

Nabývání nemovitostí cizincem

Již jsme se na našich stránkách zmínili o novele č. [482/2001](#) Sb. devizového zákona, jež vstoupila v účinnost 1. ledna 2002 a která přinesla některé výrazné změny, zejména možnost nabývat nemovitosti v tuzemsku pro zahraniční právnické osoby podnikající v České republice. Je třeba zdůraznit, že v nabývání nemovitostí na území ČR cizincem - fyzickou osobou k žádné změně nedošlo.

Již jsme se na našich stránkách zmínili o novele č. [482/2001](#) Sb. devizového zákona, jež vstoupila v účinnost 1. ledna 2002 a která přinesla některé výrazné změny, zejména možnost nabývat nemovitosti v tuzemsku pro zahraniční právnické osoby podnikající v České republice. Je třeba zdůraznit, že v nabývání nemovitostí na území ČR cizincem - fyzickou osobou k žádné změně nedošlo. Ustanovení o možnosti nabývání nemovitostí zahraničními právnickými osobami podnikajícími v ČR je zcela nové a bylo mu věnováno mnoho prostoru v samostatném článku, dnes se tedy pouze podíváme na způsoby, kterými může nabýt na našem území nemovitost zahraniční fyzická osoba.

Fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt ani není občanem České republiky, může nabývat vlastnické právo k nemovitostem v České republice, pouze na základě skutečností uvedených v devizovém zákoně. Vlastníkem nemovitosti na území ČR se tedy zahraniční fyzická osoba může stát pouze na základě dědění, vlastnické právo může nabýt také pro diplomatické zastoupení cizího státu za podmínky vzájemnosti, dále jde-li o nemovitost nabývanou do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je cizozemcem, nebo má-li cizozemec nabýt nemovitost od manžela, rodičů nebo prarodičů (např. darováním, koupí apod.). Další možnosti, jak může cizozemec podle zákona nabýt na našem území nemovitost je výměnou, a to výměnou tuzemské nemovitosti, kterou vlastní, za jinou tuzemskou nemovitost, jejíž cena obvyklá nepřevyšuje cenu obvyklou původní nemovitosti. Vlastnictví lze nabýt rovněž, pokud má cizozemec předkupní právo z titulu podílového spoluvlastnictví nemovitosti, nebo jde-li o stavbu, kterou cizozemec vystavěl na vlastním pozemku. Poslední možnosti, jak může nabýt cizozemec nemovitost v tuzemsku, je že tak stanoví zvláštní právní předpis. Devizový zákon za takový předpis považuje např. zákon č. [403/1990](#) Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, dále zákon č. [427/1990](#) Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, nebo zákon č. [92/1991](#) Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby.

Jen pro úplnost připomeňme, že od počátku letošního roku, může cizozemec - právnická osoba, která má v tuzemsku umístěn podnik nebo organizační složku podniku a je oprávněna v tuzemsku podnikat, může kromě případů uvedených v § 17 odst. 1 devizového zákona (nabývání nemovitostí cizozemcem - fyzickou osobou, viz výše) 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.

Další články:

- [Společnost s podíly 50:50 – právní rizika patových situací a jejich smluvní řešení](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 34: Jednání za společnost – prokura](#)
- [Jak nastavit smlouvy s dodavatelem podle nové právní úpravy kybernetické bezpečnosti?](#)
- [Vada koupené věci – kdy zjištěné nedostatky zakládají kupujícímu práva z vadného plnění a kdy nikoliv?](#)
- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamáce vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní – institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)