

**Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích**  
**Fakulta Filosofická**  
**Ústav romanistiky**

**Bakalářská práce**

**Nabývání nemovitostí cizinci v Evropské unii s  
důrazem na situaci v České republice**

Vedoucí práce: Mgr. et Mgr. Ivo Petrů , Ph.D.

Autor práce: Lucie Nouzová

Studijní obor: Cizí jazyk pro mezinárodní a evropský obchod – francouzský

Ročník: třetí

2009

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., v platném znění, souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

České Budějovice, 15. dubna 2009

.....

## **Poděkování**

Ráda bych poděkovala svému vedoucímu Mgr.et Mgr.Ivo Petřů, Ph.D za ochotu, vstřícný přístup, za rady, inspiraci a připomínky při psaní této bakalářské práce.

## **Anotace**

Bakalářská práce „Nabývání nemovitostí cizinci v Evropské unii s důrazem na situaci v České republice“ je rozdělena do tří hlavních kapitol. Předmětem první kapitoly je výklad a vysvětlení nejdůležitějších pojmů v oblasti nabývání nemovitostí. Druhá kapitola se již podrobně zabývá stěžejním tématem legislativou. Kapitola je rozdělena do dvou podkapitol, z čehož se prvá zabývá výkladem české legislativy a druhá evropskou legislativou. Poslední, třetí kapitola řeší problematiku spíše z praktického pohledu. Jsou v ní vysvětleny a vymezeny odchylky a omezení při nabývání nemovitostí, jednak pro občany EU v České republice, tak i pro cizince a též je zde jedna kapitola věnována možnosti nabývání nemovitostí v ostatních členských státech. Součástí práce je resumé ve francouzštině a dvojjazyčný glosář.

## **Abstract**

The bachelor thesis “Acquisition of Real Estate by Foreigners in the European Union, with an Emphasis on the Situation in the Czech Republic ” is divided into three main chapters. Chapter one provides an account and an explanation of the most important concepts of the field of real-estate acquisition. Chapter two, then, deals in detail with the essential topic: legislation. That chapter is further divided into two subchapters, of which the first one gives an account of Czech legislation and the second one of EU legislation. The third, and last, chapter looks at the issues from a rather practical point of view. It explains and defines differences and limitations regarding real-estate acquisition for EU citizens in the Czech Republic as well as for other foreigners; it also includes a subchapter dedicated to the possibilities of real-estate acquisition in other member countries.

# Obsah

<b>ÚVOD</b> .....	8
<b>1. Základní pojmy</b> .....	11
1.1. Tuzemec.....	11
1.2. Cizozemec.....	12
1.3. Cizinec.....	12
1.4. Občan EU.....	12
1.5. Nemovitost.....	14
<b>2. Právní úprava nabývání nemovitostí</b> .....	15
2.1. Česká legislativa .....	15
2.1.1. Zákon o pobytu cizinců.....	16
2.1.2. Devizový zákon.....	16
2.1.3. Novely devizového zákona.....	19
2.1.4. Zákon o půdě.....	21
2.2. Evropská legislativa.....	22
2.2.1. Volný pohyb osob v komunitárním právu.....	23
2.2.2. Volný pohyb kapitálu v komunitárním právu.....	23
2.2.3. Přístupová smlouva a přechodná období.....	24
2.2.4. Nabývání vedlejšího - „sekundárního bydlení“.....	26
2.3. Komparace české a evropské legislativy.....	27

<b>3. Analýza nabývání nemovitostí.....</b>	<b>28</b>
3.1. Občany EU v ČR.....	30
3.2. Občany ČR v EU.....	31
3.2.1. V původních členských státech EU.....	31
3.2.2. V zemích přistoupených po roce 2004 .....	32
3.3. Cizinci v EU.....	38
<b>Závěr.....</b>	<b>39</b>
<b>Resumé ve francouzské jazyce.....</b>	<b>41</b>
<b>Glosář.....</b>	<b>43</b>
<b>Seznam tabulek a příloha §17 devizového zákona.....</b>	<b>45</b>
<b>Použité zdroje.....</b>	<b>47</b>

# ÚVOD

Vstup do Evropské unie přinesl naší zemi mnoho výhod, též závazků a boje za lepší budoucnost celého Evropského společenství. Kroky k lepší budoucnosti, svobodě pohybu, rovněž svobodě v oblasti investic mohl již pocítit každý z nás. Nejsme však z daleka u konce společné cesty, po předání žezla předsednické role nás čeká zvážení nových kandidátů, další rozšíření společného trhu, výměna naší české koruny za společnou měnu Euro, která s sebou nese splnění řady ekonomických kritérií a další a další. Podepsáním Smlouvy o přistoupení dne 3. dubna roku 2003 a její následnou účinností ode dne 1. května roku 2004, se pro Českou republiku stalo naplňování cílů nejen politicky, ale i právně závazné.

Nabývání nemovitostí, tedy téma zvolené bakalářské práce, je součástí jedné ze základních svobod a to volného pohybu kapitálu. S volným pohybem kapitálu úzce souvisí i volný pohyb osob. V důsledku volného pohybu osob dochází k nárůstu migrace, jež je spojena s otázkou bydlení. Pro názornost si dovoluji v následující tabulce č. 1 uvést několik čísel z článku finančních novin<sup>1</sup>, ze kterých je zřetelné, že světová či evropská migrace není zanedbatelná. Zmíněný volný pohyb osob, tedy v užším slova smyslu zejména pracovníků. Evropa směřuje k jednotnému prostoru bez hranic a bez omezení. S touto myšlenkou, respektive cílem se zcela ztotožňuji a tento bod hodnotím velice pozitivně a domnívám se, že je obrovským přínosem pro další vývoj celého Společenství.

---

<sup>1</sup> Finanční noviny, článek *Počet cizinců roste přicházejí hlavně za prací* dostupných z <[http://www.financninoviny.cz/kariera/index\\_view.php?id=238740](http://www.financninoviny.cz/kariera/index_view.php?id=238740)> [23/12/2008]

Tabulka č. 1: Světová migrace

Celkový počet osob žijících mimo zemi svého původu je 191 000 000.	
Oblast:	Podíl v %
Evropa	34
Severní Amerika	23
Asie	28
Afrika	9
Latinská Amerika	3
Karibská oblast	3
Oceánie	3

V České republice počet migrantů roste trvale od roku 1990. „Zatímco v roce 1994 u nás žilo jen něco málo přes 100 tisíc cizinců s povolením k pobytu, v roce 2000 už jich bylo 200 tisíc a v červnu loňského roku 296 tisíc. To je 2,9 procent veškerého obyvatelstva. Cizinci tak kompenzují přirozený úbytek a přispívají k populačnímu růstu. Názorně to ilustruje rok 2005, kdy zemřelo o 5.727 osob více než se narodilo, přírůstek stěhováním ovšem činil 36.229 osob. Výsledných více než 30 tisíc osob tedy přibylo jen díky cizincům.“<sup>2</sup> Struktura cizinců, kteří se nacházejí na území ČR potvrzuje trend migrace osob směrem na „západ“. Nejvíce je u nás cizinců z Ukrajiny (30,8%), ze Slovenska (18,6%), Vietnamu (13,4%), Polska (6,4%) a Ruska (5,8%).<sup>3</sup>

Dovolím si upozornit na skutečnost, že o volném pohybu kapitálu, podpoře investic a možností v rámci EU by měl mít ponětí každý euroobčan. Dne 1. května roku 2004 jsme se rovněž euroobčany stali i my – státní příslušníci České Republiky. Jak již bylo uvedeno, tímto dnem jsme byli obohaceni o mnoho možností. V této práci se budu zabývat možnostmi nabývání nemovitostí. Toto téma jsem si vybrala, protože otázku nabývání nemovitostí považuji za nejenom velmi zajímavou, ale též velmi aktuální

<sup>2</sup> Studie M. Horákové dostupná z <[http://www.cizinci.cz/files/clanky/300/Horakova-cizinci\\_1994-2004.pdf](http://www.cizinci.cz/files/clanky/300/Horakova-cizinci_1994-2004.pdf)> [16/09/2008]

<sup>3</sup> Článek *Cizinci práci Čechům neberou* dostupný z <<http://www.imigracecz.org/?lang=cz&article=media&mm=3172>> [15/09/2008]

a z praktického hlediska důležitou, je potřeba si uvědomit jaká práva, ale samozřejmě i jaké povinnosti jsme přijali podpisem Smlouvy o přistoupení.

Nabývání nemovitostí jakýmkoliv způsobem je většinou složitým právním procesem, o to složitější se může zdát z pohledu evropské legislativy. Je nezbytné hned v úvodu připomenout, že vstupem do EU jsme zavázáni respektovat a dodržovat nadřazenost komunitárního práva vůči našemu českému právnímu řádu. Tato skutečnost s sebou přinesla celou řadu změn, které se na první pohled mohou zdát složité, a proto bych ráda objasnila základní pravidla při nabývání nemovitostí a pokusila se čtenáři zpřehlednit spletitost evropských a českých zákonů. Hlavním cílem mé práce je srozumitelně popsat jak a podle jakých pravidel mohou občané EU a cizinci v České republice nabývat nemovitosti. Za další cíl si kladu nahlédnout na problematiku i z opačné strany, tedy kde a za jakých podmínek lze nabývat nemovitosti v EU. Za velmi podstatné považuji vysvětlení často používaných pojmů. Domnívám se, že takto ucelený výklad výrazně pomůže k pochopení celé problematiky. V neposlední řadě se pokusím práci obohatit zajímavými postřehy z novinových a internetových článků. Výklad legislativy bych ráda doplnila o výňatky z jednotlivých právních norem českého právního řádu a ustanoveními komunitárního práva zabývajících se daným tématem.

# 1.ZÁKLADNÍ POJMY

Po seznámení se s danou problematikou mě má osobní počáteční dezorientace v základních pojmech nabádá k tomu, abych se je ve své práci pokusila řádně vymezit a vysvětlit. Některé pojmy odlišují pouze niance, například cizinec a cizozemec, ale význam je odlišný a chybný výklad je poměrně častým problémem . Mám na mysli pojmy, které uvádí česká legislativa a mají zásadní význam právě například pro nabývání nemovitostí.

