

Nabývání nemovitosti v České republice cizinci

JUDr. Eva Barešová

1. Ohlédnutí do historie	II
2. Přistoupení České republiky k Evropské unii 1. 5. 2004	III
3. Uplynutí pětiletého přechodného období 1. 5. 2009	IV
4. Uplynutí sedmiletého přechodného období 1. 5. 2011	VI
5. Přechodná období ostatních členských států Evropské unie	VI

ná úprava navíc vkládá na za-
vedlivě velkou míru odpověd-
přidružené osoby, a to zejména
přidružená osoba objektivně
dmět zakázky sama, avšak pře-
davatele. Samotný zadavatel se
ed zadáním zakázky v podstatě
vědět (připomeňme, že přidru-
e být i tzv. sesterská společnost
o by se v takovém případě zřej-
řípustné použití dané výjimky,
ozící správní delikt zadavatele.

• • •
výhradně" mezi podmínky pro
i zadávání zakázky přidružené
st. 3 zákona o veřejných zakáz-
poměrně nešťastné. Naznačená
lených podmínek pro aplikaci
ky může vést zadavatele k na-
ávěrům, než jaké měl při této
i zákonodárce. Tím může dojít
ě až k situaci, kdy zadavatel,
radně" nevztahoval k otázce
e vykládal jej nesprávně jako
dobné plnění i mimo skupinu
a tento svůj pochopitelný omyl
sankce za spáchání správního
dst. 1 zákona.

výkladu se lze přiklonit k závě-
soba, ač nemusí všechny zakáz-
plnit sama, by měla konkrétní
využití případných subdodava-
e uvedený logický rozpor s § 44
erý úplný zákaz použití subdo-

vatele je však v zákoně vymeze-
ze si v podstatě nelze představit
y byla plněna zcela bez účasti
osouzení otázky přípustného
atele však může v konkrétním
adavateli nemalé potíže. Proto
snosti v zákoně měly být záko-
ny.

ona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakáz-
parlamentu a Rady ze dne 31. 3. 2004,
zákon o veřejných zakázkách. Komentář.
eck, 2006, str. 173.

Jakub Štilec
advokát, Praha

Tomáš Odvárka
advokátní koncipient, Praha

PRÁVNÍ RÁDCE 9/2011

PRÁVNÍ RÁDCE 9/2011

ností v České republice stanovené devizovým zákonem. Rovněž se na cizozemce s českým státním občanstvím nevztahovala žádná omezení při nabývání nemovitosti a mohli nemovitosti v České republice nabývat ve stejném rozsahu jako tuzemci. Podmínka tří let trvalého pobytu na území naší republiky pro nabývání zemědělských pozemků v Aktu o podmínkách přistoupení dojednána nebyla. Navíc tato podmínka byla nesplnitelná, takže neaplikovatelná, neboť nebylo možné, aby měl cizozemec v České republice tři roky trvalý pobyt, vzhledem k tomu, že okamžikem, kdy má v České republice povolen trvalý pobyt, stává se z něj tuzemec, na kterého se žádná omezení devizového zákona nevztahovala.

Kromě zemědělských pozemků mohli státní příslušníci členských států ES nabývat další nemovitosti podle devizového zákona jen pokud měli průkaz o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu ES (vzhledem k tomu, že při trvalém pobytu se jedná již o tuzemce, bylo povolením k pobytu miněno povolení pouze k přechodnému pobytu). Podle Aktu o podmínkách přistoupení se však měla omezující podmínka týkat jen tzv. objektů vedlejšího bydlení (*secondary residences*). Tento termín nebyl a není v českém právním řádu nikde definován. Ve smlouvách o přistoupení členských států k EU se však vyskytoval již od roku 1995. Podle stanoviska Ministerstva financí (č. 211/78 295/2004-1 ze dne 25. 6. 2004), které je gestorem devizového zákona, bylo možné za objekty vedlejšího bydlení považovat pouze:

- byty vymezené podle zákona o vlastnictví bytů [§ 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)],
- rodinné domy [§ 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu],
- stavby pro individuální rekreaci [§ 3 písm. d) vyhlášky č. 137/1998 Sb.],
- pozemky zastavěné nebo územním rozhodnutím určené k zastavění těmito stavbami [§ 32 odst. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)], ve znění zákona č. 83/1998 Sb.].

