

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

Nabývání nemovitostí cizinci v České republice - vývoj právní úpravy

V současné době je opět laickou i odbornou veřejností diskutována otázka nabývání nemovitostí cizinci, a to v souvislosti s uplynutím prvního sjednaného přechodného období a s připravovanou novelou zákona č. [219/1995](#) Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Devizový zákon“). Vzhledem k tomu, že první přechodné období uplynulo již 1. května 2009, měla být novela Devizového zákona přijata před tímto datem tak, aby Česká republika dostala svým mezinárodním závazkům vyplývajícím z členství České republiky v Evropské unii.

To se ovšem dosud nestalo, neboť novela Devizového zákona, která obsahuje prosté zrušení problematického ustanovení § 17 odst. 2 Devizového zákona, jež omezuje možnost nabývání nemovitostí cizinci v České republice, se v současné době nachází v Poslanecké sněmovně ve druhém čtení. Z obav před případnými finančními dopady tohoto legislativního nedostatku a oprávněnými žalobami cizinců o náhradu škody či hrozícího řízení z podnětu Evropské komise proti České republice byl na žádost ministra financí vydán pokyn pro katastrální úřady k aplikaci § 17 odst. 2 Devizového zákona po 1. květnu 2009. Tento pokyn obsahuje vysvětlení současné právně nejasné situace a jakýsi návod pro katastrální úřady k tomu, aby nezamítaly návrhy na vklad pro rozpor s Devizovým zákonem, neboť v souladu s mezinárodními smlouvami, které mají přednost před zákonem, mohou od 1. května 2009 jak cizinci z členských států Evropské unie, tak ze třetích zemí, nabývat a převádět nemovitosti v České republice, s výjimkou zemědělských a lesních pozemků, zcela bez omezení. S ohledem na problematický vývoj právní úpravy nabývání nemovitostí cizinci v České republice v kontextu závazků vyplývajících pro Českou republiku z přistoupení k Evropské unii si dovoluujeme níže podat přehled vývoje relevantní právní úpravy.

Nabývání nemovitostí cizinci v České republice upravuje Devizový zákon a podpůrně dále zákon č. [326/1999](#) Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o pobytu cizinců“). Devizový zákon vymezuje devizovou příslušnost jednotlivých osob, když rozlišuje mezi osobami se statusem tuzemce a cizozemce. Toto rozlišení bylo (a i nyní částečně je) pro nabývání nemovitostí rozhodující, neboť určuje, že tuzemec, kterým je fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky nebo právnická osoba se sídlem na území České republiky, může v České republice nabývat nemovitosti zcela bez omezení. Jak vyplývá z výše uvedeného, při posuzování, zda se jedná o tuzemce či cizozemce, není rozhodující státní občanství, ale kritérium trvalého pobytu,^[1] dle kterého je za tuzemce považován např. polský státní občan s trvalým pobytem v České republice, ale nikoliv český státní občan s trvalým pobytem v Polské republice. Český státní občan (i pokud trvale žije v zahraničí) však nemůže být v nabývání nemovitostí na území České republiky nijak omezen, neboť by to bylo v rozporu s ustanovením článku 11 Listiny základních práv a svobod. Tomu odpovídá i stávající znění ustanovení § 17 Devizového zákona.

Devizový zákon vždy taxativně vymezoval způsoby, jakými mohli cizozemci nabýt v České republice nemovitosti, přičemž tyto zákonné limity nemohly být změněny ani individuálním devizovým povolením. Do 31. 12. 2001 mohl cizozemec (zahraniční fyzická osoba) nabývat nemovitosti v České republice pouze následujícím způsobem:

- a) děděním,

- b) pro diplomatické zastoupení cizího státu za podmínky vzájemnosti,
- c) šlo-li o nemovitost nabyvanou do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden byl cizozemcem, nebo měl-li cizozemec nabýt nemovitost od manžela, rodičů nebo prarodičů,
- d) výměnou tuzemské nemovitosti, kterou vlastnil, za jinou tuzemskou nemovitost, jejíž cena obvyklá nepřevyšovala cenu obvyklou původní nemovitosti,
- e) pokud měl předkupní právo z titulu podílového spoluvlastnictví nemovitosti,
- f) šlo-li o stavbu, kterou cizozemec vystavěl na vlastním pozemku,
- g) pokud tak výslovně stanovil zvláštní zákon, např. zákon č. [403/1990](#) Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. [427/1990](#) Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. [92/1991](#) Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů atp.