## 1.1. Tuzemec

Pojem tuzemec je definován v zákoně č. 219/1995 Sb., známém jako devizový zákon, a to hned v úvodním paragrafu. Tento zákon vymezuje území České republiky jako tuzemsko a tím pádem všechny osoby mající trvalé bydliště na tomto území, jednali se o osoby fyzické, jsou tuzemci. Trvalým pobytem fyzické osoby se podle zákona o evidenci obyvatel<sup>4</sup> rozumí adresa pobytu občana v ČR, kterou si zvolí z pravidla v místě, kde má rodinu, rodiče, byt nebo zaměstnání. Pokud jde o právnickou osobu, která je pouze právním pojmem a nikoliv reálnou osobou, musí mít sídlo společnosti na území České republiky, aby byla tuzemcem. Sídlo právnické osoby dle § 19 občanského zákoníku<sup>5</sup> musí být určeno při zřízení právnické osoby. „Sídlem právnické osoby nemůže být jakákoliv adresa, ale taková, kde právnická osoba skutečně sídlí. Toto skutečné sídlo je definováno jako místo, kde je umístěna správa právnické osoby a zároveň kde se s touto právnickou osobou může veřejnost stýkat. V případech, kdy právnická osoba uvádí jako své sídlo jiné místo než své sídlo skutečné, zákon umožňuje, aby se každý dovolal i jejího skutečného sídla.“<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Zákon č. 133/2000 Sb. *o evidenci obyvatel a rodných číslech* (zákon o evidenci obyvatel) dostupný ze Sbírký zákonů ČR

<sup>5</sup> Zákon č. 40/1964 Sb. *občanský zákoník* dostupný ze Sbírký zákonů ČR

<sup>6</sup> I.Štenglová, S. Plíva, M. Tomsa a kol. *Obchodní zákoník, Komentář* 12. vydání, Praha: nakladatelství C.H.Beck, 2004.

## 1.2. Cizozemec

Definováním pojmu tuzemec se plynule dostáváme k pojmu cizozemec. Devizový zákon totiž tento pojem vymezuje prostou právní dedukcí, přímo v § 1c) „cizozemcem je fyzická nebo právnická osoba neuvedená v písmenu b)“<sup>7</sup>. Z toho vyplývá, že cizozemcem je fyzická osoba, která nemá trvalý pobyt na území ČR a právnická osoba, která nemá sídlo v ČR. Z hlediska tohoto výkladu pojmů není u fyzických osob rozhodující občanství, nýbrž jejich trvalý pobyt.

## 1.3. Cizinec

S termínem cizinec se setkáváme v českém právním řádu na několika místech. Například podle zákona č. 326/1999 Sb. o pobytu cizinců na území ČR „se cizincem rozumí fyzická osoba, která není státním občanem ČR, včetně občana EU.“<sup>8</sup> Rovněž jako cizinec nevystupuje osoba, která je příslušníkem státu, který je vázán mezinárodní smlouvou sjednanou Evropským společenstvím a jiným státem a smlouvou o Evropském hospodářském prostoru.

Po vstupu do Evropské unie rovněž zákon č. 435/2004 Sb. o zaměstnanosti vymezuje pojem cizinec v § 85 „fyzická osoba, která není státním občanem České republiky, občanem Evropské unie ani jeho rodinným příslušníkem.“<sup>9</sup>

## 1.4. Občan EU

Institut občanství Evropské unie zavedla Smlouva o EU nebo-li Maastrichtská smlouva, která vstoupila v účinnost k 1. listopadu 1993. Zcela konkrétně je občanství EU zakotveno v čl. 17 téže smlouvy. Získá-li fyzická osoba příslušnost ke kterémukoliv členskému státu EU, zároveň automaticky získává občanství EU. Z uvedeného vyplývá, že občanství EU je v podstatě doplněním či rozšířením daného státního občanství. V komentáři právního poradce nakladatelství Sagit stojí, že: „občanství EU má

---

<sup>7</sup> Zákon č. 219/1995 Sb. *devizový zákon* dostupný ze Sbírky zákonů ČR

<sup>8</sup> Zákon č. 326/1999 Sb. *o pobytu cizinců* dostupný ze Sbírky zákonů ČR

<sup>9</sup> Zákon č. 435/2004 Sb. *o zaměstnanosti* dostupný ze Sbírky zákonů ČR

tzv. „sekundární charakter“ a uvádí, že státy nadále určují způsoby jak nabývat, případně pozbývat státní občanství. Určuje se tak výhradně vnitrostátními předpisy a praxí, evropské právo v této oblasti nijak nezasahuje.<sup>10</sup> Z občanství Evropské unie vyplývají dílčí občanská, politická ale i hospodářská práva. Jde například o volební právo jak v komunálních, tak v evropských volbách, dále právo petiční, právo na diplomatickou a konzulární ochranu, právo na volný pohyb a pobyt na území EU. Velice důležitým aspektem je zrovnoprávnění osob na úrovni státní příslušnosti. Díky jednotnému občanství jsou si všichni rovni a jakákoliv diskriminace na základě státní příslušnosti se nepřipouští. Během vývoje tohoto institutu dochází pochopitelně k rozšiřování práv. S platností Amsterodamské smlouvy je tak možné obrátit se k orgánům ES ve kterémkoliv komunitárním jazyce a v témže jazyce obdržet odpověď.

Osobně si nejsem zcela jistá, zda si každý občan České republiky uvědomuje, že je i občanem Evropské unie. Pro mnohé to může být jen jakýsi abstraktní pojem, aniž by si uvědomoval, co právě toto občanství zcela konkrétně jemu osobně přináší. Minimálně by ovšem mohl každý pocítit ulehčení při cestování v Schengenském prostoru<sup>11</sup>. Za zmínku jistě stojí i vznik „pasové unie“ rozhodnutím Rady ES z roku 1981<sup>12</sup>, jejímž následkem došlo ke sjednocení vnější formy cestovních průkazů všech členských zemí, které jsou hmatatelným důkazem existence občanství unie. Cestovní pasy prochází neustálým vývojem, ať už jejich vizuální forma, ale i „bezpečnostní“ obsah, např. během posledních let můžeme uvést zavedení biometrických prvků. Z uvedeného vyplývá, že občanství EU je zcela určitě důkazem zvyšující se integrace v rámci Evropy a nikoliv jen prázdným pojmem.

---

<sup>10</sup> Právní poradce nakladatelství Sagit, informace dostupná z <[http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=156&typ=r&levelid=eu\\_163.htm](http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=156&typ=r&levelid=eu_163.htm)> [20/11/2008]

<sup>11</sup> Schengenský prostor – je území většiny evropských států, na kterém mohou osoby překračovat hranice smluvních států na kterémkoliv místě, aniž by musely projít hraniční kontrolou. Více informací o Schengenském prostoru dostupné např. z <[http://cs.wikipedia.org/wiki/Schengensk%C3%BD\\_prostor](http://cs.wikipedia.org/wiki/Schengensk%C3%BD_prostor)> [2/2/2009]

<sup>12</sup> Rozhodnutí Rady ES C 241/1981 dostupné z <<http://www.ena.lu/resolution-representatives-governments-member-states-european-communities-june-1981-020003466.html>> [8/3/2009]

## 1.5. Nemovitost

Pro kompletní vymezení pojmů je na místě zmínit ještě poslední, kterým je nemovitost. Právě nemovitost je samotným základem mojí práce. § 119 občanského zákoníku o ní hovoří takto: „(2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Občanský zákoník 40/1964 Sb. dostupný ze Sbírký zákonů ČR

## 2. Právní úprava nabývání nemovitostí

Pro právní úpravu nabývání nemovitostí a nejen to, byl zcela zásadní vstup České republiky do Evropské unie. Po přistoupení České republiky do Evropské unie k 1.5. 2004 se ČR zavázala k řadě povinností. Zcela zásadní je respektování nadřazenosti práva Evropských společenství, tedy práva komunitárního. Zde máme namysli tzv. zásadu aplikační přednosti práva ES před národním právem. Tato zásada vzešla z judikatury Evropského soudního dvora ve věci *Costa versus E.N.E.L* z roku 1964.<sup>14</sup> Pochopitelně tato nadřazenost musí být zakotvena i v českém právním řádu. Zde se musíme řídit čl. 10 Ústavy ČR, kde se píše: „Vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána, jsou součástí právního řádu; stanoví – li mezinárodní smlouva něco jiného než zákon, použije se mezinárodní smlouva“<sup>15</sup>

### 2.1. Česká legislativa

Z předchozího textu v úvodu do problematiky právní úpravy nabývání nemovitostí sice vyplývá, že evropská legislativa je nadřazená českým zákonům. Přesto se bez řady úprav, vydaných naší legislativou při nabývání nemovitostí cizinci v ČR neobejdeme. Stávající právní úprava nabývání vlastnického práva k nemovitostem cizozemci je upravena jednak obecně v zákoně č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území ČR a o změně některých zákonů č. 219/1995 Sb., ale především nejširší specifikace je popsána v devizovém zákoně. Speciální otázky jsou následně řešeny v zákoně pro zemědělské a lesní pozemky, zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě).

---

<sup>14</sup> *Costa versus E.N.E.L*. 1964- soudní spor italského občana s italskou vládou, důsledkem tohoto rozsudku je neaplikovatelnost národních předpisů odporujících předpisům ES

<sup>15</sup> Ústavní zákon č. 1/1993 *Ústava ČR* dostupný ze Sbírky zákonů ČR

### 2.1.1. Zákon o pobytu cizinců na území ČR

Předmětem úpravy zákona č. 326/1999 Sb. o pobytů cizinců na území ČR jsou převážně podmínky vstupu cizince na území ČR a jeho vycestování zpět, působnost Ministerstva vnitra a policie, případně i Ministerstva zahraničních věcí v této oblasti. Nicméně pro naše účely jsou důležitá ustanovení, která definují za jakých podmínek lze získat povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu ES.<sup>16</sup> Dle devizového zákona je tento průkaz povolení k pobytu nezbytný k nabývání nemovitostí na území ČR<sup>17</sup> „Navazujícími prováděcími předpisy jsou zejména:

- vyhláška č. 368/1999 Sb., kterou se stanoví náležitosti a počty fotografií vyžadovaných podle zákona o pobytu cizinců, v platném znění,
- vyhláška č. 86/2000 Sb., kterou se stanoví státy, jejichž státní občané mohou pobývat v tranzitním prostoru mezinárodního letiště na území ČR pouze na základě uděleného letištního víza, v platném znění,
- sdělení č. 1/2003 Sb., o vyhlášení seznamu hraničních přechodů a rozsahu jejich provozu, v platném znění.“<sup>18</sup>

### 2.1.2 Devizový zákon

Jak jsem již v úvodu naznačila, nejvíce rozsáhlá právní úprava nabývání nemovitostí v tuzemsku je uvedena v devizovém zákonu, č. 219/1995 Sb. Jsou zde vymezeny práva a povinnosti tuzemců či cizozemců. V tomto směru je klíčový § 17 devizového zákona, který uvádí, že nabývat nemovitosti v tuzemsku lze několika způsoby. Devizový zákon rozděluje nemovitosti do dvou skupin. Do první spadá veškerý zemědělský a lesní pozemek, který je definován v čl. (1) „Pozemky, které tvoří

---

<sup>16</sup> Zákon č. 326/1999 Sb. o pobytu cizinců dostupný ze Sbírky zákonů ČR

<sup>17</sup> Zákon č. 219/1995 Sb. devizový zákon dostupný ze Sbírky zákonů ČR

<sup>18</sup> Článek *Pobyt cizinců na území ČR po vstupu ČR do Evropské unie* dostupný z <<http://www.mzv.cz/wwwo/mzv/defaultart.asp?id=25329&ido=13676&idj=1&amb=1&type=print>> [16/04/2008]

zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a pozemky určené k plnění funkcí lesa“.<sup>19</sup> Další skupinu zákon uvádí pouze jen jako zbývající nemovitosti, které nespádají do skupiny první. Domnívám se, že tato úprava není dostatečná a dovolím si upozornit, že zcela chybí pojem sekundárního bydlení, kterému se budeme věnovat v příslušné kapitole.

