, ponieważ dopiero około roku 1989 powstały drogi asfaltowe łączące Las Terrenas z gminą Sanchez. Elektryczność dotarła tam pięć lat później w 1994 roku. Miasto na przestrzeni ostatnich kilku lat, przekształciło się z miasteczka rybackiego w jedno z bardziej turystycznych miast Półwyspu Samaná. Obecnie, zarejestrowanych mieszkańców jest prawie 46 tysięcy.





Zaledwie kilkadziesiąt lat temu w tym mieście nie było jeszcze elektryczności, a drogi zostały utwardzone zaledwie pięć lat temu. Dostęp do Las Terrenas był trudny, ale dzięki temu jego dziewiczy stan został zachowany. Dziś to miasteczko ekspatów, głównie Francuzów i Włochów, dzięki czemu napijemy się tu włoskiego espresso zagryzając tiramisu lub francuską bagietką. Przez napływ europejskich ekspatów ceny nieruchomości, jedzenia i usług mocno wzrosły. Hotele są butikowe, często budowane w stylu eko.

Dziś Las Terrenas uważane jest za modne miejsce do osiedlenia się. Brakuje tu dużych kompleksów hotelowych przy samym morzu, dzięki czemu każdy ma swobodny dostęp do morza.

Świetna baza wypadowa na wycieczki w góry, do dżungli lub na wodospady.

Nieruchomości są tu dość drogie, ale z pewnością warto im się przyjrzeć.

Dziesięć lat temu rynek nieruchomości w Las Terrenas przypominał Dzikie Zachód. Drogi w tej części kraju były wyboiste i brudne, a nieruchomości sprzedawane były z wadami prawnymi (bez tytułu, bez pozwoleń) lub przez osoby, które nie były właścicielami. Miejscowe władze nie prowadziły rejestrów, w związku z powyższym w pewnym momencie było nawet więcej pozwoleń na budowę niż działek, które można było zabudować. Dziś jest już mniej oszustów, jest więcej dobrych kancelarii, które pomogą zadbać o formalności.



Autostrada Samaná-Santo Domingo prowadzi bezpośrednio do Las Terrenas i skróciła czas jazdy ze stolicy z sześciu godzin do dwóch. Ta inwestycja w 2009 r. zwiększyła ruch w mieście w zauważalny sposób, co przyczyniło się do obniżenia kosztów życia, ponieważ więcej towarów jest teraz łatwiej dostępnych.

Rozwój nie jest przypadkowy. Dominikańska Partia Wyzwolenia (PLD), rządząca od kilkunastu lat, specjalnie obrała za cel inwestycje Las Terrenas.

Były prezydent PLD Leonel Fernández miał długoterminowy plan dla półwyspu Samaná, a w szczególności dla Las Terrenas. Podczas swoich dwóch kadencji rozpoczął masową kampanię marketingową w celu „sprzedawania” Las Terrenas jako karaibskie „Saint Tropez”. Zbudował między innymi El Catey, małe międzynarodowe lotnisko, które oferuje loty krajowe, a także bezpośredni dostęp turystów z Kanady i Stanów Zjednoczonych. Niektóre biura podróży z Polski również będą oferowały od 2023 roku loty na tamto lotnisko.





W rzeczywistości dziś znaczna część Las Terrenas jest własnością obcokrajowców, głównie europejskich, którzy mają duży udział, a zatem duże zainteresowanie tym, jak rozwija się to miejsce.

Tymczasem żona Fernández, Margarita Cedeño de Fernández, jest obecnym wiceprezydentem obecnego prezydenta PLD Danilo Mediny, co oznacza ciągłość przywództwa i odpowiedniej uwagi dla regionu Samaná. W ciągu ostatnich lat zrobiono spory porządek nie tylko w przepisach budowlanych, ale jak wspomniałam wcześniej w opracowaniu – z tytułami własności do nieruchomości.

Zmiany prawne systemowe przeprowadzone przez rząd spowodowały wstrzymanie prac nad wieloma budynkami i inwestycjami w całym kraju. Niektórzy deweloperzy naprawili błędy i kontynuowali swoje projekty, ale niektóre budynki musiały zostać zburzone. Niektórych nie było stać na zburzenie, więc nawet jadąc po wybrzeżu od Puerto Plata do Las Terrenas zobaczymy olbrzymie ruiny niedokończonych inwestycji.

Teraz cały rozwój miast i budowy nowych inwestycji są poddawane rygorystycznemu systemowi pozwoleń, który dzieli proces na etapy. Nie możesz przejść do następnego kroku, dopóki nie zostanie wydane zezwolenie na prawidłowe zakończenie poprzedniego kroku. Każdy krok jest prowadzony przez inną komórkę w urzędzie, co też zmniejsza możliwość korupcji.





Nie oznacza to, że korupcja zniknęła. Czasami urzędnicy sami proponują "opłatę za ułatwienie załatwienia sprawy", ale odmowa jest akceptowana bez negatywnych konsekwencji dla procedowania np. wniosku o pozwolenie na budowę.

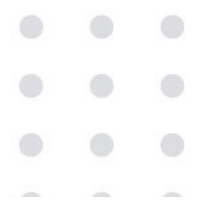
W 2005 roku nieruchomości tutaj były tanie, ale od kilku lat wzrost wartości nieruchomości notuje się tu na poziomie 25% .

Las Terrenas szczyci się długimi odcinkami piaszczystego wybrzeża. Dużym plusem jest brak kompleksów hotelowych. Ograniczenia wysokości budynków sięgają do maksymalnie 4 pięter.

Jeden z deweloperów, z którym się spotkaliśmy, mówił, że jego klient ma dwucyfrowe zyski netto ze swojego mieszkania przy plaży. Generalnie w całej Dominikanie można się spodziewać 10% ROI. Niektórzy deweloperzy się chwalą, że do możliwe jest uzyskanie nawet 15-16%, o ile się samemu wynajmuje np. przez Airbnb. W innym przypadku należy się liczyć z tym, że 10% prowizji od sprzedaży należy zapłacić agencji, która zarządzałaby dla nas najmem.

Nowe projekty, które są obecnie w budowie, zawierają podobne prognozy. W zależności od wielkości lokali i zmiennych, deweloperzy przewidują rentowność netto od 4,8% do 8,4%. Ta górna granica 8,4% jest prognozowana w oparciu o wskaźnik obłożenia wynoszący jedynie 60%.