Cizozemci - zahraniční právnické osoby - mohly dle právní úpravy platné do 31. 12. 2001 nabývat nemovitosti v České republice pouze založením společnosti dle české právní úpravy nebo vstoupením do již založené společnosti.

Novelou Devizového zákona č. [482/2001](#) Sb., která nabyla účinnosti dne 1. 1. 2002, bylo do § 17 Devizového zákona včleněno ustanovení, dle kterého cizozemec - právnická osoba, která měla v tuzemsku umístěn podnik nebo organizační složku podniku a byla oprávněna v tuzemsku podnikat (tj. byla zapsána v českém obchodním rejstříku), mohla (kromě výše uvedených případů) nabývat vlastnické právo k nemovitostem v tuzemsku s výjimkou pozemků, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a pozemků určených k plnění funkcí lesa. Nová právní úprava tak zahraničním právnickým osobám přinesla možnost nabývat nemovitosti pouze na základě oprávnění k podnikání (zápisu v českém obchodním rejstříku), odpadl tedy požadavek na samostatnou právní subjektivitu zahraničního nabyvatele nemovitosti.

K další zásadní změně právních předpisů v oblasti nabývání nemovitostí cizinci došlo vstupem České republiky do Evropské unie.[2] V důsledku vstupu České republiky do Evropské unie a přijetím závazků plynoucích z tohoto členství mělo dojít k uvolnění trhu s nemovitostmi pro občany Evropské unie a pro osoby z členských států Evropského sdružení volného obchodu (ESVO), které jsou zároveň členskými státy Evropského hospodářského prostoru (EHP). Jedná se o Norsko, Island a Lichtenštejnsko. Nová právní úprava by se měla vztahovat i na Švýcarsko, které s Evropským společenstvím uzavřelo dohodu zajišťující jeho občanům stejné postavení jako občanům Evropské unie. Česká republika však k uvolnění trhu s nemovitostmi zaujala značně protekcionistický postoj, zejména s ohledem na obavu z hromadného skupování nemovitostí cizinci (zejména občany ostatních členských zemí Evropské unie), spekulativních nákupů nemovitostí a následného zvyšování cen nemovitostí.

V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie byla přijata novela Devizového zákona, zákon č. [354/2004](#) Sb., která nabyla účinnosti 1. května 2004 (dále jen „Novela Devizového zákona“), již odpadla možnost uplatňovat vůči občanům Evropské unie restriktivní ustanovení § 17 Devizového zákona, neboť z hlediska komunitární úpravy je zakázána jakákoliv diskriminace občanů Evropské unie na základě státní příslušnosti a veškerá omezení pohybu kapitálu mezi členskými státy a mezi členskými státy a třetími zeměmi.[3] Česká republika se v rámci procesu přistoupení k Evropské unii zavázala, že všechny státní příslušníky ostatních členských států Evropské unie, jejichž bydliště není na území České republiky, postaví na úroveň tuzemců podléhajících národnímu režimu zacházení.

Na ochranu českých občanů, jejichž kupní síla byla (a prozatím stále je) nižší než v členských zemích Evropské unie, byla nicméně v rámci předvstupních rozhovorů sjednána dvě přechodná období, po dobu jejichž trvání se česká právní úprava nabývání nemovitostí cizinci může odchylovat od principu volného pohybu kapitálu v Evropské unii:

- přechodné období v délce 5 let pro nabývání objektů vedlejšího (sekundárního) bydlení (tj. rekreačních objektů, chat a chalup, pozemků sloužících k jejich výstavbě apod.) státními příslušníky členských států Evropské unie, kteří nebydlí v České republice, a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu Evropské unie, které nejsou usazeny, ani nemají pobočku nebo zastoupení na území České republiky; a

- přechodné období v délce 7 let pro nabývání zemědělské půdy a lesů státními příslušníky členských států Evropské unie a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu Evropské unie, které nejsou usazeny, ani zapsány do rejstříku v České republice.