Kdo a za jakých podmínek může uvedené druhy nemovitostí nabývat uvádím v přehledné tabulce a pro úplnost celý § 17 devizového zákona čtenář nalezne v příloze číslo 1.

*Tabulka č. 2: Způsoby nabývání nemovitostí*

<b>Zemědělské pozemky</b>	<b>Ostatní nemovitosti</b>
<b>Tuzemci</b>	<b>Tuzemci</b>
<b>cizozemci</b> s českým státním občanstvím	<b>cizozemci</b> s českým státním občanstvím
<b>cizozemci</b> s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud jsou evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností v tuzemsku podle zvláštního zákona, a jejichž trvalý pobyt je alespoň 3 roky	<b>cizozemci</b> s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství
ostatní <b>cizozemci</b> pouze způsoby uvedenými dále v textu	<b>cizozemci</b> – právnické osoby, které umístí v tuzemsku podnik nebo organizační složku podniku a jsou oprávněny v tuzemsku podnikat
ostatní <b>cizozemci</b> pouze způsoby uvedenými dále v textu	Ostatní <b>cizozemci</b> pouze způsoby uvedenými dále v textu

<sup>19</sup> Zákon č. 219/1995 Sb. *devizový zákon* dostupný ze Sbírky zákonů ČR

Zmíněné způsoby nabývání pro ostatní cizince se v obou případech skupin nemovitostí z části shodují. A to v těchto případech: dědění, nabývání pro diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti, nabývání do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem nebo tuzemcem. Způsoby nabývání nemovitostí se ještě podrobněji zabývá kapitola č. 3 Analýza nabývání nemovitostí.

Rozdíly u nabývání zemědělských pozemků nalezneme v dalších bodech čl. 1, které jsou:

- „výměnou za jiný zemědělský pozemek v tuzemsku, jehož cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu nepřevyšuje cenu původního zemědělského pozemku zjištěnou podle zvláštního právního předpisu,
- na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví,
- jde-li o zemědělský pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví“<sup>20</sup>

Naproti tomu ostatní nemovitosti lze kromě uvedených společných způsobů nabývat následovně:

- „výměnou za jinou nemovitost v tuzemsku, jejíž cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu nepřevyšuje cenu původní nemovitosti zjištěnou podle zvláštního právního předpisu,
- na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví, výstavbou na vlastním pozemku, jde-li o pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví“<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Zákon č. 219/1995 Sb. *devizový zákon* dostupný ze Sbírky zákonů ČR

<sup>21</sup> Zákon č. 219/1995 Sb. *devizový zákon* dostupný ze Sbírky zákonů ČR

### 2.1.3. Novelly devizového zákona

Devizový zákon po vstupu do Evropské unie prošel hned několika novelami. První významná se uskutečnila v červnu roku 2004. Tato novela, nabytá účinnosti 8. června, se týkala především změny úpravy nabývání nemovitostí členy Evropské unie, a to speciálně pro fyzické osoby. Právnícké osoby a osoby třetích zemích v této novele nebyly řešeny. Novela též řešila úpravu pro členy Evropského hospodářského prostoru, tedy občanů Lichtenštejnska, Norska a Islandu, a rovněž pro obyvatele Švýcarska či USA, na základě bilaterálních dohod. Po přijetí této úpravy byla umožněna koupě nemovitostí bez obcházení zákona. V minulosti fyzické osoby pořizovaly nemovitosti většinou prostřednictvím založení právnické osoby a tudíž tímto počinem obcházely zákon, byť legálním způsobem.

Po této úpravě, kdy vyjmenované osoby potřebují pouze průkaz o povolení k pobytu a mohou nemovitost, která nespadá pod výjimky vymezené ve smlouvě o přistoupení získat či koupit, zájem cizinců výrazně stoupl. Potvrzují to především studie bank, které velmi pružně zareagovaly na novelu tohoto zákona a téměř všechny začaly nabízet hypoteční úvěry cizincům. Po prostudování trhu s hypotečními úvěry pro cizince se banky shodují, že nejčastějším žadajícím cizincem o hypoteční úvěry jsou občané Slovenské republiky, dále Rakušané, Němci nebo Britové<sup>22</sup>. Z tohoto zdroje též vyplývá, že největší zájem je o koupi bytových jednotek v novostavbách. Živnostenská banka uvádí další zajímavou informaci, podle její zkušenosti je průměrná výše hypotéky cizinců dvakrát vyšší než nejčastější hypotéka v Praze. Jedná se o obvyklou částku 3,8 milionů korun českých<sup>23</sup>. Za zajímavé též považují, studii pana Petra Hlaváče, který uvádí: „Zajímavý je fakt, že z cizinců, kteří si letos vzali hypotéku, je jen 40 % vdaných nebo ženatých a dokonce jen 26 % má nezaopatřené děti. To je dáno jejich nízkým věkem, neboť 38 % z nich je ve věku 25 až 29 let. V případě rodin se přitom často jedná o smíšená manželství cizinců a Čechů,“<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Informace dostupná z interních dokumentů České spořitelny

<sup>23</sup> Tisková zpráva Živnostenské banky, mluvčí Ivo Polišenský, zdroj Lidové noviny [20/12/2008]

<sup>24</sup> Z článku *Nabývání nemovitostí pro cizince* dostupný z  
< <http://www.czechrealestates.com/?p=32> > [11/12/2008]

Z těchto údajů tedy zjevně vyplývá, že novela devizového zákona pomohla především cizincům, kteří se dobře orientují na českém trhu, nemají jazykové bariéry a přicházejí do České republiky v aktivním věku. Mohli bychom tedy soudit, že změna v devizovém zákonu se projevila i v ostatních ekonomických sférách.

Další změna upravena v devizovém zákoně se začala řešit v prosinci roku 2007. Požadavek k ní vzešel především ze směrnice Evropského parlamentu a Rady EU 2005/60/ES. Tato směrnice řeší především opatření proti korupci, černému trhu a terorismu. Konkrétně se tato úprava nabývání nemovitostí nevěnuje. Je zde však řešena transparentnost obchodů s finančními prostředky, úvěry a potažmo i obchod s nemovitostmi.

Poslední novela devizového zákona byla vládou předložena 3. listopadu 2008, jejím tvůrcem je ministerstvo financí v čele s Miroslavem Kalouskem<sup>25</sup>, který o ní prohlásil: „novelka devizového zákona, kterou dnes vláda na můj návrh schválila v podstatě jenom respektuje přístupovou dohodu, kterou ČR učinila s EU a kde jsme měli vyjednáno celkem sedmileté přechodné období pro nabývání nemovitostí fyzickými osobami, cizozemci. A to tak, že pětileté přechodné období pro nemovitosti související s bydlením, byty a domy, a sedmileté období pro zemědělskou půdu, lesy a pozemky. Protože toto pětileté období končí v květnu příštího roku, navrhl jsem novelizaci devizového zákona, konkrétně paragrafu 17 tak, aby od května příštího roku mohli cizozemci, fyzické osoby, přímo v ČR nabývat nemovitosti související s bydlením. To je ta pětiletá přechodná lhůta. Pro zemědělské pozemky a lesy platí sedmiletá přechodná lhůta, ta bude řešena až později. Tato novela devizového zákona tedy souvisí pouze s nemovitostmi, souvisejícími s bydlením. Vláda dnes tento návrh schválila.“<sup>26</sup>

Ovšem vládou schválený návrh ministerstva financí je pouze částí celého zákonodárského procesu. S ohledem na standardní schvalovací lhůty je více než patrné, že zákonodárci devizový zákon nestihnou novelizovat včas, tedy před uplynutím

---

<sup>25</sup> Ing. Miroslav Kalousek je český ekonom a politik. Jedná se o bývalého předsedu KDU-ČSL (2003-2006) a současného ministra financí České republiky (od 2007). Více informací dostupných např. z <[http://cs.wikipedia.org/wiki/Miroslav\\_Kalousek](http://cs.wikipedia.org/wiki/Miroslav_Kalousek)>[25/03/2009]

<sup>26</sup> Prohlášení vlády, jmenovitě ministra financí Ing. Miroslava Kalouska, článek dostupný z <<http://www.vlada.cz/scripts/detail.php?id=44759&tmplid=50>>[05/01/2009]

vyjednaného přechodného období pro nabývání nemovitostí sekundárního charakteru. To by ovšem přineslo řadu problémů a zmatečností. Pokud k novelizaci skutečně nedojde, Česká republika by de facto i nadále omezovala prodej nemovitostí cizincům, což dle Přístupové smlouvy není přípustné. Ministr pro místní rozvoj a bývalý předseda legislativní rady vlády Cyril Svoboda<sup>27</sup> tvrdí: „Omezení musí skončit, ať se novela devizového zákona stihne nebo ne. Přístupová smlouva s EU má přednost před zákonem. Pokud by Česko po skončení pětileté výjimky nadále omezovalo prodej nemovitostí cizincům, mohli by se bránit u soudu. Každý, kdo by podal žalobu, u soudu uspěje.“<sup>28</sup>

V současnosti vládní návrh novely devizového zákona prošel prvním čtením v poslanecké sněmovně a od 8. dubna 2009 se jím zabývá rozpočtový výbor.

Pokusíme-li se tedy zhodnotit devizový zákon a jeho novely, můžeme s jistotou tvrdit, že vývoj doby se jednak snaží ulehčit nabývání nemovitostí a též klade důraz na jeho legální a právní průběh. Je však patrné, že potřebné schvalovací procesy neprobíhají v ideálním časovém předstihu.