Cena mieszkania przy plaży wynosi od 2 000 do 2 500 dolarów za metr kwadratowy w Las Terrenas. Im dalej od plaży, tym taniej. Poza miastem to nawet 1000 dolarów za metr.

Z dala od plaży można znaleźć nowe mieszkania budowlane za mniej. Poza miastem można kupić za jedyne 1000 USD za metr kwadratowy. To dla nowej konstrukcji z pięknym widokiem na ocean i zaledwie kilka minut od plaży.

Samana

Samana to raj w raju. Dominikana jest cudowna, ale Samana jest boska.

Wystający z północno-wschodniego brzegu Dominikany i wygrzewający się w oceanie, przystań natury, jaką jest półwysep Samana, jest dziś tak samo pożądana, jak w XVI wieku. Piraci ukrywali się w bujnych, pełnych palm lasach, odosobnionych plażach i ukrytych jaskiniach, podczas gdy wojska europejskie i haitańskie rywalizowały o głęboką wodę, chronioną zatokę.





Dziś Samana jest dobrze połączona lądem i powietrzem, ale pozostaje odosobnioną, rajską ucieczką do dzikich plaż, plantacji kokosów i lasów deszczowych. Faliste góry i doliny tworzą miejsce dla krystalicznie czystych rzek, które zasilają Atlantyckie Morze. Białe, piaszczyste plaże rozciągają się po setkach kilometrów wokół skalistego wybrzeża półwyspu. Magii dodaje jeszcze obecność ok. 2 500 humbaków, które co roku odwiedzają zatokę Samana. Te gigantyczne ssaki powracają co roku do tego miejsca, aby łączyć się w pary, rodzić małe i wygrzewać w tej wspaniałej tropikalnej scenerii.

Oprócz sezonowych wycieczek łodzią do obserwacji wielorybów w malowniczej zatoce Samany, dostępnych jest jeszcze więcej atrakcji: bodyboarding i kitesurfing w Las Terrenas; trekking, obserwowanie ptaków i jaskinie w Parku Narodowym Los Haitises; canyoning lub jazda konna do wodospadu El Limón;

52

**Projekty
nieruchomościowe,
które polecamy**

53

Projekt nr 1



Palma Real Villas (Cocotal) w Bavaro (Punta Cana)

Słynny Cocotal to zamknięte osiedle mieszkaniowe położone w sercu Bávaro, Punta Cana. Zbudowany wokół Cocotal Golf & Country Club, 27-dołkowego mistrzowskiego pola golfowego należącego do hotelu Meliá. Melia to znana i uznana na całym świecie hiszpańska sieć hoteli luksusowych. Zatrzymując się w hotelu tej sieci gość doskonale wie, na jaki standard obsługi może liczyć. W hotelu z sieci Melia mieliśmy okazję się zatrzymać w tym roku na Bali, jak również tutaj w Dominikanie. I faktycznie – nie zawiedliśmy się na jakości oferowanych usług i obsłudze klienta. Melia to marka, która mówi sama za siebie. W związku z tym, że znamy tą sieć, postanowiliśmy sprawdzić mieszkania w osiedlu należącym do Melia. Spotkaliśmy się w biurze sprzedaży bez wcześniejszego umówienia się.

Jak się okazuje, spotkania z klientami są wyłącznie po wcześniejszym umówieniu się i również odbywa się mała rozmowa o tym, kim są potencjalni kupujący. Widać, że dba się tu o klienta nie tylko tego co właśnie kupuje, ale również o tego, który tu już coś kupił. Odnieśliśmy wrażenie, że robi się tu w pewnym sensie rekrutację na przyszłego właściciela. Pani z biura sprzedaży opowiadała nam, że tu swoje wille mają celebryci z USA, ale też krajów latynowskich, dlatego bardzo ważna jest selekcja klienteli.

Kompleks robi piorunujące wrażenie swoją wielkością, poziomem zadbania o każdy krzaczek, ilością usług oferowanych na terenie osiedla.

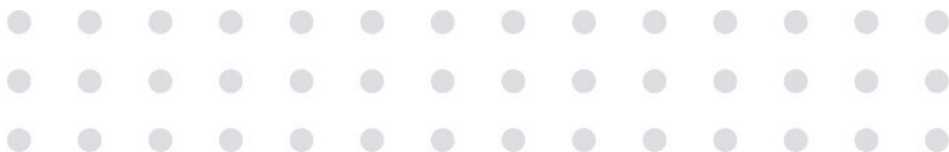


W ofercie tego projektu są: mieszkania, domy miejskie, dwupoziomowe wille, pojedyncze wille, a nawet dostępne działki, wszystkie w konkurencyjnych cenach w porównaniu do innych społeczności golfowych. Osiedle to zostało wybudowane kilka lat temu, dlatego w ofercie znajdziemy przede wszystkim mieszkania z rynku wtórnego.

Z tego powodu należy mieć na względzie, że nieruchomości tu zakupiona (z rynku wtórnego) może nie spełniać warunków z ustawy o Confotour. Właściciel tego kompleksu sukcesywnie dobudowuje kolejne budynki apartamentowców, przy czym schodzą one jak świeże bułeczki.



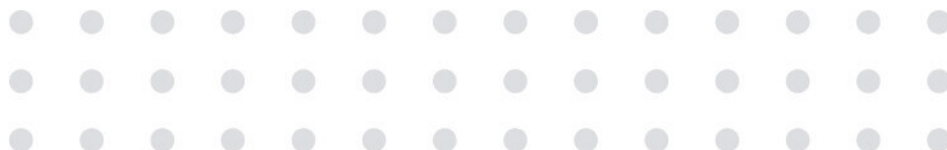
Dlatego oferty, które znajdziemy w internecie mogą być w większości już nieaktualne i pozostają widoczne tylko jako przynęta agencji nieruchomości dla ewentualnych kupujących. Każdorazowo należy pytać, czy dana nieruchomość jest zgłoszona do programu Confotour.

