

16. 4. 2021

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Komplikace pro zahraniční investice: zákon o prověřování zahraničních investic

Plánujete vstup investora ze země mimo EU nebo už s ním dokonce jednáte? Pak Vás bude zajímat nový zákon o prověřování zahraničních investic, který začne platit 1.5.2021 a vztahuje se na všechny investice, které k danému datu nebyly dokončeny. I pokud tedy již máte například podepsanou smlouvu, ale čekáte na splnění odkládacích podmínek, může na Vás nový zákon dopadnout.

## JAKÉ INVESTICE PODLÉHAJÍ PROVĚŘOVÁNÍ?

Zvláštní povinnosti dle zákona o prověřování zahraničních investic („ZPZI“) dopadají na *zahraniční investice provedené zahraničním investorem*, které jsou schopné *ohrozit bezpečnost ČR nebo vnitřní nebo vnější pořádek*.

### Zahraniční investice

Zahraniční investicí se rozumí jakákoliv majetková hodnota poskytnutá zahraničním investorem za účelem výkonu hospodářské činnosti v ČR, která mu umožňuje vykonávat „účinnou míru kontroly“ nad prováděním této činnosti.

Účinnou mírou kontroly nabytí alespoň 10% podílu na hlasovacích právech v cílovém subjektu, účast v jeho jakémkoliv orgánu, možnost nakládat s vlastnickými právy k cílové věci nebo jiná míra kontroly, jejímž důsledkem je možnost získat přístup informacím podstatným z hlediska bezpečnosti ČR.

Definice zahraniční investice podle našeho názoru nerozlišuje mezi tím, zda se jedná o přímou nebo nepřímou investici (tj. přímé nebo nepřímé nabytí účinné míry kontroly) a dle ZPZI bude tedy prověřována i investice např. do mateřské či holdingové společnosti skupiny, do kterých náleží subjekt či věc, investice do kterých je dle ZPZI způsobila ohrozit bezpečnost ČR nebo vnitřní nebo vnější pořádek.

### Zahraniční investor

Zahraniční investor je dle ZPZI každý, kdo uskutečnil nebo hodlá uskutečnit zahraniční investici v ČR a:

- a. není státním občanem ČR nebo jiného členského státu EU, resp. tam nemá sídlo, nebo
- b. je přímo či nepřímo ovládan tím, kdo splňuje požadavky dle bodu a.

ZPZI se podle našeho názoru aplikuje, i pokud již byla zahraniční investice jednou povolena, ale po jejím uskutečnění dojde ke změně osoby zahraničního investora nebo ke změně osoby ovládající zahraničního investora, a to pokud novým investorem nebo osobou ovládající původního zahraničního investora je jiný zahraniční investor. Může tedy dojít k situaci, kdy zahraniční investice bude povolena, ale následně zakázána, neboť dojde např. k ovládnutí původního zahraničního

investora jiným zahraničním investorem, a ten již bude sledán rizikovým.

## **Investice způsobilé ohrozit bezpečnost ČR nebo vnitřní nebo vnější pořádek**

Zákon rozlišuje dvě základní skupiny investic, které mají být prověřovány. V první skupině se nachází investice, které podléhají povolovacímu režimu, tj. nesmí být uskutečněny bez předchozího povolení Ministerstva průmyslu a obchodu („MPO“). Jedná se zejména o investice do:

- a. subjektů provádějících výrobu, výzkum či vývoj vojenského materiálu nebo zboží dvojího užití[1] (jde primárně o zboží pro civilní použití, ale využitelné, příp. zneužitelné, i pro výrobu zbraní[2]); nebo do věcí k tomu sloužících;
- b. subjektů provozujících prvek kritické infrastruktury[3] nebo základní službu[4];
- c. subjektů, které jsou správci informačního nebo komunikačního systému kritické informační infrastruktury nebo správci informačního systému základní služby[5];

V druhé skupině se nachází investice, které podléhají konzultačnímu režimu (tj. určité formě oznamovacího režimu). Jedná se o investice, které sice nespádají do kategorií uvedených výše, ale i přes to mohou být „způsobilé ohrozit bezpečnost ČR nebo vnitřní či veřejný pořádek“. Ty se pak dělí na dvě podkategorie, a to investice do hromadných sdělovacích prostředků, u kterých je investor o konzultaci před dokončením investice povinen požádat vždy, a ostatní investice, u kterých o konzultaci není povinen požádat, ale pokud tak neučiní, vystavuje se riziku, že MPO samo zahájí řízení o prověření zahraniční investice, a to až do 5 let od dokončení investice.