Vedle výše uvedených přechodných období bylo dále sjednáno obecné přezkoumání délky přechodných období ve třetím roce po přistoupení s tím, že u druhého přechodného období je v případě prokázání vážného narušení nebo hrozby vážného narušení trhu se zemědělskou půdou možnost jej rozhodnutím Evropské komise na žádost České republiky prodloužit až o 3 roky. Celková délka druhého přechodného období by tak mohla dosáhnout 10 let. V této souvislosti je třeba doplnit, že vyjma výše zmíněných přechodných období není Česká republika v oblasti nabývání nemovitostí vázána žádnými dalšími mezinárodně smluvenými závazky.

Hlavním záměrem primárního práva Evropských společenství při sjednání výše uvedených přechodných období bylo omezení možnosti občanů Evropské unie nabývat nemovitosti v České republice pro účely vedlejšího bydlení, zatímco v ostatních případech měli občané Evropské unie již nabývat nemovitosti bez omezení (s výjimkou pozemků tvořících zemědělský půdní fond a pozemků určených k plnění funkcí lesa). Novela Devizového zákona měla tento záměr promítnout do českého právního řádu stanovením konkrétních práv a povinností, které by byly srozumitelné a lehce aplikovatelné orgány státní správy i veřejnosti. Skutečnost ale byla, jak už tomu bývá, jiná. Závazky České republiky vyplývající ze Smlouvy o založení Evropské unie a z přílohy č. V Aktu o podmínkách přistoupení České republiky k Evropské unii vyhlášeném pod č. [44/2004](#) Sb.m.s., který je nedílnou součástí Smlouvy o přistoupení České republiky k Evropské unii, byly do Devizového zákona promítnuty neúplně či nedostatečně, některé části zákona byly dokonce novelizovány v rozporu s těmito závazky.

Novelou Devizového zákona totiž byly tuzemské nemovitosti pro účely jejich nabývání cizozemci rozděleny na dvě kategorie, a to na první kategorii pozemků tvořících zemědělský půdní fond a pozemků určených k plnění funkcí lesa (§ 17 odst. 1 Devizového zákona) a druhou kategorii, do které spadají veškeré ostatní nemovitosti neuvedené v první kategorii, tedy zejména byty, stavební pozemky apod. (§ 17 odst. 2 Devizového zákona).

Dle stávající právní úpravy § 17 odst. 1 Devizového zákona mohou pozemky, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen „zemědělské a lesní pozemky“) do vlastnictví 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 (viz § 87a a násl. Zákona o pobytu cizinců), pokud jsou evidováni v evidenci

zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností v tuzemsku podle zákona č. [252/1997](#) Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů, a jejichž trvalý pobyt je alespoň 3 roky,

d) ostatní cizozemci pouze z důvodů taxativně stanovených v § 17 odst. 1 písm. d) Devizového zákona, kterými jsou např. dědění, diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti, společné jmění manželů, pokud je jeden z manželů českým státním občanem nebo tuzemcem, nabývání od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela, výměna za jiný zemědělský pozemek v tuzemsku, jehož cena zjištěná podle zákona č. [151/1997](#) Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, nepřevyšuje cenu původního zemědělského pozemku zjištěnou podle tohoto předpisu).