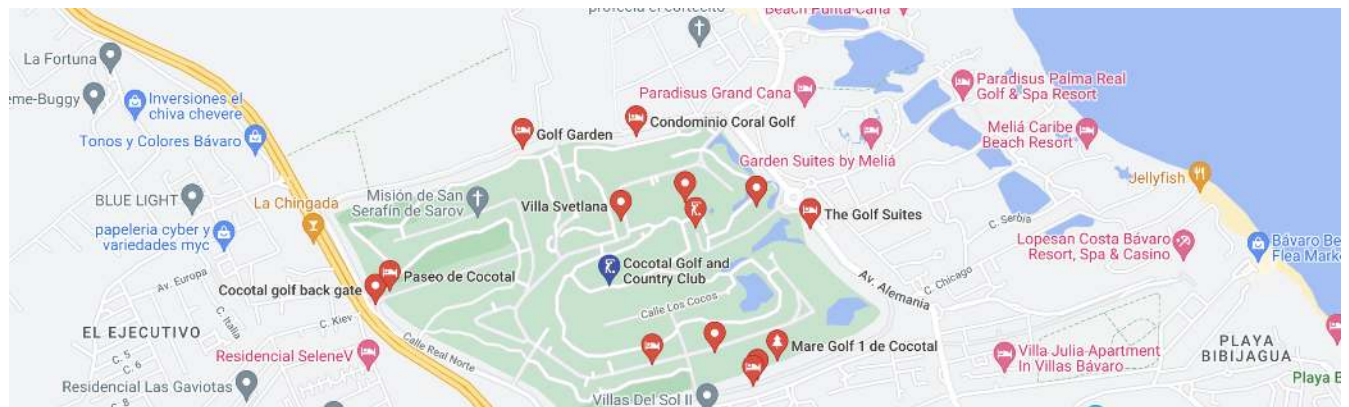


El Cocotal jest również znany jako doskonały wybór dla emerytów i właścicieli drugich domów, ponieważ zapewnia zwrot z inwestycji. Ma gwarantowane usługi sportów wodnych i bezpieczeństwa 24/7; zielone przestrzenie wspólne; pole golfowe Hotelu Meliá.

Właściciel nieruchomości w El Cocotal otrzymuje zniżki i specjalne korzyści, takie jak:

- Członkostwo w klubie za 1000 dolarów rocznie za całą rodzinę
- Green fees - 25,00 USD za osobę, w tym wózek golfowy
- 10% zniżki na lekcje golfa
- 10% rabatu w ProShopie
- 25% zniżki w Club House i Beach Club





- 25% zniżki na pobyt all inclusive.
- 25% zniżki na wejście na cały lub całą noc
- 25% zniżki w restauracji Gabi Hotelu Paradise Palma Real
- Klub Sportowy (koszykówka/futbol-sala, siatkówka) bez opłat w godzinach (8:00-17:00)
- Dostęp do plaży i basenu Hotelu Meliá Caribe Tropical.
- Specjalne zniżki na polu golfowym
- Dostęp do Club House z kortami do tenisa i padla.



Palma Real Villas (Cocotal) znajduje się w samym sercu Bávaro, Punta Cana. Naprzeciwko głównego wejścia do Melii znajduje się Centrum Handlowe Palma Real. Centrum handlowe z restauracjami, barami, bankami, supermarketami i aptekami.

Los Corales, społeczność Cortecito, znana z dużej popularności i turystycznego klimatu, znajduje się zaledwie 5 minut jazdy samochodem. Podobna odległość jest od centrum Punta Cana i Plaza San Juan. Plaza San Juan i Downtown Punta Cana to znane w okolicy centra handlowe.

Firma zarządzająca osiedlem może zapewnić Ci usługę zarządzania Twoją nieruchomością, w tym zarządzania najmem. Cena zależy od rodzaju nieruchomości. Nie ma też przeszkód, abyś samodzielnie lub przez inną firmę zarządzał nieruchomością. Możesz też wynajmować nieruchomość przez Booking lub Airbnb.

Przykładowe ceny:

Apartament w condominium z dwiema sypialniami ok 86 m² – cena 225 896 dolarów – nowy projekt





Studio 24m² – 138 000 dolarów – nowy projekt

Jeśli chcesz uzyskać namiary na osobę bezpośrednio z biura sprzedaży a nie przez agencję nieruchomości – napisz do mnie maila maria.kobryn@blueshell.pl