Především druhá („zbytková“) kategorie pak přináší značné praktické obtíže a právní nejistotu. Investice způsobilé ohrozit bezpečnost ČR nebo vnitřní či veřejný pořádek je pojem značně široký a teprve čas ukáže, co všechno pod tento pojem budou státní orgány zahrnovat. Lze proto předpokládat, že zahraniční investoři budou při svém investicích v ČR řešit dilema, zda preventivně požádat o konzultaci MPO, a vystavit se tak povinnosti předložit MPO rozsáhlou dokumentaci investice včetně podrobných informací o vlastnické struktuře zahraničního investora i cílového subjektu, nebo po dobu 5 let[6] nést riziko, že MPO zahájí řízení o prověření dané investice samo z moci úřední a např. dojde až k zákazu dalšího trvání investice.

## **ŘÍZENÍ O PROVĚŘENÍ INVESTIC A SANKCE**

### **Řízení o prověření investic**

Příslušným orgánem pro vydání povolení, povinné i dobrovolné konzultace a řízení o prověření zahraniční investice i projednání přestupků je MPO. Řízení probíhá standardně dle správního řádu (nicméně bez možnosti opravného prostředku - rozkladu) a lze se následně bránit ve správním soudnictví (žalobě nicméně není možné přiznat odkladný účinek). V případě, že má MPO za to, že daná investice může ohrozit bezpečnost ČR nebo vnitřní či vnější pořádek, předá věc k vyjádření Vládě ČR. Celé řízení může trvat půl roku i déle.

Výsledkem řízení o prověření zahraniční investice může být:

- a. povolení (u povolované) či připuštění (u konzultované) zahraniční investice;
- b. podmíněčné povolení (u povolované) nebo připuštění (u konzultované) zahraniční investice;
- c. neudělení povolení (u povolované) či zákaz uskutečnění (u konzultované) zahraniční investice.
- d. zákaz dalšího trvání investice.

V rámci zákazu dalšího trvání investice může být např. nařízen prodej předmětu investice v určené lhůtě nebo omezení nebo zákaz vykonávání vlastnických nebo hlasovacích práv.

## Sankce

Za porušení povinností hrozí zahraničnímu investorovi pokuta až do výše 1 nebo 2 % jeho čistého celkového obratu za jeho poslední ukončené účetní období; nelze-li tuto hodnotu zjistit, pak v rozmezí od 50.000 Kč až po 100.000.000 Kč.

## DALŠÍ POSTUP

Pokud aktuálně jednáte o investici, která by měla být dle ZPZI povolena nebo konzultována, lze silně doporučit ji dokončit do 30.4.2021, a to už minimálně z důvodu vyhnutí se průtahům spojeným s prověřením dané zahraniční investice.

Součástí všech budoucích transakcí se zahraničním investorem pak bude posouzení, zda je zde riziko, že na danou transakci dopadá ZPZI, zda je nutné žádat o povolení či požádat o konzultaci, nebo zda je o konzultaci požádat vhodné. S řízením o prověření investic se pak bude muset počítat i při přípravě harmonogramu předmětných transakcí.



**Mgr. Jiří Mačát,**  
advokát



**Tomáš Brůha,**  
paralegal



**[GT Legal, advokátní kancelář, s.r.o](#)**

Pujmanové 1753/10a  
140 00 Praha 4

Tel.: +420 224 813 299

[1] Dle přílohy IV. nařízení Rady (ES) 428/2009.

[2] MPO do této kategorie umísťuje i některé obráběcí stroje nebo chemikálie používané v civilním průmyslu.

[3] Viz zákon č. [240/2000](#) Sb., krizový zákon.

[4] Viz pojem „provozovatel základní služby“ v § 3 zákona č. [181/2014](#) Sb., o kybernetické bezpečnosti.

[5]. Viz § 3 zákona č. [181/2014](#) Sb., o kybernetické bezpečnosti.

[6] Případně po ještě delší dobu, viz poznámka pod čarou výše.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [AML a diskriminace v realitní praxi: chyby, které mohou vyjít draho](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)