

2. 9. 2004

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

Nabývání nemovitostí za účelem sekundárního bydlení občanů EU v České republice

Česká vláda zaujala obecně k problematice nabývání nemovitostí občany EU v České republice poměrně vyhraněný, značně protekcionistický postoj, když v této oblasti vyjednala široce pojaté přechodné období. Ve vztahu k nemovitostem tzv. sekundárního bydlení (rekreační objekty, objekty vedlejšího bydlení) bylo ujednáno, že Česká republika je oprávněna „odchylně od povinností vyplývajících ze smluv, na kterých je založena Evropská unie, 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.“

Problematika nabývání nemovitostí občany Evropské unie v České republice byla jedním z nejkontroverznějších témat v rámci negociací přístupových podmínek České republiky do Evropské unie.

Česká vláda zaujala obecně k problematice nabývání nemovitostí občany EU v České republice poměrně vyhraněný, značně protekcionistický postoj, když v této oblasti vyjednala široce pojaté přechodné období. Ve vztahu k nemovitostem tzv. sekundárního bydlení (rekreační objekty, objekty vedlejšího bydlení) bylo ujednáno, že Česká republika je oprávněna „odchylně od povinností vyplývajících ze smluv, na kterých je založena Evropská unie, 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.“ (Tato výjimka se dále vztahuje na zahraniční právnické osoby z EU za určitých podmínek.) Prakticky by to tedy znamenalo, že cizozemci - občané EU by byli i nadále až po dobu pěti let ode dne vstupu České republiky do Evropské unie podstatně omezeni v nabývání nemovitostí v České republice pro účely sekundárního bydlení, pokud by v ČR nebydleli, protože by pro ně i nadále platil stávající zákaz modifikovaný pouze výjimkami výslovně uvedenými v devizovém zákoně. V ostatních případech by však občané EU nemovitosti v ČR měli mít možnost nabývat bez omezení (kromě další výjimky aplikovatelné na pozemky, které tvoří zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa).

Ve skutečnosti se však legislativa ubírá jiným směrem. Z ustanovení § 17 novely devizového zákona (č. sněmovního tisku 474), která již byla i podepsána prezidentem České republiky, avšak nebyla doposud publikována ve Sbírce zákonů totiž vyplývá, že jakékoli nemovitosti vyjma pozemků, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží a pozemky určené k plnění funkce lesa (pro které platí poněkud odlišná pravidla), tedy mimo jiné i nemovitosti pro sekundární bydlení příslušníků členských států EU, může nabýt i „cizozemec s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství.“ Česká republika tedy přesto, že se jí podařilo vyjednat pro nabývání nemovitostí pro sekundární bydlení výjimku, tuto výjimku nevyžila, na druhou stranu však pro občany EU stanoví omezení týkající se povolení k pobytu, které ve sjednaných výjimkách nemá oporu. Z dostupného textu přijaté novely devizového zákona zcela jednoznačně nevyplývá, zda má zákonodárce na mysli průkaz o povolení k přechodnému pobytu nebo k trvalému pobytu. Výklad, že k nabývání nemovitostí by bylo třeba povolení k trvalému pobytu, by však byl vnitřně logicky rozporný, neboť osoba s trvalým pobytem se stává ve smyslu devizového zákona

tuzemcem, čímž se dostává mimo rámec zákonného omezení nabývání nemovitostí. Ať už by se však jednalo o přechodný či trvalý pobyt, jedná se o požadavek, který občany EU omezuje, vyžaduje od nich určitou další aktivitu a splnění dalších podmínek (byť by se v některých případech mohly jevit jako formální).

Česká republika tedy na sjednané přechodné období ve vztahu k nemovitostem pro sekundární bydlení rezignovala, zároveň však v novele devizového zákona uplatnila obecná omezení pro občany EU týkající se pobytu, která nejsou v souladu s přístupovou smlouvou. Vzhledem k závaznosti příslušné evropské legislativy pro Českou republiku tedy nelze vyloučit, že se v této oblasti objeví spory vyvolané občany z ostatních zemí EU.



© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [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](#)