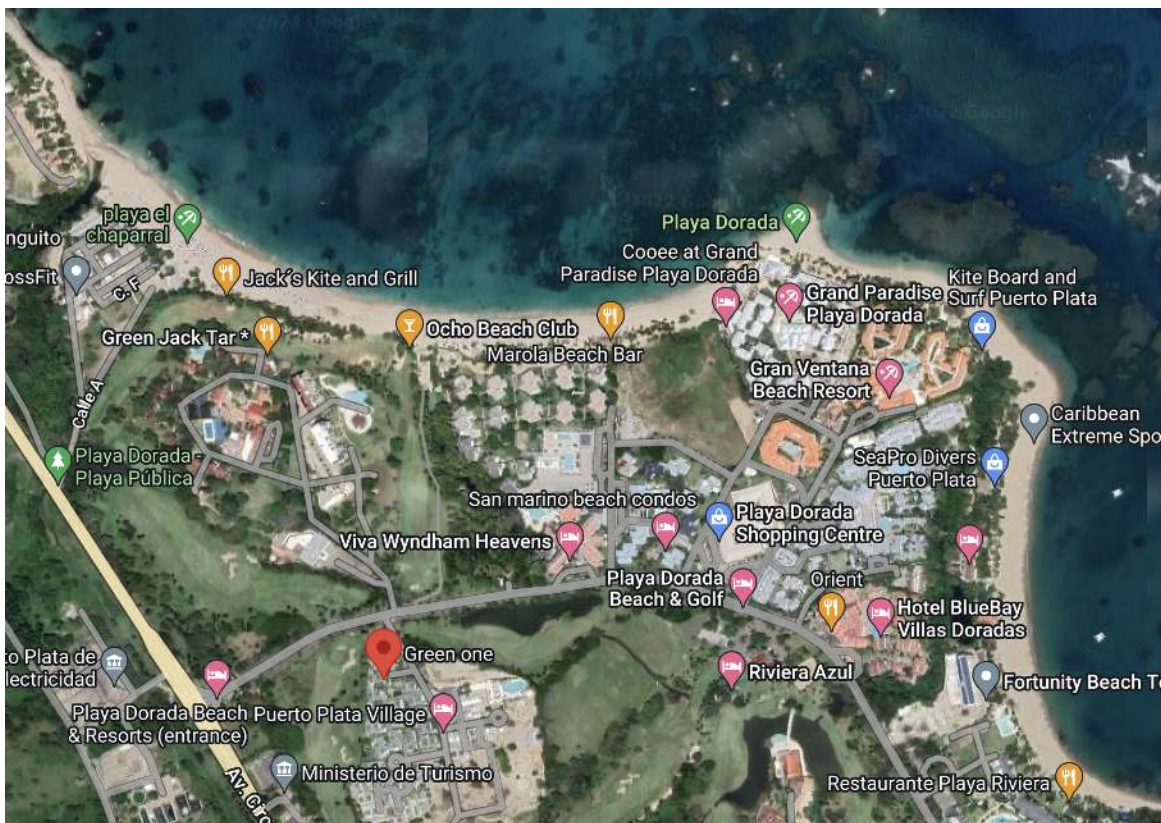
54

Projekt nr 2

Green One Playa Dorada

Green One to 5 gwiazdkowe osiedle domków z basenami i apartamentowców na terenie pola golfowego.

ROI oceniany jest na 10% a sama inwestycja jest w podwyższonym standardzie. Tereny otaczające inwestycje to „pure green” czyli energetyzująca zieleń jak na pole golfowe przystało.



Na terenie jest sklep spożywczy, restauracja, miejsce spotkań towarzyskich, kilka basenów dla wyłącznego użytku klubowiczów oraz prywatna plaża i beach house. Na terenie poruszamy się meleksami.

Do wyboru są apartamenty o różnym rozkładzie 50- 80m2 z balkonami, windą w 4 kondygnacyjnych budynkach oraz wille z małym basenem. Jest wyznaczone miejsce parkingowe dla każdego apartamentu. Jest to osiedle zamknięte z 24h ochroną.

DISPONIBILIDAD APTOS 3RA ETAPA

BUILDING 4				BUILDING 5				BUILDING 6			
SOLD OUT	6TP	E-4601	✓	SOLD OUT	6TP	E-5601	✓	OPEN	6TP	E-6601	\$ 315,000.00
SOLD OUT	6TP	E-4602	✓	SOLD OUT	6TP	E-5602	✓	OPEN	6TP	E-6602	\$ 315,000.00
SOLD OUT	6TP	E-4603	✓	SOLD OUT	6TP	E-5603	✓	OPEN	6TP	E-6603	\$ 315,000.00
SOLD OUT	6TP	E-4604	✓	SOLD OUT	6TP	E-5604	✓	OPEN	6TP	E-6504	\$ 315,000.00
SOLD OUT	5TP	E-4501	✓	SOLD OUT	5TP	E-5501	✓	OPEN	5TP	E-6501	\$ 308,500.00
SOLD OUT	5TP	E-4502	✓	SOLD OUT	5TP	E-5502	✓	OPEN	5TP	E-6502	\$ 308,500.00
SOLD OUT	5TP	E-4503	✓	SOLD OUT	5TP	E-5503	✓	OPEN	5TP	E-6503	\$ 308,500.00
SOLD OUT	5TP	E-4504	✓	SOLD OUT	5TP	E-5504	✓	OPEN	5TP	E-6504	\$ 308,500.00
SOLD OUT	4TP	E-4401	✓	SOLD OUT	4TP	E-5401	✓	OPEN	4TP	E-6401	\$ 302,000.00
OPEN	4TP	E-4402	\$ 312,900.00	SOLD OUT	4TP	E-5402	✓	OPEN	4TP	E-6402	\$ 302,000.00
OPEN	4TP	E-4403	\$ 312,900.00	SOLD OUT	4TP	E-5403	✓	OPEN	4TP	E-6403	\$ 302,000.00
OPEN	4TP	E-4404	\$ 312,900.00	SOLD OUT	4TP	E-5404	✓	OPEN	4TP	E-6404	\$ 302,000.00
OPEN	3RP	E-4301	\$ 312,900.00	OPEN	3RP	E-5301	\$ 312,900.00	SOLD OUT	3RP	E-6301	✓
OPEN	3RP	E-4302	\$ 312,900.00	OPEN	3RP	E-5302	\$ 312,900.00	OPEN	3RP	E-6302	\$ 295,500.00
OPEN	3RP	E-4303	\$ 312,900.00	SOLD OUT	3RP	E-5303	✓	OPEN	3RP	E-6303	\$ 295,500.00
RESERVED	3RP	E-4304	\$ 312,900.00	SOLD OUT	3RP	E-5304	✓	OPEN	3RP	E-6304	\$ 295,500.00
SOLD OUT	2DP	E-4201	✓	OPEN	2DP	E-5201	\$ 312,900.00	RESERVED	2DP	E-6201	\$ 289,000.00
SOLD OUT	2DP	E-4202	✓	SOLD OUT	2DP	E-5202	✓	RESERVED	2DP	E-6202	\$ 289,000.00
OPEN	2DP	E-4203	\$ 312,900.00	SOLD OUT	2DP	E-5203	✓	RESERVED	2DP	E-6203	\$ 289,000.00
OPEN	2DP	E-4204	\$ 312,900.00	SOLD OUT	2DP	E-5204	✓	OPEN	2DP	E-6204	\$ 289,000.00

* Primer #: Es el edificio a elegir.

* Segundo #: Es el piso o nivel donde esta ubicado el apartamento.

* Tercer y cuarto #: Es el numero oficial del APTO.

Goście wynajmujący krótkoterminowo apartamenty otrzymują bransoletki pozwalające swobodnie poruszać się po terenie obiektu swobodnie korzystać z udogodnień. Do miasta i parków handlowych, w których znajdziemy banki, apteki, sklepy jest 7-8 minut samochodem.

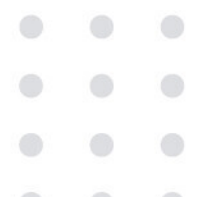


Mieliśmy okazję zamieszkać w jednym z apartamentów. Pobyt tam dał nam spore możliwości dokładnego sprawdzenia tej lokalizacji, firmy i nieruchomości. O ile domki z basenami nie zrobiły na nas większego wrażenia, to mieszkanie w apartamentowcu już jak najbardziej. Domki naszym zdaniem stoją za blisko siebie i nie zapewniają komfortu intymności. Baseny często są frontem do wewnętrznych dróg osiedla i małe krzaczki odgradzające basen od chodnika niespecjalnie odgradzają cokolwiek. Wille, które będą teraz budowane mają już lepszą lokalizację basenów, ale szczerze – nadal nie jest to jeszcze to. Zatem płacenie sporych pieniędzy za willę z basenem (przynajmniej te już wybudowane) jest tu totalną pomyłką, ale apartamentowce skradły nasze serce.