#### **2.1.4. Zákon o půdě**

Pro uzavření kapitoly o české legislativě bychom neměli opomenout důležitou součást právních norem upravujících nabývání nemovitostí cizinci. Mám na mysli zákon o půdě, nebo-li zákon 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, který měl především za cíl upravit vlastnické vztahy a jak hovoří sám zákon „zmírnit následky některých majetkových křivd, k nimž došlo vůči vlastníkům zemědělského a lesního majetku v období let 1948 až 1989“.

---

<sup>27</sup> JUDr. Cyril Svoboda je český politik a právník. V současné době zastává post ministra pro místní rozvoj ČR. V letech 2007-2009 byl ministrem bez portfeje a předsedou legislativní rady vlády. V roce 1998 byl ministrem vnitra a v letech 2002-2006 ministrem zahraničí. Od roku 1998 je poslancem Parlamentu České republiky za KDU-ČSL. Více informací dostupných např. z <[http://cs.wikipedia.org/wiki/Cyriil\\_Svoboda](http://cs.wikipedia.org/wiki/Cyriil_Svoboda)>[25/03/2009]

<sup>28</sup> Článek *Zákonodárci neschválí novelu devizového zákona včas* dostupný z <<http://www.euro.cz/detail.jsp?id=13416>>[04/03/2009]

Jednotlivé převody zemědělské půdy a lesů na jiné osoby upravuje zákon č. 95/1999 Sb. o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. S pojmem cizinec se v tomto zákoně setkáváme v § 4, který upravuje jaké osoby se mohou stát nabyvatelem takovýchto nemovitostí. Uvedený § 4 říká, že nabyvatelem se mj. rozumí „(1) Nabyvatelem zemědělských pozemků může být pouze a) fyzická osoba, která je státním občanem České republiky, nebo občan jiného členského státu Evropské unie s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud je evidován v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle zvláštního zákona, a jejich trvalý pobyt je alespoň 3 roky“<sup>29</sup>

## 2.2. Evropská legislativa

V předešlých kapitolách jsme uvedli podmínky pro nabývání nemovitostí v ČR podle české legislativy. Vzhledem k tomu, že jsme členským státem Evropské unie, je nutné rovněž zmínit úpravu nabývání nemovitostí dle komunitárního práva, které je nadřazené našemu právnímu řádu, jak je již výše zmíněno. Předpokládám, že pro řadu čtenářů by bylo vhodnější užít pojmu evropské právo, ale takový pojem není z právního hlediska zcela správný. Objasnění jednotlivých pojmů, ale nepovažuji za nutné a pro účely mé práce není nezbytné trápit čtenáře s rozdíly mezi právem EU, právem ES atd. Samotné pojmenování právní úpravy naznačuje složitost, proto se budu snažit v práci uvést jen nezbytné informace, důležité pro problematiku nabývání nemovitostí a rovněž nastíním příslušné základní principy komunitárního práva, které jsou vlastně jeho samotným základem.

Mezi základní obecné principy práva ES patří volný pohyb osob a volný pohyb kapitálu. Potažmo svoboda a volnost přímých investic do nemovitostí. Jediná přístupná omezení v této oblasti mohla být uvedena při podpisu smlouvy v tzv. „Přístupové smlouvě“. V této smlouvě byla vymezena určitá opatření pro omezení nabývání

---

<sup>29</sup> Zákon č. 95/1999 Sb. o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby dostupný ze Sbírky zákonů ČR

nemovitostí členy členských států na území České republiky. Těmito opatřeními se budeme zabývat v samostatné kapitole, jakmile objasníme základní svobody ES.

### **2.2.1. Volný pohyb osob v komunitárním právu**

V úvodu o obecných principech práva ES jsem se již zmínila, že volný pohyb osob je jedna ze základních svobod trhu. „Občanství Unie přiznává každému občanu Unie základní a osobní právo svobodně se pohybovat a pobývat na území členských států s výhradou omezení a podmínek stanovených ve Smlouvě a v opatřeních přijatých k jejímu provedení. Volný pohyb osob představuje jednu ze základních svobod vnitřního trhu, který zahrnuje prostor bez vnitřních hranic, ve kterém je v souladu se Smlouvou zajištěna tato svoboda.“<sup>30</sup> Svobodný pohyb osob se začal projednávat především z nezbytnosti vyřešit otázku volného pohybu pracovníků v rámci evropské integrace. Tento volný pohyb pracovníků nepřímo zasahuje i do otázky nabývání nemovitostí, při řešení samotného bydlení.

### **2.2.2. Volný pohyb kapitálu v komunitárním právu**

Další základní svobodou ES je volný pohyb kapitálu, respektive se přesněji jedná o dvě kategorie svobod. Tou první je volný pohyb kapitálu. Publikace Evropské právo od autorů Tichý, Arnold, Svoboda, Zemánek definuje volný pohyb kapitálu takto: „přeshraniční převod peněz a jiných majetkových hodnot za účelem investic. Druhou složkou v rámci volného pohybu kapitálu je volný pohyb plateb, tedy přeshraniční převod peněz a jiných majetkových hodnot za účelem splnění závazku.“<sup>31</sup> Při řešení naší otázky se nás týká především převod peněz za účelem investic – přímo řečeno převod peněz za účelem investic do nemovitostí např. odkoupení podniku, založení dceřinné společnosti, ale i zakoupení objektu k bydlení atd. V kapitolách zabývajících se přístupovou smlouvou a analýzou nabývání nemovitostí se pokusíme odhalit, zda je pohyb kapitálu opravdu „volný“ nebo vyjednané omezení nově přistoupivších států investice komplikují.

---

<sup>30</sup> Úřední věstník Evropské Unie L158/77 č.1,2 směrnice Evropského Parlamentu a Rady 2004/38/ES – 30/4/2004

<sup>31</sup> L. Tichý, R. Arnold, P. Svoboda, J. Zemánek. *Evropské právo*, 3. vydání Praha: nakladatelství C.H.Beck, 2004.

### 2.2.3. Přístupová smlouva a přechodné období

Přístupová smlouva je součástí komunitárního práva. Samotné slovo komunitární je vlastně odvozeno od podstatného jména společenství. Z hlediska „chrámové struktury“ uspořádání ES je komunitární právo právem prvního pilíře, jenž obsahuje především zřizovací smlouvy, které pro naše potřeby není třeba vyjmenovávat, coby primární právo včetně smluv přístupových a rovněž sekundární právo, které je tvořeno samotnými orgány ES. Zde máme na mysli hlavně nařízení, jako normativní právní akty, která jsou závazná a bezprostředně účinná pro členské státy. Dále pak do sekundárního práva řadíme směrnice, rozhodnutí a nezávaznými akty sekundárního práva jsou doporučení a stanoviska. Nutno podotknout, že právě komunitární právo je nadřazené českému a v oblasti nabývání nemovitostí příslušníky ES je jeho přednost nezbytná. Ovšem po dobu tzv. přechodného období je relevantní tzv. devizový zákon, o kterém je pojednáno výše. V rámci komunitárního práva je zcela zásadní Hlava III Smlouvy o založení Evropského společenství, kde jsou uvedeny jednotlivé svobody, které jsou detailně uvedeny v textu výše. Zcela konkrétně můžeme uvést články 43 a 56, kde je právě o těchto zásadních svobodách pojednáno.<sup>32</sup>

Přístupovou smlouvou máme na mysli Smlouvu o přistoupení ČR k Evropské unii. Součástí této smlouvy je velice důležitá příloha V., kde se v doložce o volném pohybu kapitálu řeší kromě zemědělských pozemků a lesů také objekty vedlejšího bydlení. Z tohoto ustanovení vyplývá, že zde míněné kapitálové investice jsou chápány jako investice do všech typů nemovitostí, tedy i rekreační objekty a objekty k bydlení.

Nejen Česká republika, ale i ostatní nově přistupující státy k EU si vyjednaly různé výjimky, kdy během určitého časově omezeného období se k danému nově přijatému členskému státu nepoužijí některá ustanovení vyplývající z primárního nebo sekundárního práva ES. Tato omezení mají buď obecnou rovinu, kdy je stát zcela vyňat tzv. *erga omnes*, nebo může jít pouze o vztah mezi novým členským státem a dalším státem EU tzv. *inter partes*. Těmito omezenými obdobími jsou tzv. přechodná období, která jsou zakládána přístupovými smlouvami, respektive jejich přílohami. Pro Českou republiku je relevantní příloha č. V. Přechodné období mělo primárně za cíl ochránit majetek, zejména půdní fond na území ČR. Použiji-li lehce pejorativního výrazu, tedy

---

<sup>32</sup> Smlouva o založení ES dostupná ze Sbírký mezinárodních smluv ČR

aby nebyl rozprodán po vstupu do Evropské unie. Pochopitelně ceny nemovitostí na tuzemském trhu byly ve srovnání s trhem tehdejší EU podstatně nižší. Ochranná funkce tohoto období měla za cíl zabránit případným spekulacím s pozemky. Díky přechodnému období je možné trh s nemovitostmi, respektive jejich nabývání, kontrolovat tím, že se bude řídit výlučně českým právním řádem. Právě zmíněná příloha V. obsahuje v druhé kapitole, týkající se volného pohybu kapitálu, následující dvě důležitá ustanovení, která pro jejich zásadní důležitost z hlediska studovaného tématu ocituji v jejich úplnosti:

„1. Odchylně od povinností vyplývajících ze smluv, na kterých je založena Evropská unie, může Česká republika po dobu pěti let ode dne přistoupení ponechat v platnosti pravidla stanovená devizovým zákonem č. 219/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o nabývání objektů vedlejšího bydlení státními příslušníky členských států, kteří nebydlí v České republice, a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu, které ani nejsou usazeny, ani nemají pobočku nebo zastoupení na území České republiky.

2. Odchylně od povinností vyplývajících ze smluv, na kterých je založena Evropská unie, může Česká republika po dobu sedmi let ode dne přistoupení ponechat v platnosti pravidla stanovená devizovým zákonem č. 219/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, a zákonem č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, týkající se nabývání zemědělské půdy a lesů státními příslušníky členských států a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu, které nejsou ani usazeny, ani zapsány do rejstříku v České republice. V žádném případě nesmí být v souvislosti s nabýváním zemědělské půdy a lesů se státním příslušníkem členského státu zacházeno méně příznivě než ke dni podpisu smlouvy o přistoupení nebo s většími omezeními než se státním příslušníkem třetí země. Na samostatně hospodařící zemědělce, kteří jsou státními příslušníky jiného členského státu a kteří se chtějí usadit a bydlet v České republice, se nebude vztahovat předchozí pododstavec ani jiné postupy než ty, které se vztahují na státní příslušníky České republiky.“<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Příloha č. V Smlouvy o přistoupení ČR

Přechodné období jak je již výše zmíněno je vyjednáno na dobu určitou a to pro objekty vedlejšího bydlení po dobu maximálně pěti let a zemědělské a lesní pozemky mají lhůtu trvajících maximálně let sedm. Zcela konkrétně tedy lhůta pro vedlejší bydlení může skončit nejpozději posledním dnem měsíce dubna roku 2009 a pro zemědělské pozemky a lesy o dva roky později tzn. v roce 2011. Po uplynutí dojednaného přechodného období budou moci příslušníci státu EU nabývat u nás nemovitosti bez jakýchkoliv omezení.