Vzhledem k tomu, že podle § 31 devizového zákona platí, že ustanovení devizového zákona se použije jen pokud nestanoví něco jiného mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána (obdobně čl. 10 Ústavy ČR), tak stejné podmínky jako státní příslušníci členských států Evropské unie měli i státní příslušníci států patřících do Evropského hospodářského prostoru (Norsko, Island, Lichtenštejnsko) na základě Dohody o účasti České republiky v Evropském hospodářském prostoru. Nadstandardní režim byl akceptován katastrálními úřady i pro příslušníky Spojených států amerických na základě Dohody o vzájemné podpoře a ochraně investic s USA, i když to bylo někdy zpochybňováno.

Obecné přezkoumání těchto přechodných opatření se uskutečnilo ve třetím roce po dni přistoupení, kdy Rada mohla na návrh Komise jednomyslně rozhodnout o zkrácení nebo ukončení přechodného období. To se však nestalo, a proto přechodné období ohledně objektů vedlejšího bydlení trvalo celých původně stanovených pěti let.

Zákonem č. 354/2004 Sb. byl novelizován nejen devizový zákon, ale i zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen „zákon o půdě“), a zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona

č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. V zákoně o půdě byl zrušen § 3, podle kterého zemědělskou půdu nesměli nabývat cizozemci. V zákoně č. 95/1999 Sb. byl rozšířen okruh možných nabyvatelů zemědělských pozemků o občany 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 tři roky.

Vzhledem k tomu, že aplikace zákona č. 354/2004 Sb., kterým byl novelizován devizový zákon, ve vztahu k mezinárodní smlouvě byla značně komplikovaná, vydal v roce 2004 Český úřad zeměměřický a katastrální dvě zásadní informace pro katastrální úřady k tomuto problému, a to dne 8. 6. 2004 pod č. 1058/2004-15 a dne 20. 8. 2004 pod č. 3725/2004-15, ve kterých přehledně shrnul všechny výše uvedené problémy, které se mohly vyskytnout při aplikaci zákona.

Vládní návrh novely devizového zákona předložený vládou 28. 2. 2007 (sněmovní tisk č. 156), který měl napravit nedostatky zákona č. 354/2004 Sb. a také uzákonit, co se rozumí objekty vedlejšího bydlení, skončil v prvním čtení a dále se jím Poslanecká sněmovna již nezabývala.

3. UPLYNUTÍ PĚTILETÉHO PŘECHODNÉHO OBDOBÍ 1. 5. 2009

Dne 1. 5. 2009 uplynulo pětileté přechodné období pro nabývání tzv. objektů vedlejšího bydlení cizozemci. Parlament však na tuto skutečnost nijak nereagoval, žádná novela, která by dala do souladu devizový zákon se Smlouvou o přistoupení České republiky k Evropské unii nebyla přijata, přestože podle vládního návrhu předloženého 11. 11. 2008 (sněmovní tisk č. 655) měl být zrušen bez náhrady § 17 odst. 2 devizového zákona. Poslanecká sněmovna však návrh novely ve třetím čtení dne 19. 6. 2009 neschválila [opětovný vládní návrh předložený 6. 9. 2009 (sněmovní tisk č. 925) byl projednán jen ve druhém čtení 9. 3. 2010]. Bylo zřejmé, že do voleb do Poslanecké sněmovny v roce 2010 již žádná novela devizového zákona přijata nebude. Český úřad zeměměřický a katastrální však ještě před uplynutím pětiletého přechodného období vydal stanovisko pro katastrální úřady pod č. ČÚZK 1796/2009-15 ze dne 31. 3. 2009, ve kterém uvedl, že „I když Parlament České republiky pravděpodobně nestihne do té doby projednat novelu devizového zákona, která má zrušit § 17 odst. 2 tohoto zákona, nelze od uvedeného data omezení stanovená v § 17 odst. 2 devizového zákona aplikovat. Brání tomu ustanovení § 31 devizového zákona, a čl. 10 Ústavy České republiky. Z uvedeného vyplývá, že návrhy na vklad podané katastrálními úřady od 1. 5. 2009 by neměly být zamítány pro rozpor s § 17 odst. 2 devizového zákona. Od uvedeného data mohou totiž v souladu s výše uvedenými mezinárodními smlouvami, které mají přednost před zákonem, cizozemci z členských států Evropské unie, ale i ze třetích zemí, nabývat nemovitosti s výjimkou pozemků, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a pozemků určených k plnění funkcí lesa, bez jakýchkoli omezení.“