Przemyślane wnętrza, czysto nie tylko w mieszkaniu, ale i na częściach wspólnych. Mimo, że nasz lokal znajdował się na końcu osiedla, to dojście do basenu zajmowało nam raptem 5 min. Do plaży dojeżdżaliśmy meleksem, który stał przy recepcji albo swoim samochodem. Meleks prowadzą specjaliści pracownicy. Na plaży w klubie należy powiedzieć obsłudze, że chcemy wracać i w ciągu 5 min podjeżdża meleks gotowy do drogi. Do plaży jedzie się meleksem 3-4 min. W plażowym klubie jest restauracja, bardzo czyste nowoczesne toalety i prysznice. Na plaży czekają leżaki z parasolem. Wszystko przemyślane i ładnie zaprojektowane. Przy plaży również jest ochrona.

Plaża piękna, szeroka, z łagodnym wejściem do morza. W okolicy są inne inwestycje, ale ich wkomponowanie w nadmorski pas zieleni daje poczucie, że jesteśmy na rajskiej plaży. Prawie ich nie widać, nie niesie się głośna muzyka jak z kompleksów w Punta Cana. Dodatkowo widok na góry z plaży jest po prostu boski.

Green One to takie połączenie luksusowego kurortu (poza tym, że nie jest to hotel a osiedle) z ciszą i spokojem, ale też rajskimi widokami na góry pokryte bujną zieloną pierzyną drzew i schodzącymi chmurami na wierzchołki gór.



GREEN ONE znajduje się w prestiżowym kompleksie Playa Dorada w Puerto Plata na Dominikanie, w otoczeniu słynnego pola golfowego zaprojektowanego przez Roberta Trenta Jonesa i skatalogowanego przez magazyn Golf Digest wśród 100 najlepszych pól poza USA. 18 dołków, par 72 i rozciąga się na około 6 990 jardów.

Właściciele nieruchomości mają dostęp i zniżki w klubie plażowym Ocho Beach Club. Green One ma również zewnętrzny basen, siłownię, strefę dla dzieci, mini market i spa. Dla właścicieli dostępny jest z transport do klubu plażowego wózkiem golfowym, a także specjalne ceny na korzystanie z pola golfowego.

Jeden z budynków będzie miał 6-poziomów z 2 windami, pierwsza będzie przeznaczona na parking, a od 2 do 6 piętra będą 4 apartamenty na piętrze o powierzchni około 126 m², a także prywatny basen.

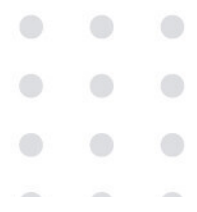
W budynkach nr 4 i 5 będą apartamenty z widokiem na pole golfowe, góry i basen. Apartamenty posiadają 2 lub 3 sypialnie, w pełni wyposażone łazienki, balkon, 1 zadaszone miejsce parkingowe i 3 klimatyzatory.

Plan płatności:

Cena apartamentu z 2 sypialniami w budynku 4 i 5 wynosi 312,900.00 dolarów.

Płatności następują w ratach, gdyż kompleks może się



- 
1. Zaliczka w wysokości 5 000 USD
 2. 10,645.00 dolarów w terminie 3 tygodni
 3. 46,935.00 dolarów w 60 dni
 4. 24 miesięczna płatność w wysokości 1,955.00
 5. 203,400.00 kiedy apartament jest oddany do użytku

W budynku nr 6 będą apartamenty z widokiem na basen. Również 2 sypialnie, każda z własną łazienką, balkonem, 1 zadaszonym miejscem parkingowym i 3 klimatyzatorami.

Plan płatności:

Rezerwacja 5%, przy podpisaniu umowy 15% (30-60 dni), 30% w 24 ratach.

Cena apartamentu wynosi:


2. piętro: US\$289,000.00

3 piętro US\$295,500.00

4. piętro US\$302,000.00

5. piętro US\$308,500.00

6. piętro US\$315,000.00





Ceny zawierają wyposażenie w meble kuchenne, łazienkowe. Można również zamówić apartament z pełnym wyposażeniem, tj. w sztuce i kubki, obrazy, itp.

Firmą odpowiedzialną za wynajem i administrowaniem całego projektu jest Xeliter.

Dla osób, które zakupiły tego ebooka – na hasło „mariakobryn”, otrzymają atrakcyjniejszą ofertę niż pozostali kupujący (w miarę dostępności apartamentów).

Osoba do kontaktu:

Suk Lang Sang de Hernández

Telefon +1 829-471-2712

e-mail: sukls@greenoneplayadorada.com



55

Projekt nr 3

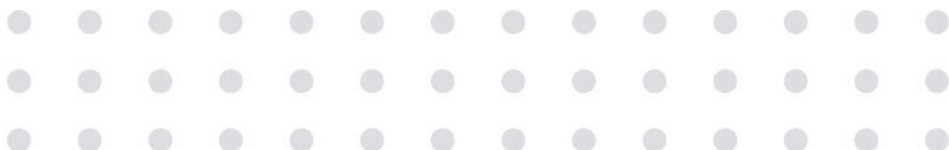
Cofresi Hill

W rezydencji Cofresi Hills możesz zaznać prywatności i cieszyć się wszystkim, co Karaiby mają do zaoferowania. Zaledwie 10 minut od centrum Puerto Plata. To tętniące życiem prawie 300-tysięczne karaibskie miasto, którego fundatorem był Krzysztof Kolumb. Nie więcej niż godzinę drogi samochodem zajmuje podróż do Santiago de los Caballeros, nazywanego drugą stolicą kraju. Jest to miasto sprzyjające rozwojowi i biznesowi na dużą skalę.

Za projekt Cofresi Hills odpowiada polska grupa kapitałowa mająca ponad 30-letnie doświadczenie w nowym budownictwie i rozwoju na rynku nieruchomości w Europie. Inwestycje w Republice Dominikańskiej rozpoczęli w 2016 roku, we współpracy z firmami deweloperskimi z Hiszpanii i USA.