#### **2.2.4. Nabývání vedlejšího - „sekundárního“ bydlení**

Pro úplnost je nutné se zcela samostatně zabývat pojmem „vedlejší bydlení“. Důvod mého zařazení pod kapitolu „Evropská legislativa“ je zcela prostý. Český právní řád totiž tento pojem nezná. V devizovém zákoně není tento pojem reflektován a právě to může být příčinou řady nejasností, případně i komplikací. Zde se opět setkáváme s nejasnostmi týkajícími se harmonizace komunitárního práva a právního řádu ČR. Vzhledem k tomu, že právní řád mlčí, k vysvětlení pojmu došlo výkladem. Na základě interpretace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (dále jen ČÚZK<sup>34</sup>) se pro účely nabývání nemovitostí cizinci rozdělují nemovitosti do tří skupin. Těmi jsou zmíněné objekty vedlejšího bydlení, zemědělské a lesní pozemky a ostatní nemovitosti. Z výkladu ČÚZK vyplývá, že za objekt vedlejšího bydlení se považuje byt případně rodinný dům, který neplní funkci hlavní rezidence a dále jsou to stavby určené pro individuální rekreaci (chaty, chalupy) nebo pozemek, na kterém se taková stavba nachází nebo se teprve dle územního rozhodnutí takovýto objekt bude nacházet.<sup>35</sup>

Tímto objasněním pojmů uvedených v příloze přístupové smlouvy můžeme tuto část uzavřít a následně se věnovat porovnání české a evropské právní úpravy.

---

<sup>34</sup> ČÚZK – úřední orgán státní správy geodézie a kartografie a katastru nemovitostí České republiky

<sup>35</sup> Informace z portálu *Euroservis* dostupná z <<http://euroservis.czechtrade.cz/dotaz/koupe-nemovitosti-v-cr-nemeckym-obcanem-2934/>>[20/2/2009]

### 2.3. Komparace české a evropské legislativy

Pokud se zaměřím na jednotlivé právní úpravy, tedy evropskou a českou, nemohu se zbavit čistě subjektivního pocitu, že zde dochází k určité disharmonii. Vzhledem k tomu, že by mělo obecně docházet k harmonizaci komunitárního práva a právního řádu České republiky, nutno dodat, že by devizový zákon neprošel na výbornou. Rozpory nalézáme v § 17 odst. 1 písm. c) devizového zákona, který upravuje nabývání nemovitostí. V něm se stanovuje: „cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud jsou evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností v tuzemsku podle zvláštního zákona, a jejichž trvalý pobyt je alespoň 3 roky“<sup>36</sup> Ovšem nahlédneme-li do přístupové smlouvy, zjistíme, že pro hospodařící zemědělce, jež jsou příslušníky jiného členského státu a hodlají se usadit a bydlet v České republice, byla sjednána podmínka, že se na ně budou vztahovat stejné postupy jako pro občany České republiky. Přístupová smlouva tedy zaručuje možnost usadit se a vlastnit nemovitost za účelem hospodaření, ovšem devizový zákon podmiňuje nabytí takového majetku alespoň tříletým trvalým pobytem. Z tohoto důvodu se mi tato podmínka zdá v rozporu s ustanovením komunitárního práva.

Další rozpor nalezneme v tomtéž § 17 odst. 2 písm. c) se uvádí: „cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství“.<sup>37</sup> Z této normy vyplývá, že subjekt zde vymezený může nabývat nemovitost jen pod podmínkou vlastnictví průkazu o povolení k pobytu, ovšem Smlouva o založení Evropských společenství ve svém čl. 56 zakazuje jakékoliv omezení základní svobody, kterou je volný pohyb kapitálu. Jedná se o administrativní omezení, které je dle komunitárního práva nepřípustné. Závěrem tohoto bodu bych si rovněž dovolila připomenout, že devizový zákon zcela vynechal pojem vedlejší bydlení.

---

<sup>36</sup> Zákon č. 219/1995 Sb. *devizový zákon* dostupný ze Sbírky zákonů ČR

<sup>37</sup> Zákon č. 219/1995 Sb. *devizový zákon* dostupný ze Sbírky zákonů ČR

### 3. Analýza nabývání nemovitostí

K nabývání nemovitostí, tedy nemovitého majetku, dochází několika způsoby. Ovšem ať už se jedná o jakýkoliv způsob, závěr je shodný ve všech případech. Dochází k nabytí, tedy získání vlastnického práva k dané věci. V našem případě nemovitosti. Vlastnické právo je jedním ze základních práv jednotlivce. Jeho ochrana je zakotvena v samotné Listině základních práv a svobod a to v čl. 11 kde se uvádí, že každý má právo vlastnit majetek. Úprava vlastnického práva sahá až do období starověkého Říma. Římská legislativa byla na takové úrovni, že je pro tu dnešní pevným základem. Staří Římané označovali vlastnictví, tzv. *dominium*, za právní panství, které je všeobecné, přímé a výlučné.<sup>38</sup> Listina základních práv a svobod rovněž uvádí, že vlastnické právo má pro všechny osoby stejný zákonný obsah a ochranu. Důležitým prvkem vlastnictví je jeho nedotknutelnost, ovšem k jistému omezení může dojít, ale jen na základě zákona. K doplnění je vhodné připomenout, že s vlastnickým právem přicházejí i povinnosti, které vlastníka zavazují. Listina základních práv a svobod v čl. 11 odst. (3) uvádí:

„Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“<sup>39</sup>

Pro úplnost ještě zmíním úpravu uvedenou v občanském zákoníku v § 123, kde je vlastnické právo definováno následovně:

„Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.“<sup>40</sup>

K nabývání vlastnického práva dochází v první fázi na základě právní skutečnosti. Tuto skutečnost nazýváme právním titulem či důvodem. Druhou nezbytnou fází je právní způsob, kterým je ze zásady předání věci u věcí movitých a vklad do katastru nemovitostí, jedná-li se o nemovitosti.<sup>41</sup> Jednotlivé nabývací tituly právní teorie dělí do dvou skupin. K nabytí může dojít původním způsobem, tedy nabytí

<sup>38</sup> J.Kincl, V.Urfus, M.Skřepeck. *Římské právo*, 1. vydání Praha: nakladatelství C.H.Beck, 2004.

<sup>39</sup> Ústavní zákon č. 2/1993 *Ústava ČR* dostupný ze Sbírky zákonů ČR

<sup>40</sup> Občanský zákoník č. 40/1964 *Sb.* dostupný ze Sbírky zákonů ČR

<sup>41</sup> Podrobněji § 133 Občanského zákoníku č. 40/1964 *Sb.* dostupný ze Sbírky zákonů ČR

originární nebo pak odvozeným, jenž je způsobem derivativním. K rozdělení do těchto dvou skupin dochází zcela logicky posouzením zda nabyvatel své nové právní postavení, tedy vlastník věci, odvozuje od právního předchůdce či nikoliv. Jako příklady jednotlivých právních titulů můžeme uvést: vytvoření nové věci, oddělení plodů případně užitků, dědění, nabytí na základě kupní smlouvy, darování, směna, ale například i konfiskace apod.

Občanský zákoník pak demonstruje následující právní tituly:

a) nabývání vlastnického práva smlouvou – nejdůležitější a zároveň nejčastější právní důvod (např. kupní smlouva)

b) dědění – vlastnické právo přechází vždy na dědice okamžikem smrti zůstavitele

c) rozhodnutím státního orgánu – státním orgánem je zde míněn soud, správní orgán apod., zde dochází k nabytí vlastnického práva dnem, jenž je uveden v příslušném rozhodnutí daného státního orgánu (např. prodej majetku soudem, rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, atd.)

d) nabývání za základě jiných skutečností stanovených zákonem – tyto právní důvody nalezneme nejen v občanském zákoníku, ale i v jiných právních normách, jinými skutečnostmi jsou přírůstek věci přisvojením, vydržením, zpracováním věci, či přímo ze zákona (např. převod majetku ČR do vlastnictví obcí)

### 3.1. Občany EU v ČR

Jednotliví občané Evropské unie, jak už z původní patnáctky nebo i ze států nově přichozích mohou nabývat nemovitosti v ČR dle zákona a na základě splnění v něm stanovených podmínek. Občan EU může vystupovat jako fyzická osoba, ale pochopitelně může nemovitosti nabývat pod hlavičkou právnické osoby, například jako podnikatelský subjekt. U fyzické osoby je z praktického hlediska důležité posouzení, zda se jedná o cizozemce či tuzemce, případně cizince pokud není vůbec občanem EU. Uvedené termíny jsem podrobně vysvětlila v kapitole první Základní pojmy. Jen pro připomenutí, zde je naprosto zásadní, že není rozhodující státní občanství dané fyzické osoby, protože i český státní občan žijící trvale v zahraničí je cizozemec a naproti tomu například rakouský státní občan s trvalým pobytem v ČR je chápán jako tuzemec. Právní úpravu jsme již opět rozebrali v předešlých kapitolách. Ještě bych si dovolila malé upozornění velkého významu a to, že devizový zákon v § 17 upravuje pro všechny občany ČR nadstandardní režim v rámci nabývání nemovitostí. Jedná se o soulad s ustanovením čl. 11 Listiny základních práv a svobod, které nepřipouští žádná omezení, proto občan ČR žijící v zahraničí může na území ČR nemovitosti volně nabývat i když dle devizového zákona spadá do kategorie cizozemec.

Pro úplnost bych ráda zmínila i právnickou osobu, i když samozřejmě nemůžeme tento abstraktní pojem přiřazovat pod pojem Občan EU. Právnická osoba je „pouze“ právní fikcí, ale přesto si zaslouží pozornost, protože právě za tímto pojmem se může skrývat konkrétní fyzická osoba z Evropské unie, tedy občan EU, kterého se tato úprava bezprostředně dotýká. Rovněž právnická osoba je upravena v devizovém zákoně. Pokud je právnická osoba zřízena v ČR, může nemovitosti nabývat bez omezení. Jedná-li se o právnické osoby cizozemce, jenž jsou dle devizového zákona ty právnické osoby, které v tuzemsku umístí podnik nebo organizační složku podniku, jsou rovněž v tuzemsku oprávněny podnikat a nabývat nemovitosti bez omezení.<sup>42</sup> Právnickou osobu cizozemce zmiňuji záměrně, protože pouze pro ni vstup do EU, respektive novela devizového zákona, nepřinesla změnu. Právnická osoba zřízená v ČR nabývá nemovitosti za stejných podmínek jako před vstupem do EU.