Pokud se týká dalších nemovitostí, tj. nemovitostí, které nejsou zemědělským a lesním pozemkem, ty mohou dle § 17 odst. 2 Devizového zákona do vlastnictví nabývat:

- a) tuzemci,
- b) cizozemci s českým státním občanstvím,
- c) cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství,
- d) cizozemci - právnické osoby, které umístí v tuzemsku podnik nebo organizační složku podniku a jsou oprávněny v tuzemsku podnikat,
- e) ostatní cizozemci pouze z důvodů taxativně stanovených v § 17 odst. 2 písm. e) Devizového zákona, které jsou obdobné s důvody uvedenými u zemědělských a lesních pozemků pod písmenem d).

Platná právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci obsažená v Devizovém zákoně je tak v rozporu s výše zmíněným primárním právem Evropské unie, neboť možnost omezení nabývání nemovitostí cizozemci se měla týkat pouze objektů vedlejšího bydlení a nikoliv veškerých dalších nemovitostí s výjimkou zemědělských a lesních pozemků. Tuto legislativní nepřesnost lze snad částečně omluvit tím, že pojem „objekt vedlejšího bydlení“ není definován ani českým právním řádem, ani právem Evropské unie a že český zákonodárce pod tento termín podřadil veškeré druhy nemovitostí zřejmě nedopatřením. Domníváme se však, že i laikovi musí být jasné, že termín „objekt vedlejšího bydlení“ postihuje pouze určitou část nemovitostí určenou k bydlení a že není možné pod tento termín podřadit např. nemovitosti určené k podnikatelské činnosti (tj. administrativní budovy, továrny, provozovny, kanceláře) či nezemědělské pozemky.

Je třeba ale zdůraznit, že primární právo Evropské unie (Smlouva o založení Evropské unie a Akt o podmínkách přistoupení České republiky k Evropské unii) je pro Českou republiku závazné bez dalšího, tj. bez ohledu na právní úpravu obsaženou v Devizovém zákoně. Rozpor předpisů různé právní síly se pak promítá v aplikační přednosti primárního komunitárního práva před Devizovým zákonem. Tato přednost primárního práva Evropské unie je zakotvena jednak v článku 10 Ústavy České republiky, ale také v samotném Devizovém zákoně, který stanoví přednost mezinárodní úpravy před jeho ustanoveními. Lze tedy s politováním konstatovat, že po celých pět let od přistoupení České republiky k Evropské unii byla česká právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci v rozporu s právem Evropské unie. Doufáme nicméně, že s ohledem na uplynutí prvního přechodného období bude tento do očí bijící rozpor brzy napraven úplným odstraněním úpravy § 17 odst. 2 Devizového zákona.

Na závěr si dovoluujeme vyslovit názor, že uvolnění trhu s nemovitostmi nebude mít významnější vliv

na český trh s nemovitostmi, neboť již za dřívější právní úpravy mohli cizinci za určitých podmínek nemovitosti v České republice nabývat, a to prostřednictvím povolení k trvalému pobytu, povolení k přechodnému pobytu, založením české právnické osoby nebo přistoupením do takové osoby. Za přínosné ovšem považujeme, že uvolněním trhu s nemovitostmi bude odstraněna nutnost obcházení Devizového zákona a bude zmírněna určitá rizikovost nabývání nemovitostí v České republice zejména pro cizince ze třetích zemí. Nelze také pominout, že uvolněním trhu s nemovitostmi dojde k zúžení státní regulace a k rozšíření možnosti soukromých vlastníků nemovitostí volně nakládat se svým majetkem.



Mgr. Gabriela Racková,
advokátní koncipientka



JUDr. Michaela Šerá,
advokátka



HÁJEK ZRZAVECKÝ

[HÁJEK ZRZAVECKÝ advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Revoluční 3
110 00 Praha 1

tel.: +420 227 629 700

fax: +420 221 803 384

e-mail: info@hajekzrzavecky.cz

[1] Podmínky získání trvalého pobytu blíže upravuje Zákon o pobytu cizinců.

[2] 1. května 2004

[3] Jedná se o naplnění svobody volného pohybu kapitálu, která je zakotvena v článku 56 Smlouvy o založení Evropského společenství.

© EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)