Projekt zaowocował utworzeniem niezależnej firmy deweloperskiej zarejestrowanej w Republice Dominikańskiej. Deweloper posiada własne grunty, na których buduje luksusowe apartamentowce, angażując własny kapitał.



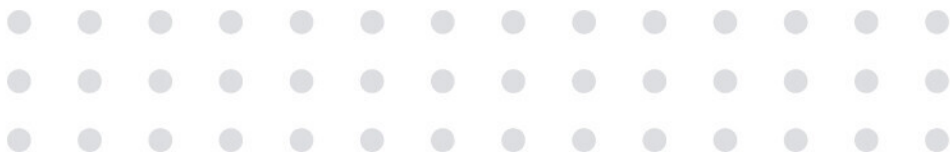
Polski zarząd i kierownictwo firmy zapewnia gwarancję przejrzystości i bezpieczeństwa inwestycji. Zarówno procesy budowlane, prawne, jak i sprzedażowe, są nadzorowane przez naszych specjalistów, którzy dbają o powierzony kapitał.



Na każdym etapie projektu oferują wsparcie w języku polskim, angielskim i hiszpańskim.

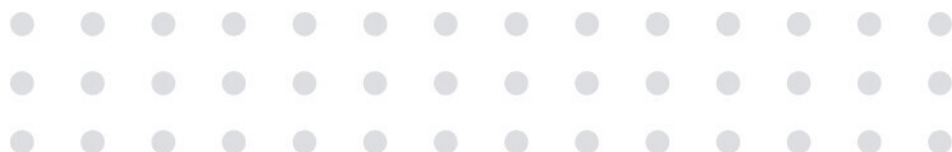
Każdy znajdzie tu coś dla siebie. Na golfistów czeka Playa Dorada Golf Club w Puerto Plata, z tradycjami sięgającymi wczesnych lat 70. ubiegłego wieku. Co roku rozgrywany jest tu turniej PGA Latino. Członkowie społeczności Cofresi Hills mogą dołączyć do klubu golfowego na preferencyjnych warunkach.

W mieście, na wzgórzu, na terenie Ocean World Cofresi – największego wodnego parku na Karaibach z największym delfinarium w Ameryce Środkowej znajduje się Polska inwestycja Cofressi Hills. Jest to wielokondygnacyjny butikowy aparthotel z apartamentami o różnej powierzchni. Modnie i nowocześnie zaprojektowane.



Cały projekt zarządzany jest przez polską firmą, która jest również investorem tego projektu. Obecnie stoi gotowy pierwszy etap inwestycji, który osobiście zwiedzaliśmy, Na stronie Booking.com można już wynajmować pierwsze apartamenty zarządzane przez inwestora.

Dużym plusem tego miejsca jest lokalizacja naprzeciwko mariny i jacht klubu. Sama inwestycja leży na terenie Ocean World Aqua Park, co powoduje, że klientów zainteresowanych wynajem nie zabraknie. Inwestor oferuje również pełne zarządzanie obiektem i apartamentami na wynajem, a także pomoc przy sprawach księgowych i rozliczeniach podatkowych. Inwestor ma też w planach oferowanie usług dodatkowych gościom - takich jak organizacja wycieczek czy transport z lotniska.



Osobiście zwiedzaliśmy tę inwestycję i poznaliśmy głównego zarządzającego całym projektem – Michała Piętosa. Dbłość o szczegóły i przemyślana koncepcja projektu, który będzie się składał z kilku etapów, to ogromna przewaga tego projektu. W najbliższej okolicy są hoteliki/pensjonaty, jednak starej daty i głównie przeznaczone pod biedniejszą część klienteli. Ten obiekt wybija się na tle lokalnej konkurencji, zachęcając pięknym widokiem na marinę i dobrą obsługą.

Do kupienia są apartamenty z 1,2 lub 3 sypialniami.

Apartament 120m² – 420 000 dolarów

Apartament 190 m² – 665 000 dolarów

Apartament 86 m² – 302 000 dolarów

Apartament 81 m² – 283 900 dolarów

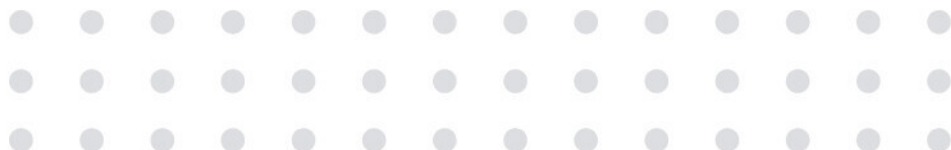
Apartament 76 m² – 255 900 dolarów



Apartament 56 m² – 199 900 dolarów

Apartamenty z pełnym wyposażeniem kosztują 3500 dolarów za metr kwadratowy.

Warto pamiętać, że w Dominikanie do metrażu mieszkania dolicza się metraż balkonu.





Projekt ten spełnia warunki wskazane w ustawie o Confotour, więc osoby kupujące korzystają ze zwolnień podatkowych.

Dla osób, które zakupiły tego ebooka – na hasło „mariakobryn”, a które chciałyby zakupić tu apartament przewidziana jest zniżka od ceny zakupu.

Dane kontaktowe:

Michał Piętosa

+48 601 748 628 (whatsapp)

+1 809 973-1171

e-mail: mp@cofresihills.com



56

Projekt nr 4

Kolejny projekt, z polskim akcentem na Dominikanie to Samana Nomad City – pierwszy etap prywatnego miasta na Półwyspie Samana. Twarzą tego projektu i współinwestorem jest Marek Zmysłowski, autor niesamowitej książki – Goniąc Czarne Jednorożce, opowiadającej o biznesie w Nigerii.



O ile nie jestem fanką prywatnego miasta Punta Cana, to muszę powiedzieć, że ten projekt jest po prostu inny. Firma, która buduje to miasto na wzgórzach porośniętych dżunglą postawiła sobie za punkt wyjściowy budować tak, aby nie zniszczyć przyrody, która jest największym skarbem Samany. Nie będzie tu miejsca dla masowej turystyki, dla zapchanych plaż, dla dudniącej w uszach muzyki dochodzącej z sąsiednich budynków. Założenie jest takie, aby to nadal przyroda grała tu pierwsze skrzypce, a człowiek był tylko dodatkiem do tej pięknej scenerii.