---

<sup>42</sup> Zákon č. 219/1995 Sb. *devizový zákon* dostupný ze Sbírky zákonů ČR

## **3.2. Občany ČR v EU**

I přesto, že se EU snaží stavět veškeré své členy na stejnou úroveň, jsou stále patrné rozdíly mezi jednotlivými státy. Nejenom ekonomické ukazatele, ale i různé odchylnosti, omezení a výjimky jsou toho důkazem. Z tohoto důvodu jsem pro přehlednost rozdělila tuto část práce do dvou následujících částí. V první pojednávám o možnosti nabývání nemovitostí ve státech „původní patnáctky“ a v té druhé o možnostech nabývání ve státech přistoupených v roce 2004 a 2007.

### **3.2.1. V původních členských státech EU**

Státní příslušník České republiky, zároveň plnohodnotný občan Evropské unie má dle komunitárního práva možnost investovat do nemovitostí, tedy je nabývat, bez omezení. Na pojem „bez omezení“ kladu veliký důraz, protože můj osobní pocit je takový, že ne zcela každý občan ČR si je toho vědom. Myslím si, že zde existuje určitá představa či mylná informovanost o možnosti pořizování (nabývání) nemovitostí v rámci EU. Omezení existují v oblasti trhu práce, některé původní země si v přístupových smlouvách vyjednaly různá omezení a z toho může nesprávně vyplývat i omezení pro usazování a nabývání nemovitostí. Pokud by se ovšem jednalo o omezení v oblasti nabývání investic, jednalo by se o hrubé porušení komunitárního práva, konkrétně by se jednalo u porušení základního práva pohybu volného kapitálu (viz. výše), kam spadá i investování v oblasti nemovitostí.

Čili občan EU (tj. občan ČR) má právo se volně usazovat v rámci zemí Evropských společenství a nabývat nemovitosti. Samozřejmě je nutné vyhovět místním předpisům dané země, ale ta nesmí být v žádném případě nijak omezující, případně diskriminující. Pokud dojde k pochybení na straně daného státu, může se občan ČR (pochopitelně i občan jiného státu EU) obrátit na mezinárodní soud (Evropský soudní dvůr). Samozřejmě i zde existuje výjimka z pravidla a tou je Dánské království. Jediná tato země si vyjednala trvalé omezení a to v oblasti sekundárního bydlení. Tato výjimka

je obsažena spolu s dalšími v tzv. Edingburské dohodě<sup>43</sup>, která je součástí Smlouvy o EU. Tento dodatek Smlouvy z Maastrichtu uvádí: „Vysoké smluvní strany, přejíce si urovnat určité zvláštní problémy, na nichž má Dánsko zájem, se dohodly na následujícím ustanovení, které se připojí ke Smlouvě o zřízení Evropského společenství. Bez ohledu na ustanovení této smlouvy si Dánsko může zachovat existující právní předpisy o nabývání rekreačních objektu.“<sup>44</sup>

### 3.2.2. V zemích přistoupených po roce 2004

Společně s Českou republikou se dalších 11 zemí stalo členy Evropské unie, které si obdobně jako ČR vyjednaly různá omezení v rámci přístupových jednáních. Výsledkem jsou přechodná období jež jsou zakotveny v přílohách Smlouvy o přistoupení. Čistě pro úplnost je třeba zmínit, že přílohy obsahující výjimky v rámci přechodných období pro Bulharsko a Rumunsko nejsou obsaženy v přístupové smlouvě, ale ve Smlouvě o Ústavě pro Evropu. Každá země, stejně jako Česká republika, má vyjednané své podmínky, které mají společný základ, ale u některých zemí nalezneme určitá specifika a odlišnosti. Jednotlivá příloha je vždy označena římskou číslicí, má shodnou strukturu, která obsahuje jednotlivé, státy vyjednané, výjimky a to nejen z oblasti volného kapitálu. Ovšem zabývat se všemi údaji v přílohách uvedenými je v našem případě zcela zbytečné. Na první pohled i obsah se shoduje u jednotlivých států, ale najdeme rozdíly. Nejzásadnějšími údaji, alespoň co se našeho téma týče, jsou vyjednaná přechodná období pro nabývání půdy a nemovitostí spadajících do oblastí sekundárního bydlení. Při nabývání nemovitostí českými občany, ale samozřejmě i ostatními občany EU je nutné respektovat následující časové omezení v jednotlivých zemích. Pro přehlednost jsou jednotlivé lhůty týkající se výše zmíněných skupin nemovitostí uvedeny v následující tabulce č. 3.

---

<sup>43</sup> Edinburhská dohoda – vyjednané výjimky Dánska v rámci tzv. Národního kompromisu na zasedání Evropské rady v Edinburhu v prosinci roku 1992, kterými Dánské království podmínilo přijetí Smlouvy o EU

<sup>44</sup> Smlouva o EU dostupná ze Sbírky mezinárodních smluv ČR

Tabulka č. 3: Vyjednaná časová omezení v oblasti nabyvání nemovitostí

Země EU	Zemědělská půda a lesy	Sekundární bydlení
Bulharsko	7 let	5 let
Česká Republika	7 let	5 let
Estonsko	7 let	-
Kypr	-	5 let
Lotyšsko	7 let	-
Litva	7 let	-
Maďarsko	7 let	5 let
Malta	-	-
Polsko	12 let	5 let
Rumunsko	7 let	5 let
Slovinsko	7 let	7 let
Slovensko	7 let	-

Nejen obsah, ale i stylizace textu ve zmíněných přílohách, jež uvádí přechodná období, je prakticky ve většině případech totožná, alespoň tam, kde jsou vyjednané stejné podmínky. Proto se pokusím uvést pouze důležité informace. V zásadě všechny státy jsou zavázány k tomu, aby přistupovali k samostatně hospodařícím zemědělcům, kteří se chtějí v daném státě usadit, stejně jako ke svým státním příslušníkům. Příloha přístupové smlouvy obecně uvádí: „Na státní příslušníky jiného členského státu, kteří se chtějí usadit jako samostatně hospodařící zemědělci a bydlet v daném státu a kteří mají zákonné bydliště a jsou činní v zemědělství nepřetržitě nejméně po dobu tří let, se nebude vztahovat předchozí pododstavec ani žádné jiné postupy než ty, které se vztahují na státní příslušníky daného státu“.

## Bulharsko<sup>45</sup>

Bez ohledu na povinnosti, které Bulharsku vyplývají ze Smlouvy o Ústavě pro Evropu, může ponechat v platnosti stávající své národní předpisy upravující nabývání nemovitostí a to po dobu pěti let u pozemků pro objekty vedlejšího bydlení. Tato omezení se nevztahují na příslušníky států, které jsou smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, kteří legálně v Bulharsku bydlí. Na ty se musí vztahovat stejná pravidla jako na bulharské státní příslušníky. Po dobu sedmi let může Bulharsko ponechat v platnosti předpisy, které upravují nabývání zemědělských pozemků, lesů a lesních pozemků.

## Estonsko<sup>46</sup>

Estonsko si v oblasti sekundárního bydlení nevyjednalo žádnou výjimku, a proto je trh s nemovitostmi vedlejšího bydlení zcela otevřený. Naproti tomu si stejně tak jako většina států i Estonsko ponechá v platnosti svou vnitrostátní úpravu nabývání zemědělské půdy a lesů a to po dobu sedmi let.

## Kypr<sup>47</sup>

Příloha č. VII Přístupové smlouvy uvádí pouze: „Odchylně od povinností vyplývajících ze smluv, na kterých je založena Evropská unie, může Kypr po dobu pěti let ode dne přistoupení ponechat v platnosti své právní předpisy o nabývání objektů vedlejšího bydlení.“

## Lotyšsko<sup>48</sup>

Lotyšsko vyjednalo přechodné období pouze pro nabývání zemědělské půdy a lesů, jejich právní normy mohou zůstat v platnosti po dobu sedmi let.

---

<sup>45</sup> Příloha č. VI Smlouvy o přistoupení Bulharské republiky k 1.1.2007

<sup>46</sup> Příloha č. VI Smlouvy o přistoupení

<sup>47</sup> Příloha č. VII Smlouvy o přistoupení

<sup>48</sup> Příloha č. VIII Smlouvy o přistoupení

## Litva<sup>49</sup>

Obdobně jako Lotyšsko je na tom i další pobaltská země Litva. Rovněž zde existuje omezení při nabývání zemědělské půdy a lesů. Po dobu sedmi let je nutné se řídit pouze Litevskou zákonnou úpravou.

## Maďarsko<sup>50</sup>

Maďarská republika si vyjednala přechodná období pro nabývání nemovitostí jak sekundárního charakteru, tak i zemědělské půdy a lesů. V prvním případě zůstane vnitrostátní úprava v platnosti po dobu pěti let a v druhém po dobu sedmi let.

Dále příloha č. X Smlouvy o přistoupení uvádí: „Na státní příslušníky členských států a státní příslušníky států, které jsou smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, kteří měli zákonné bydliště v Maďarsku nepřetržitě nejméně po dobu čtyř let, se nebude vztahovat předchozí pododstavec ani žádná jiná pravidla nebo postupy než ty, které se vztahují na maďarské státní příslušníky. Během přechodného období bude Maďarsko uplatňovat pro nabývání objektů vedlejšího bydlení povolovací postupy založené na objektivních, stálých, transparentních a veřejných kritériích. Tato kritéria budou uplatňována nediskriminačním způsobem a nebudou činěny rozdíly mezi státními příslušníky členských států s bydlištěm v Maďarsku“.

## Malta<sup>51</sup>

Přístupová smlouva uvádí: „Malta je jedinou zemí, která v oblasti práva volného pohybu kapitálu nevyjednala žádné omezení v rámci přechodného období.“

## Polsko<sup>52</sup>

Vzhledem k tomu, že Polsko je silným hráčem na půdě Evropské unie, podařilo se polským představitelům vyjednat rozdílné výjimky v rámci přechodných období. Z mé pozice je možná až příliš troufalé hodnotit vyváženost postavení jednotlivých

---

<sup>49</sup> Příloha č. IX Smlouvy o přistoupení

<sup>50</sup> Příloha č. X Smlouvy o přistoupení

<sup>51</sup> Příloha č. XI Smlouvy o přistoupení

<sup>52</sup> Příloha č. XII Smlouvy o přistoupení

států v EU, ale dle mého názoru je zde vidět, že se o rovném postavení nemůže hovořit s klidným svědomím. Proč právě Polsko může ponechat v platnosti svou národní úpravu nabývání zemědělské půdy a lesů na dobu 12 let? Podívejme se na „malou“ Maltu – žádné omezení. Proč nevím, ale určitě se to nejeví jako rovné postavení nových členských států.