Žádná omezení neměla být podle výše uvedeného stanoviska aplikována (vyjma u pozemků, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a pozemků urč-

Členský stát EU	
Zakládající země 1957	Belgie, Francie, Itálie, Lucemburk, Německo, Nizozemsko
rozšíření 1973	Dánsko Irsko Spojené království Velké Británie a Severního Irska
rozšíření 1981	Řecko
rozšíření 1986	Španělsko Portugalsko
rozšíření 1995	Rakousko Finsko Švédsko
rozšíření 2004	Česká republika Estonsko Kypr Litva Lotyšsko Maďarsko Malta Polsko Slovensko Slovinsko
rozšíření 2007	Bulharsko Rumunsko

zemkovém fondu České republiky, předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., darovací a daní z převodu nemovitostí předpisů. V zákoně o půdě byl terého zemědělskou půdu nesměli zákoně č. 95/1999 Sb. byl rozšířen ratelů zemědělských pozemků o ob- o států Evropské unie s průkazem pro státního příslušníka členského lečenství, pokud je evidován v evi- podnikatelů u příslušného obecního nou působnosti podle zvláštního zá- byt je alespoň tři roky.

e aplikace zákona č. 354/2004 Sb., n devizový zákon, ve vztahu k me- o byla značně komplikovaná, vydal řad zeměměřický a katastrální dvě o katastrální úřady k tomuto problé- 2004 pod čj.: 1058/2004-15 a dne 3725/2004-15, ve kterých přehled- se uvedené problémy, které se moh- aci zákona.

y devizového zákona předložený vlá- movní tisk č. 156), který měl napra- a č. 354/2004 Sb. a také uzákonit, vedlejšího bydlení, skončil v prvním slanecká sněmovna již nezabývala.

PĚTILETÉHO OBDOBÍ 1. 5. 2009

nulo pětileté přechodné období pro vedlejšího bydlení cizozemci. Parla- tečnost nijak nereagoval, žádná no- o souladu devizový zákon se Smlou- ské republiky k Evropské unii nebyla dle vládního návrhu předloženého ovní tisk č. 655) měl být zrušen bez devizového zákona. Poslanecká sně- vely ve třetím čtení dne 19. 6. 2009 vládní návrh předložený 6. 9. 2009 i) byl projednán jen ve druhém čtení mě, že do voleb do Poslanecké sně- iž žádná novela devizového zákona ý úřad zeměměřický a katastrální nutím pětiletého přechodného ob- o pro katastrální úřady pod čj. ČÚZK ne 31. 3. 2009, ve kterém uvedl, it České republiky pravděpodobně projednat novelu devizového záko- § 17 odst. 2 tohoto zákona, nelze omezení stanovená v § 17 odst. 2 aplikovat. Brání tomu ustanovení na, a čl. 10 Ústavy České republiky, že návrhy na vklad podané katast- 5. 2009 by neměly být zamítány pro devizového zákona. Od uvedeného souladu s výše uvedenými meziná- které mají přednost před zákonem, a států Evropské unie, ale i ze třetích itostí s výjimkou pozemků, které tvo- fond nebo do něj náleží, a pozemků kci lesa, bez jakýchkoli omezení." měla být podle výše uvedeného sta- výjma u pozemků, které tvoří země- abo do něj náleží, a pozemků urče-