Odwiedziliśmy osobiście miejsce, w którym to miasto będzie budowane, odbyliśmy kilka spotkań z inwestorami i poznaliśmy plan całego miasta. Okazuje się, że można korzystać z rozwiązań nieingerujących w przyrodę (tak bardzo jak tradycyjne rozwiązania), a przy tym nie rezygnować z luksusu i komfortu, które dla współczesnego człowieka jest czymś naturalnym. Do wszystkich nieruchomości docierać będzie szerokopasmowy internet. Dziś jeszcze trudno tam o zasięg ☺



Współpracują z Jasper Architects – wielokrotnie nagradzaną międzynarodową grupą architektoniczną, ekspertami w zakresie zrównoważonych inwestycji mieszkaniowych i hotelarskich oraz Tractor Arquitectura – renomowaną pracownią architektoniczną z Tulum, specjalizującą się w zrównoważonych projektach.

Zarówno plusem, jak i minusem tego miejsca jest jego położenie – wszystko zależy jak na to spojrzymy. Jest „na końcu świata” – względem poprzednich projektów, o których pisałam. Lotnisko w Samanie (kod IATA: AZS) jest oddalone o godzinę jazdy samochodem. Nie oznacza to, że w okolicy nie ma żadnego żywego ducha. Wręcz przeciwnie. Okoliczni mieszkańcy oferują usługi dowozu, prowadzą lokalne sklepiki. W okolicy jest też bardzo znany zip line park.

Cały projekt jest rozciągnięty jest na kilku wzgórzach. Część zlokalizowana w Monte Rojo – Samana Nomad City to kompleks apartamentów 40 (1 sypialnia) i 80 metrowych (2 sypialnie) ze wspólnym basenem, z miejscem co-workingowym i siłownią, z którego rozciąga się boski widok na zatokę. W tej zatoce osobniki humbaków spotykają się w styczniu, zakładają rodziny i wychowują swoje młode. Przez kilka tygodni począwszy od stycznia można je podglądać z własnego apartamentu. W Monte Rojo będą również budowane wille oraz luksusowe wille.

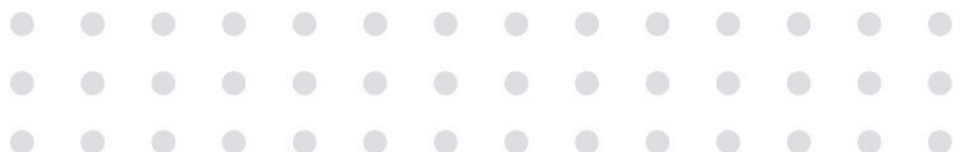
Z Monte Rojo nie ma bezpośredniego dostępu do plaży. Do plaży w El Valle (gdzie realizowana jest kolejna inwestycja) jest 11 km. Dojazd będzie szybszy niż teraz pokazuje google maps, bo droga jest w remoncie i przejazd nią będzie zdecydowanie szybszy. Do plaży miejskiej w Samanie jest raptem 7 km. Zdecydowanie jednak polecam plażę El Valle, która jest idylliczna. W okolicy jest więcej pięknych plaż, do których dostęp nie jest taki łatwy, przez co mamy szansę być na rajskiej plaży prawie sami.

Projekt naszym zdaniem warty rozważenia jako inwestycja. Cena apartamentów zaczyna się od 150.000 dolarów za 40 m², Town Villa od 250.000 dolarów, Hill Villas za 500.000 dolarów a Luxury Villas od 1 miliona dolarów.



Od strony El Valle gdzie jest dostęp do plaży, możliwy jest zakup działek już od 50.000 dolarów. Działki mają od 500 do 10.000 m².

Projekt spełnia warunki w ustawie Confotour, więc kupujący korzystają z zachęt i zwolnień podatkowych.





Dla osób, które zakupiły tego ebooka – na hasło „mariakobryn”, a które chciałyby zakupić tu apartament przewidziana jest 5% zniżka od ceny zakupu.

Dane kontaktowe:

Victoria +1 809 340-4863 (Whats app)

hello@samana.group





Q&A od prawnika i doradcy podatkowego z Dominikany

Q:Jakie podatki w związku z zakupem nieruchomości w transakcji należy zapłacić i kto je płaci: kupujący czy sprzedający:

A:3% wartości wskazanej w umowie sprzedaży lub wartości wyceny nadanej przez DGII, w zależności od tego, która z tych wartości jest większa. Ten podatek jest do zapłaty przez kupującego.

Kupujący jest zwolniony z podatku od transakcji a także z podatku od nieruchomości, jeśli projekt, w którym kupił nieruchomość spełnia warunki z ustawy o Confotour.

Q: Kiedy należy zapłacić podatek od nieruchomości?

A:Podatek od nieruchomości jest płacony, gdy wartość nieruchomości przekracza kwotę 8.829.763,3 RD. Stawka podatku wynosi 1% od nadwyżki 8.829.763,3 RD\$ i przypada na właściciela osoby fizycznej. Termin płatności tego podatku jest półroczny i jest płatny 11 marca i 11 września każdego roku.

Kwoty wolne od podatku są aktualizowane każdego roku o poziom inflacji.

Q:Czy mogę wynająć i spieniężyć moją nieruchomość bez ograniczeń?

A: Tak.





Q: Jeśli zamierzam wynająć nieruchomość przez agencję/administratora - czy muszę to gdzieś zgłosić?

A: Jeśli jest to Twoja nieruchomość, to agencja zarządzająca nieruchomością musi spełniać procedury określone w ustawie o najmie. To ona jest wtedy odpowiedzialna za spełnienie odpowiednich warunków w ustawie.

Q: Jeśli agencja zarządza apartamentem, czy jako właściciel płacę podatek dochodowy? Jeśli tak, jakie one są?

A: Jeśli jesteś zarejestrowany jako podatnik w DGII, musisz zadeklarować dochód. Zapłacisz stawkę od 15 do 25% od nadwyżki wartości, która podlega zwolnieniu podatkowemu, która wynosi 416 220,00 RD rocznie. Jeśli nieruchomość jest wynajmowana przez agencja, to agencja powinna potrącić zaliczkę 10% na podatek dochodowy.

Stawka podatku dochodowego od osób fizycznych 25%

Stawka podatku od osób prawnych/firm 27% (od dochodów netto nie brutto)

Q: Skoro mam dochód z najmu to muszę się zarejestrować jako podatnik w DGII, zgodnie z zasadą terytorialności obowiązującej w DR. Czy muszę to zrobić osobiście czy przez pełnomocnika? Czy rozliczenie jest na papierowym formularzu, czy można online jak w PL?