I v příloze č. XII Přístupové smlouvy Polska je uvedena podmínka rovného zacházení s hospodařícími zemědělci, ale dále příloha uvádí: „Ve vojvodstvích Warmińsko-Mazurském, Pomorském, Kujawsko-Pomorském, Zachodniopomorském, Lubuském, Dolnośląském, Opolském a Wielkopolském se doba bydlení a pronájmu uvedená v předchozí větě prodlužuje na sedm let. Doba pronájmu předcházející koupi půdy je počítána samostatně pro každého státního příslušníka členského státu, který si pronajímá půdu v Polsku, od potvrzeného data na originále smlouvy o pronájmu. Samostatně hospodařící zemědělci, kteří si nepronajímají půdu jako fyzické, ale jako právnické osoby, mohou převést práva právnické osoby ze smlouvy o pronájmu na sebe jako fyzické osoby. Pro výpočet doby pronájmu předcházející právu na koupi se započítá doba pronájmu podle smlouvy o pronájmu právnické osobě. Smlouva o pronájmu fyzickým osobám může být zpětně opatřena potvrzeným datem a započítá se celá doba pronájmu podle potvrzené smlouvy. Pro samostatně hospodařící zemědělce nebudou stanoveny lhůty pro přeměnu jejich současných smluv o pronájmu na smlouvy fyzických osob nebo na písemné smlouvy s potvrzeným datem. Postup přeměny smluv o pronájmu bude transparentní a nebude za žádných okolností tvořit novou překážku.“

Rumunsko<sup>53</sup>

Rumunsko má vyjednaná omezení podobně jako Bulharsko. Tedy bez ohledu na povinnosti vyplývající ze Smlouvy o Ústavě pro Evropu může Rumunsko po dobu pěti let ode dne přistoupení ponechat v platnosti omezení stanovená právními předpisy Rumunska, týkající se nabývání vlastnictví pozemků pro objekty vedlejšího bydlení. Rumunské právní předpisy upravující nabývání zemědělských pozemků, lesů a lesních pozemků budou nadále v platnosti po dobu sedmi let.

---

<sup>53</sup> Příloha č. VII Smlouvy o přistoupení Rumunské republiky

## Slovinsko<sup>54</sup>

Příloha č. XIII Smlouvy o přistoupení Slovinska uvádí: „Pokud jde o trh s nemovitostmi, může Slovinsko využívat obecnou ochrannou doložku stanovenou v článku 37 tohoto aktu po dobu nejvýše sedmi let po dni přistoupení. Na základě této doložky může Slovinsko požádat o povolení přijmout ochranná opatření k nápravě situace vzniklé v některém z hospodářských odvětví a působí tak zemi vážné potíže.“

## Slovensko<sup>55</sup>

Slovenská republika si vyjednala přechodné období pouze pro nabývání zemědělské půdy a lesů. Jako ve většině případech je i zde, bez ohledu na porušení povinností vyplývajících z Přístupové smlouvy, zachována platnost vnitrostátních předpisů po dobu sedmi let. Dále se v příloze uvádí: „Zavede-li Slovensko během přechodného období pro nabývání nemovitostí na Slovensku nerezidenty povolovací postupy, budou založeny na transparentních, objektivních, stálých a veřejných kritériích. Tato kritéria budou uplatňována nediskriminačním způsobem a nebudou činěny rozdíly mezi státními příslušníky Slovenska a ostatních členských států.“

---

<sup>54</sup> Příloha č. XIII Smlouvy o přistoupení

<sup>55</sup> Příloha č. XIV Smlouvy o přistoupení

### 3.3. Cizinci v EU

Dle výše vysvětlených pojmů již zcela bezpečně dokážeme definovat pojem cizinec a tím pádem se dostáváme k závěru, jak bude upraveno nabývání nemovitostí cizincem, tedy občanem třetích států. Nutno připomenout, že jsou to ty osoby, které nejsou občany České republiky, občany EU, ale také občany států, které uzavřely mezinárodní dohody s ČR případně s EU. Již víme, že nabývání nemovitostí cizinci upravuje devizový zákon a to v § 31, ale nezapomínejme, že sjednaná mezinárodní smlouva, která je závazná pro ČR má přednost před zákonem. Zcela konkrétně je zde míněna dohoda o Evropském hospodářském prostoru ESVO.<sup>56</sup> Právě příslušníci těch států, které nejsou členy EU, ale jsou členy ESVO mají stejný status jako občané EU a požívají stejných práv či výhod oproti cizincům ze třetích zemí. Další výjimkou jsou občané Spojených států amerických. Ti jsou díky bilaterální dohodě mezi ČR a USA o vzájemné podpoře a ochraně investic<sup>57</sup> rovněž na stejné úrovni jako občané ES a pokud ti nejsou omezeni na právech v oblasti nabývání nemovitostí, občané USA také ne.

---

<sup>56</sup> ESVO – Evropské sdružení volného obchodu (The European Free Trade Association -EFTA) – společenství čtyř evropských států (Island, lichtenštejnsko, Norsko a Švýcarsko), které vzniklo 3.května 1960 za účelem volného obchodování, je alternativou ES

<sup>57</sup> Dohoda mezi USA a ČSFR o vzájemné ochraně a podpoře investic – dohoda ve které uvedené státy vyslovují přání podporovat větší vzájemnou hospodářskou spolupráci, pokud jde o investice státních příslušníků a společností daných států; dohoda vstoupila v platnost 19. prosince 1992 a byla vyhlášena ve Sbírce zákonů pod číslem 187/1993

## Závěr

Problematika nabývání nemovitostí se na prvním pohled zdála, jako téma velmi diskutované a ve všech směrech již popsané. Po hlubším ponoření do tématu jsem se však nesečkala s téměř žádnými zdroji. Publikace v knižní formě na toto téma nebyla napsána žádná, alespoň podle mého průzkumu. Zdrojem informací se mi tedy staly především zákony a mezinárodní smlouvy. K zajímavým informacím mě přivedly novinové a internetové články.

Jako první cíl jsem si vytýčila řádně vysvětlit základní pojmy. Pojmy jako cizinec či cizozemec se v legislativě objevují velmi často a nesprávné pochopení stěžejních pojmů by nejenom mně, ale především čtenáře nevedlo k přesnému pochopení hlavní problematiky. Po objasnění této části se čtenář v práci dostává k řešení hlavní otázky pro nabývání nemovitostí, a to jakým způsobem a podle jakých právních norem mohou cizinci nemovitosti nabývat. Při psaní této práce jsem nenarazila na žádný ucelený materiál, kde by bylo přehledně rozebráno kterými českými či evropskými zákony a nařízenými se řídit při nabývání nemovitostí cizinci na našem území. Tato práce se tedy pokusila, a doufám, že zdárně, přehledně předložit veškerou legislativu, jejíž znalost je při nabývání nemovitostí cizinci nezbytná. Objasňuje souvztažnost práva vnitrostátního a práva komunitárního v oblasti nabývání nemovitostí. Pochopitelně i po vstupu do Evropské unie se na území České republiky řídíme vnitrostátními předpisy a to nejenom v otázce nabývání nemovitostí, ale je nezbytné, aby tyto předpisy byly v souladu s právem evropským.

Práce zároveň upozorňuje čtenáře na občasný nesoulad české legislativy s legislativou evropskou. Tyto odchylky by pro správné fungování EU měly být odstraněny. Největší problém vidím ve stále neschválené novele devizového zákona<sup>58</sup>. Jak je uvedeno v textu, návrh na novelu je sice již podán od listopadu roku 2008, ale předpokládá se, že k jejímu schválení nedojde do 1.května 2009, což je datum, ke kterému uplyne lhůta vyjednané výjimky pro nabývání sekundárního bydlení. Tím, že parlament neodhlasuje změnu v devizovém zákoně a prezident dané parlamentní rozhodnutí nestihne podepsat do této lhůty, se Česká republika dostane do rozporu

---

<sup>58</sup> viz. kapitola 2.1.3. *Novela devizového zákona*

s článkem 56 Smlouvy o založení Evropského společenství. Tento článek zakazuje všechna omezení volného pohybu kapitálu a plateb, a to jak mezi členskými státy, tak i vůči třetím zemím mimo Evropskou unii. Česká republika tedy riskuje případné žaloby u Evropského soudu. Dalším cílem práce bylo předložit, jak je možné a v jakých případech je nemožné nemovitosti nabývat v ostatních členských státech. Za zajímavou pasáž považuji kapitolu o vyjednaných přechodných obdobích pro státy též nově přistoupenými. Téměř všechny státy uplatnily stejné výjimky jako Česká republika, ale je zde i patrná síla při jednání, například ve vyjednaných výjimkách Polska.

Závěrem je nutné konstatovat, že sice ne všechny novely jsou přijímány v potřebném předstihu, ale několik podstatných kroků ke správnému chodu Evropského společenství bylo již vykonáno. Evropská unie se otvírá čím dál tím více volnému pohybu osob a kapitálu. A my, občané České Republiky jsme toho součástí.

## Resumé

Depuis l'entrée de la République tchèque dans l'Union Européenne, notre pays a commencé à remplir des objectifs principaux pour atteindre le même niveau que les autres pays européens. Dans le domaine de l'acquisition des biens immobiliers, un des objectifs concerne notamment la protection des investissements qui repose entre autres sur le respect des principes de libre circulation des capitaux et de libre circulation des personnes.

L'application de ces principes fondamentaux a nécessité de résoudre un certain nombre de problèmes juridiques qui se sont posés. Il était très important de spécifier les expressions initiales et de modifier la source butoir de la législation tchèque. Cela signifiait qu'il fallait se rapprocher davantage du droit communautaire en adaptant le droit tchèque au droit européen. La spécificité du droit communautaire est qu'il s'applique immédiatement "un système juridique propre, intégré aux systèmes juridiques des États membres"<sup>59</sup>. Pour cette raison le cabinet tchèque a adopté l'amendement de la loi des devises.

La majorité des nouveaux pays membres de l'Union européenne doit s'assurer de la sécurité de leurs fonds de terrain et de leurs biens immobiliers; pour cette raison la plupart a obtenu par voie de négociations des exceptions pour une certaine période. La République tchèque a négocié deux exceptions qui ont des aspects transitoires de sept et cinq ans. Ainsi, dans deux ans, notre pays acceptera le régime standard. Premièrement il s'agit de terres agricoles ou de forêts et deuxièmement de „logements secondaires“ . En cas d'acquisition de terres agricoles ou de forêts, il est nécessaire de remplir certaines autres conditions, notamment d'être inscrit comme exploitant agricole et d'avoir une adresse de résidence permanente en République tchèque depuis trois ans au minimum. La deuxième exception concerne le logement secondaire qui prendra fin cette année.