Členský stát EU		Přechodné období ohledně nabývání nemovitostí	Prodloužení	Omezení nyní
Zakládající země 1957	Belgie, Francie, Itálie, Lucembursko, Německo, Nizozemsko	0	0	0
rozšíření 1973	Dánsko	0	0	0
	Irsko	30 měsíců pro nabývání nemovitostí, s výjimkou nabývání nemovitostí vázaného na volný pohyb pracovníků	0	0
	Spojené království Velké Británie a Severního Irska	30 měsíců pro nabývání nemovitostí, s výjimkou nabývání nemovitostí vázaného na volný pohyb pracovníků	0	0
rozšíření 1981	Řecko	0	0	0
rozšíření 1986	Španělsko	0	0	0
	Portugalsko	do 31. 12. 1990 pro koupi budov určených k bydlení a pozemků, které jsou využívány jako zemědělská půda nebo ke dni přistoupení zařazeny jako zemědělská půda	0	0
rozšíření 1995	Rakousko	pět let pro nabývání objektů vedlejšího bydlení	0	0
	Finsko	pět let pro nabývání objektů vedlejšího bydlení	0	0
	Švédsko	pět let pro nabývání objektů vedlejšího bydlení	0	0
rozšíření 2004	Česká republika	pět let pro nabývání objektů vedlejšího bydlení sedm let pro nabývání zemědělských pozemků a lesů	0	0
	Estonsko	sedm let pro nabývání zemědělských pozemků a lesů	0	0
	Kypr	pět let pro nabývání objektů vedlejšího bydlení	0	0
	Litva	sedm let pro nabývání zemědělských pozemků a lesů	2014	Trvá
	Lotyšsko	sedm let pro nabývání zemědělských pozemků a lesů	2014	Trvá
	Maďarsko	pět let pro nabývání objektů vedlejšího bydlení	0	0
		sedm let pro nabývání zemědělských pozemků a lesů	2014	Trvá
	Malta	0	0	0
	Polsko	pět let pro nabývání objektů vedlejšího bydlení dvanáct let pro nabývání zemědělských pozemků a lesů	0	0
	Slovensko	sedm let pro nabývání zemědělských pozemků a lesů	2014	Trvá
	Slovinsko	Obecná ochranná doložka po dobu sedmi let	0	0
rozšíření 2007	Bulharsko	pět let pro nabývání objektů vedlejšího bydlení sedm let pro nabývání zemědělských pozemků a lesů	(neuplynulo ještě přechodné období)	Trvá
	Rumunsko	pět let pro nabývání objektů vedlejšího bydlení sedm let pro nabývání zemědělských pozemků a lesů	(neuplynulo ještě přechodné období)	Trvá

Zdroj: <http://eur-lex.europa.eu/cs/treaties/index.htm#founding>

ných k plnění funkcí lesa), přestože devizový zákon určité omezení nadále obsahoval.

4. UPLYNUTÍ SEDMILETÉHO PŘECHODNÉHO OBDOBÍ 1. 5. 2011

Dne 1. 5. 2011 uplynulo i sedmileté přechodné období pro nabývání zemědělských pozemků v České republice. Ani v tomto případě však k tomuto datu nebyla přijata novela devizového zákona, která by na tuto skutečnost reagovala. Český úřad zeměměřický a katastrální proto vydal opět stanovisko pro katastrální úřady pod čj.: ČÚZK 6495/2011-15 ze dne 20. 4. 2011, ve kterém mimo jiné uvedl, že „Návrhy na vklad podané katastrálními úřady od 1. 5. 2011 by neměly být zamítány pro rozpor s § 17 devizového zákona. Od uvedeného data mohou totiž v souladu s výše uvedenými mezinárodními smlouvami, které mají přednost před zákonem, cizozemci z členských států Evropské unie, ale i ze třetích zemí, nabývat nemovitosti bez jakýchkoli omezení.“

Ačkoliv hned při přijetí novely č. 354/2004 Sb. bylo jasné, že devizový zákon po této novele není v souladu se Smlouvou o přistoupení České republiky k Evropské unii, nedařilo se, aby byla přijata taková právní úprava, která by byla se smlouvou v souladu. Poslanecká sněmovna se sice zabývala několika vládními návrhy (viz výše), které měly dát devizový zákon do souladu s mezinárodní Smlouvou o přistoupení České republiky k Evropské unii, ale schválena byla až novela č. 206/2011 Sb., která reaguje až na konec druhého přechodného období v roce 2011 zrušením celého § 17 devizového zákona. Teprve na základě této novely se devizový zákon dostal konečně do souladu s citovanou mezinárodní smlouvou. Ani tato novela však nebyla schvalována bez problémů. Vláda předložila návrh 2. 12. 2010 Poslanecké sněmovně, ta jej schválila ve třetím čtení dne 6. 5. 2011 a dne 17. 5. 2011 postoupila návrh zákona Senátu. Na schůzi dne 9. 6. 2011 však Senát nepřijal žádné usnesení. Podle Ústavy ČR čl. 46 odst. 1 a 3, jestliže se Senát nevyjádří do třiceti dnů od postoupení návrhu zákona, platí, že je přijat. Tzn. že návrh novely devizového zákona byl po třiceti dnech, tj. 17. 6. 2011, přijat. Ve Sbírce zákonů pak byla novela uveřejněna a nabyla účinnosti dne 19. 7. 2011.