A: Można dokonać rejestracji online: <https://dgii.gov.do/ofv/login.aspx>

Usługi: <https://dgii.gov.do/servicios/Paginas/default.aspx>





Formularze do rozliczeń podatków:

<https://dgii.gov.do/herramientas/formularios/formularioDeclaraciones/Paginas/declaracionesJuradas.aspx>

Q:Czy do rozliczenia dochodów z najmu potrzebny jest księgowy czy samemu da się to ogarnąć? Czy trzeba mieć rachunek bankowy w DR czy zarobek z najmu może przychodzić na dowolny?


Można przekazać z dowolnego rachunku lub rozliczać się gotówką mimo wszystko przez dominikańskich pośredników.

Dobrze jest jednak mieć księgową, która dopilnuje wszystkich formalności. Koszt usługi nie jest wygórowany.

Q:Jeżeli wynajmuję samodzielnie na krótki okres (dni, tygodnie), gdzie i ile płacę podatku i czy muszę założyć firmę?

A:Jako obcokrajowiec i właściciel nieruchomości musisz się zarejestrować w Krajowym Rejestrze Podatników. Posiadając numer RNC możesz prowadzić działalność najmu na krótki okres lub założyć spółkę zgodnie z prawem dominikańskim.

Jeśli wynajmujesz nieruchomość jako lokal komercyjny, musisz zapłacić 18% ITBIS od miesięcznej dochodów z najmu.





Wynajem nieruchomości na cele komercyjne jest opodatkowany w wysokości 18% ITBIS , więc musisz umieścić ten podatek na fakturze.

Wynajem nieruchomości wyłącznie na cele mieszkaniowe jest zwolniony z ITBIS , w tym sensie nie należy go uwzględniać na fakturze.

Ważne : jeśli jesteś osobą fizyczną, a Twój klient jest osobą prawną, ten ostatni musi potrącić 10% podatku dochodowego (ISR), niezależnie od tego, czy najem jest przeznaczony na cele komercyjne czy mieszkaniowe.

W przypadku świadczenia usługi najmu nieruchomości przez osobę fizyczną na rzecz osoby prawnej lub jednoosobowej działalności gospodarczej, ta ostatnia musi potrącić 100% zafakturowanej faktury ITBIS, oprócz 10% dla ISR.

Q: Czy wynajem na krótki termin apartamentu mieszkalnego jest w DR postrzegany jako zmiana przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na komercyjny?

A: Nie.

Q: Czy jako obcokrajowiec mam jakieś ograniczenia w sprzedaży mojej nieruchomości?

A: Nie.






Q: Czy jako obcokrajowiec mogę uzyskać kredyt hipoteczny w banku na tę nieruchomość?

A: Tak, o ile spełniasz wymagania ustalone przez bank. Np. z Banco popular: Finansowanie jest możliwe do 80% szacunkowej wartości nieruchomości. Od osób nie będących klientami bank potrzebuje poniższych informacji:

- Dwa dokumenty identyfikujące Pana tożsamość (np. dowód, paszport, prawo jazdy)
- Referencje handlowe
- Referencje bankowe
- Ostatni raport podatkowy
- Dokument potwierdzający dochód (w tym przypadku mogą to być wyciągi bankowe)

Dane z Banco Popular (<https://popularenlinea.com/prestamos>)

- POŻYCZKA OSOBISTA Z GWARANCJĄ HIPOTECZNĄ - oprocentowanie roczne 15.25%
 - KREDYT HIPOTECZNY - 80% finansowania, oprocentowanie 13,25% stałe na 1 rok; lub 13,95% stałe na 3 lata
- 



Źródła:

<https://www.power-technology.com/projects/punta-catalina-power-project/> ↑

<https://www.worlddata.info/america/dominican-republic/tsunamis.php> ↑

<https://www.worlddata.info/america/dominican-republic/hurricanes.php> ↑

<https://noticiassin.com/el-informe/el-fraude-del-baninter-el-mas-grande-en-la-historia-del-pais-y-el-quinto-en-el-mundo-384668> ↑

<https://www.unwto.org/investment/tourism-doing-business-investing-in-dominican-republic> ↑

<https://borgenproject.org/child-labor-in-the-dominican-republic/> ↑

<https://www.podatki.gov.pl/pit/wyjasnienia-pit/objasnienia-rezydencja/> ↑

[podatki.gov.pl/podatkowa-wspolpraca-miedzynarodowa/wykaz-umow-o-unikaniu-podwojnego-opodatkowania](https://www.podatki.gov.pl/podatkowa-wspolpraca-miedzynarodowa/wykaz-umow-o-unikaniu-podwojnego-opodatkowania)

https://pliki.biznes.gov.pl/20210810/pliki/Gdzie_placic_podatki_od_dochodow_zagranicznych/zalacznik_cfr_1.pdf ↑





The Dominican Republic: From Columbus to the 1900's; DR Constitution, str. 426 [↑](#)

Ingrid Suarez, A Change for the Better: An Inside Look to the Judicial Reform of the Dominican Republic, 9 ILSA J. INT'L & COMP. L. 541, 542 (2003) [↑](#)

Civil Law Legal System & Courts The Dominican Republic, The Dominican Republic.Net [↑](#)

F. Margarita Gil, Security of Land Ownership in the Dominican Republic A Legal and Historical Analysis Security [↑](#)

MODERN LEGAL SYSTEMS CYCLOPEDIA, The Legal System of the Dominican Republic [↑](#)

John Strasma, A Profile of Rural Land markets in the Dominican Republic, LAND TENURE CENTER, 16 luty 1990, [↑](#)



Maria Kobryń

Radca prawny, MBA, partner zarządzający i współwłaściciel kancelarii Blueshell Legal (www.blueshell.pl), specjalista z zakresu prawa nieruchomości, prawa spółek i kontraktów.

Prywatnie miłośniczka podróżowania po świecie z rodziną i inwestowania w nieruchomości, budowania bezpiecznego majątku.

Tiktokowa mecenas_od_biznesu, gdzie dzieli się swoją wiedzą z zakresu prawa i biznesu.

Napisz do mnie:

maria.kobryn@blueshell.pl