---

<sup>59</sup> Cour de justice des Communautés européennes, arrêt Costa contre E.N.E.L., 1964

Ainsi, pour les ressortissants de l'UE, mais aussi pour les membres d'AELE<sup>60</sup> et pour les citoyens des Etats-Unis, il suffit de détenir une déclaration de résidence pour pouvoir acquérir un bien immobilier dans le pays. La demande de permis de séjour temporaire sur le territoire de la République tchèque (séjour dépassant 3 mois) est traitée par la police des étrangers. Les ressortissants de pays non membres de l'UE et désirant acheter un bien immobilier à des fins personnelles en République tchèque doivent, comme c'était auparavant le cas pour toute personne étrangère, créer une société en République tchèque et acquérir ce bien au nom de la société.

En ce qui concerne la situation réelle il est évident que la possibilité d'acquérir des biens immobiliers par des ressortissants des Etats membres de l'Union Européenne est devenue plus facile qu'avant le 1<sup>er</sup> mai 2004. On peut donc conclure que depuis l'entrée de la République tchèque dans l'Union Européenne, l'acquisition des biens immobiliers est désormais plus accessible aux ressortissants des pays de l'UE. Il ne reste plus aux ressortissants qu'à saisir les meilleures opportunités.

---

<sup>60</sup> AELE - *L'Association européenne de libre-échange* - est une association visant à établir une zone de libre-échange en Europe. Les membres -Islande, Liechtenstein, Suisse et Norvège. Plus d'informations d'AELE disponible pour ex. De <[http://fr.wikipedia.org/wiki/Association\\_europ%C3%A9enne\\_de\\_libre-%C3%A9change](http://fr.wikipedia.org/wiki/Association_europ%C3%A9enne_de_libre-%C3%A9change)> [30/3/2009]

## Glosář

Česky	Francouzsky
cizinec	étranger
cizinecký zákon	loi sur les étrangers
česká legislativa	législation tchèque
členský stát	état membre
dědictví	legs
devizový zákon	loi de devises
ESVO	AELE
evropské sdružení volného obchodu	association européenne de libre échange
Evropské společenství	Communauté européenne
hospodářství volného trhu	économie du marché libre
komunitární právo	le droit communautaire
lesní pozemky	terres forestières
nemovitosti	biens immobiliers
novela zákona	amendement de la loi
občan	citoyen
občanský zákoník	code civil
občanství unie	citoyenneté de l'Union
ochrana spotřebitelů	protection des consommateurs
povolení k pobytu	carte de séjour
právní předpis	prescription juridique
přechodný pobyt	séjour temporaire
sekundární bydlení	logement secondaire
směrnice	directive
smlouva o Evropské unii (Maastrichtská smlouva)	le traité sur l'Union européenne (Le traité de Maastricht)
smlouva o přistoupení	acte d'adhésion
státní občanství	citoyenneté, nationalité, droit de cité
státní příslušník	ressortissant

trvalý pobyt	résidence permanente
tuzemec	résident
vízum	visa
vlastnické právo	droit de la propriété
volný pohyb kapitálu	libre circulation des capiteaux
volný pohyb osob	libre circulation des personnes
zákon o zemědělské půdě a lesních porostech	loi portant sur les terres agricoles et les forêts
zemědělský půdní fond	fonds des terres agricoles

# Seznam tabulek a příloh

## Tabulky:

Tabulka č. 1: Světová migrace

Tabulka č. 2: Způsoby nabývání nemovitostí

Tabulka č. 3: Vyjednaná časová omezení v oblasti nabývání nemovitostí

## Příloha:

Příloha č. 1: § 17 devizového zákona

### Nabývání nemovitostí v tuzemsku

(1) Pozemky, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží,<sup>10)</sup> a pozemky určené k plnění funkcí lesa<sup>11)</sup> (dále jen "zemědělský pozemek") mohou nabývat

- a) tuzemci, s výjimkou osob uvedených v písmenu c),
- b) cizozemci s českým státním občanstvím,
- c) cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství,<sup>12)</sup> pokud jsou evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností v tuzemsku podle zvláštního zákona,<sup>13)</sup> a jejichž trvalý pobyt je alespoň 3 roky,
- d) ostatní cizozemci pouze
  1. děděním,
  2. pro diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti,
  3. do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem nebo tuzemcem,
  4. od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela,
  5. výměnou za jiný zemědělský pozemek v tuzemsku, jehož cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu<sup>13a)</sup> nepřevyšuje cenu původního zemědělského pozemku zjištěnou podle zvláštního právního předpisu,<sup>13)</sup>

6. na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví,
  7. jde-li o zemědělský pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví, nebo
  8. pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.^13b)
- (2) Další, v odstavci 1 neuvedené nemovitosti, mohou nabývat
- a) tuzemci,
  - b) cizozemci s českým státním občanstvím,
  - c) cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství,^12)
  - d) cizozemci - právnické osoby, které umístí v tuzemsku podnik nebo organizační složku podniku a jsou oprávněny v tuzemsku podnikat,^13c)
  - e) ostatní cizozemci pouze
    1. děděním,
    2. pro diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti,
    3. do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem nebo tuzemcem,
    4. od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela,
    5. výměnou za jinou nemovitost v tuzemsku, jejíž cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu^13a) nepřevyšuje cenu původní nemovitosti zjištěnou podle zvláštního právního předpisu,^13a)
6. na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví,
  7. výstavbou na vlastním pozemku,
  8. jde-li o pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví, nebo
  9. pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.^13b)

# Použité zdroje

## Literatura

1/1993 sb., Ústava České republiky.

133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech (zákon o evidenci obyvatel)

219/1995 Sb., devizový zákon.

326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky.

40/1964 Sb., občanský zákoník

435/2004 Sb., o zaměstnanosti

513/1991 Sb., obchodní zákoník

Časopis Ekonom

Deník Hospodářské noviny

Deník Lidové noviny

J. Kincl, V. Urfus, M. Skřejpek. Římské právo, 386 stran, 1. vydání Praha: nakladatelství C.H.Beck, 2004. ISBN 80-7179-031-1

Mezihorák, F. Evropanství a integrace, 128 stran Olomouc : Nakladatelství OLOMOUC, 2001. ISBN 80-7182-118-7

Smlouva o Evropské unii.

Smlouva o přistoupení České republiky, Estonska, Kypru, Lotyšska, Litvy, Maďarska, Malty, Polska, Slovinska a Slovenska k Evropské unii.

Smlouva o přistoupení Dánského království, Irska, Norského království a Spojeného království Velké Británie a Severního Irska k Evropskému hospodářskému společenství a k Evropskému společenství pro atomovou energii.

Smlouva o založení Evropského společenství.

I. Štenglová, S. Plíva, M. Tomsa a kol. Obchodní zákoník, Komentář 12. vydání, 1408 stran, Praha: nakladatelství C.H.Beck, 2004. ISBN 978-80-7400-055-3

L. Tichý, R. Arnold, P. Svoboda, J. Zemánek. Evropské právo, 928 stran, 3. vydání Praha: nakladatelství C.H.Beck, 2004. ISBN 80-7179-430-9

Úřední věstník Evropské Unie L158/77 č.1,2 směrnice Evropského Parlamentu a Rady 2004/38/ES – 30/4/2004

## Internet

### Dokumenty online

Článek *Cizinci práci Čechům neberou* dostupný z

<<http://www.imigracecz.org/?lang=cz&article=media&mm=3172>> [15/09/2008]

Článek *Pobyt cizinců na území ČR po vstupu ČR do Evropské unie* dostupný z

<<http://www.mzv.cz/wwwo/mzv/defaultart.asp?id=25329&ido=13676&idj=1&amb=1&type=print>> [16/04/2008]

Článek *Zákonodárci neschválí novelu devizového zákona včas* dostupný z

<<http://www.euro.cz/detail.jsp?id=13416>> [04/03/2009]

Finanční noviny, článek *Počet cizinců roste přicházejí hlavně za prací* dostupných z

<[http://www.financninoviny.cz/kariera/index\\_view.php?id=238740](http://www.financninoviny.cz/kariera/index_view.php?id=238740)> [23/12/2008]

Informace z portálu *Euroservis* dostupná z

<<http://euroservis.czechtrade.cz/dotaz/koupe-nemovitosti-v-cr-nemeckym-obcanem-2934/>> [20/2/2009]

Právní poradce nakladatelství Sagit, informace dostupná z

<[http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=156&typ=r&levelid=eu\\_163.htm](http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=156&typ=r&levelid=eu_163.htm)> [20/11/2008]

Prohlášení vlády, jmenovitě ministra financí Ing. Miroslava Kalouska, článek dostupný z

<<http://www.vlada.cz/scripts/detail.php?id=44759&tmplid=50>> [05/01/2009]

Rozhodnutí Rady ES C 241/1981 dostupné z <<http://www.ena.lu/resolution-representatives-governments-member-states-european-communities-june-1981-020003466.html>> [8/3/2009]

Schengenský prostor – je území většiny evropských států, na kterém mohou osoby

překračovat hranice smluvních států na kterémkoliv místě, aniž by musely projít

hraniční kontrolou. Více informací o Schengenském prostoru dostupné např. z

<[http://cs.wikipedia.org/wiki/Schengensk%C3%BD\\_prostor](http://cs.wikipedia.org/wiki/Schengensk%C3%BD_prostor)> [2/2/2009]

Studie M. Horákové dostupná z <[http://www.cizinci.cz/files/clanky/300/Horakova-cizinci\\_1994-2004.pdf](http://www.cizinci.cz/files/clanky/300/Horakova-cizinci_1994-2004.pdf)> [16/09/2008]

Z článku *Nabývání nemovitostí pro cizince* dostupný z

<<http://www.czechrealestates.com/?p=32>> [16/09/2008]

Z článku *Nabývání nemovitostí pro cizince* dostupný z

<<http://www.czechrealestates.com/?p=32>> [11/12/2008]

Zone de libre-échange en Europe. Les membres -Islande, Liechtenstein, Suisse et Norvège. Plus d'informations d'AELE disponible pour ex. De <[http://fr.wikipedia.org/wiki/Association\\_europ%C3%A9enne\\_de\\_libre-%C3%A9change](http://fr.wikipedia.org/wiki/Association_europ%C3%A9enne_de_libre-%C3%A9change)> [30/3/2009]