5. PŘECHODNÁ OBDOBÍ OSTATNÍCH ČLENSKÝCH STÁTŮ EVROPSKÉ UNIE

Stejně jako Česká republika vyjednávaly si i ostatní státy přistupující k Evropské unii přechodná období ohledně nabývání nemovitostí ve svých zemích. V následující přehledné tabulce jsou přechodná období u jednotlivých zemí vyznačena s uvedením roku přistoupení k EU, případného prodloužení přechodného období. Je také uvedeno, pokud nějaké omezení trvá. Ze zemí přistupujících v roce 2004 si některé země požádaly o prodloužení přechodného období. Jde o Slovensko (na žádost Slovenska z 20. 1. 2011 rozhodla Komise dne 14. 4. 2011 o prodloužení přechodného období pro nabývání zemědělské půdy na Slovensku o tři roky), Litvu (na žádost Litvy ze 4. 2. 2011 rozhodla Komise dne 14. 4. 2011 o prodloužení přechodného období pro nabývání zemědělské půdy v Litvě), Lotyšsko (na žádost Lotyšska z 6. 12. 2010 rozhodla Komise dne 7. 4. 2011 o prodloužení přechodného období pro nabývání zemědělské půdy v Lotyšsku)

a Maďarsko (na žádost Maďarska z 10. 9. 2010 rozhodla Komise dne 20. 12. 2010 o prodloužení přechodného období pro nabývání zemědělské půdy v Maďarsku). Jako důvod žádosti o prodloužení přechodného období státy uváděly potřebu zachovat socioekonomické podmínky zemědělských činností po zřízení jednotného trhu a usnadnění restituční a privatizační zemědělské půdy.

Česká republika si nepožádala o prodloužení ani jednoho přechodného období, a proto od 1. 5. 2011 neplatí pro Českou republiku žádné přechodné období pro nabývání nemovitostí v České republice.

...

V současné době po novele č. 206/2011 Sb. je devizový zákon č. 219/1995 Sb. v souladu se Smlouvou o přistoupení České republiky k Evropské unii (zejména s jeho přílohou Aktem o podmínkách přistoupení) díky tomu, že byl zcela zrušen § 17 devizového zákona. Devizový zákon nyní neobsahuje žádné omezení pro nabývání nemovitostí v České republice cizozemci, ať se jedná o občany některého členského státu EU nebo o občany z třetích zemí.

Jediné omezení cizozemců nabývat nemovitostí v České republice tak zůstává v zákoně č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. V § 4 odst. 1 písm. a) citovaného zákona se nyní stanoví, že nabyvatelem zemědělských pozemků může být kromě fyzické osoby, která je státním občanem České republiky, jen 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 tři roky. Poslanecká sněmovna nyní projednává novelu zákona č. 95/1999 Sb. (vládní návrh předložen 26. 7. 2011, sněmovní tisk č. 433), podle kterého může být nabyvatelem zemědělských pozemků ve vlastnictví státu, pokud se jedná o fyzickou osobu, jiného členského státu Evropské unie (Smlouva o fungování Evropské unie);

- státu, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, nebo
- Švýcarské konfederace (Dohoda o volném pohybu osob mezi Evropským společenstvím a jeho členskými státy na jedné straně a Švýcarskou konfederací na druhé straně).

Účinnost je navrhována prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni jeho vyhlášení. Toto bude jediné omezení pro nabývání nemovitostí v České republice vyplývající však z jiného zákona než devizového a týkající se jen nabývání zemědělských a lesních pozemků dosud ve vlastnictví státu. Omezení se však nebude týkat občanů členského státu EU, občanů států, které jsou smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru (Norsko, Island, Lichtenštejnsko), a občanů Švýcarska.

Poznámky:

¹⁾ Devizovými tuzemci byly fyzické osoby, které mají v tuzemsku trvalý pobyt, a právnické osoby, které mají v tuzemsku své sídlo. Všechny ostatní osoby byly devizovými cizozemci. Devizovými cizozemci byly rovněž mezinárodní organizace se sídlem v tuzemsku, zřízené a vyvíjející činnost v České republice podle zvláštních předpisů.

²⁾ Devizovými tuzemci jsou fyzické osoby s trvalým pobytem v tuzemsku nebo právnické osoby se sídlem v tuzemsku. Cizozemcem je každá fyzická nebo právnická osoba, která tyto podmínky nesplňuje. Tuzemskem je přitom území České republiky.

PŘÁVNÍ RADCE 9/2011

Společná komerční management • FP

AUTO



Připravila Redakce komerčn