

Novela devizového zákona umožňuje zahraničním právnickým osobám podnikajícím v České republice kupovat nemovitosti

Prezident Václav Havel podepsal dne 19.12.2001 novelu devizového zákona, která mimo jiné zakotvuje možnost nakupovat nemovitosti zahraničním právnickým osobám podnikajícím v České republice. Podstatou nové právní úpravy devizového zákona je snaha odstranit z devizového zákona jedno z posledních omezení volného pohybu kapitálu a fakticky vytvořit stejné podmínky pro podnikání zahraničních osob

Prezident Václav Havel podepsal dne 19.12.2001 novelu devizového zákona, která mimo jiné zakotvuje možnost nakupovat nemovitosti zahraničním právnickým osobám podnikajícím v České republice. Podstatou nové právní úpravy devizového zákona je snaha odstranit z devizového zákona jedno z posledních omezení volného pohybu kapitálu a fakticky vytvořit stejné podmínky pro podnikání zahraničních osob v České republice jako pro české osoby, jak to ostatně stanoví v Obchodním zákoníku § 21 odstavec 1 (zahraniční osoby mohou podnikat na území České republiky za stejných podmínek a ve stejném rozsahu jako české osoby).

Nově bude upraven §17 devizového zákona, a to tak, že po novele bude znít následovně, a to včetně poznámek pod čarou:

§ 17

Nabývání nemovitostí v tuzemsku

(1) Cizozemec, který není občanem České republiky, může nabývat vlastnické právo k nemovitostem v České republice, pokud zvláštní zákon¹⁰⁾ nestanoví jinak, pouze:

- a) děděním,
- b) pro diplomatické zastoupení cizího státu za podmínky vzájemnosti,
- c) jde-li o nemovitost nabývanou do bezpodílového spoluvlastnictví manželů, z nichž pouze jeden je cizozemcem, nebo má-li cizozemec nabýt nemovitost od manžela, rodičů nebo prarodičů,
- d) výměnou tuzemské nemovitosti, kterou vlastní, za jinou tuzemskou nemovitost, jejíž cena obvyklá nepřevyšuje cenu obvyklou původní nemovitosti,
- e) pokud má předkupní právo z titulu podílového spoluvlastnictví nemovitosti,¹¹⁾
- f) jde-li o stavbu, kterou cizozemec vystavěl na vlastním pozemku,
- g) pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.¹²⁾

(2) Cizozemec - právnická osoba, která má v tuzemsku umístěn podnik nebo organizační složku podniku a je oprávněna v tuzemsku podnikat ^{12a)}, může kromě případů uvedených v odstavci 1 nabývat vlastnické právo k nemovitostem v tuzemsku s výjimkou pozemků, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží ^{12b)}, a pozemků určených k plnění funkcí lesa^{12c)}.

¹⁰⁾ Např. zákon č. [229/1991](#) Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), ve znění pozdějších předpisů.

11) Zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

12) 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., ve znění pozdějších předpisů.

12a) § 21 zákona č. [513/1991](#) Sb., obchodní zákoník, ve znění zákona č. [370/2000](#) Sb.

12b) Zákon č. [334/1992](#) Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. [10/1993](#) Sb., zákona č. [98/1999](#) Sb. a zákona č. [132/2000](#) Sb.

12c) zákon č. [289/1995](#) Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění zákona č. [238/1999](#) Sb., zákona č. [67/2000](#) Sb. a zákona č. [132/2000](#) Sb.

Jak správně uvádí důvodová zpráva k novele devizového zákona, bude praktickým důsledkem přijetí novely devizového zákona skutečnost, že zahraniční právnické osoby při rozhodování o formě svého podnikání v České republice nebudou nadále determinovány právní úpravou platnou pro nabývání tuzemských nemovitostí, tzn. že zde nebudou zřizovat novou samostatnou právnickou osobu, pokud budou považovat z obecného hlediska za vhodnější způsob realizace svých podnikatelských aktivit v České republice spíše prostřednictvím svého podniku nebo organizační složky podniku.

Podnikáním zahraniční osoby na území České republiky se rozumí pro účely Obchodního zákoníku podnikání této osoby, má-li podnik nebo jeho organizační složku umístěnou na území České republiky. Oprávnění zahraniční osoby podnikat na území České republiky vzniká ke dni zápisu této osoby, popřípadě organizační složky jejího podniku, v rozsahu předmětu podnikání zapsaném do obchodního rejstříku.

Zahraníční právnické osoby měly i doposud možnost fakticky nabývat nemovitosti v České republice, ale muselo k tomu docházet prostřednictvím tzv. dceřiných společností, jež založily v České republice nebo tím, že se účastnily podnikání právnických osob jako společníci, akcionáři v existujících obchodních společnostech.

Cizozemci ve smyslu § 17 odst. 2 devizového zákona tedy i nadále nebudou oprávněni nabývat:

- a) pozemky, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a
- b) pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Ad a). Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není. Do zemědělského půdního fondu náležejí též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod.

Ad b). Pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou

- a) pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, nejsou-li širší než 4 m, a pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů,
- b) zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pozemky nad horní hranicí dřevinné vegetace (hole), s výjimkou pozemků zastavěných a jejich příjezdních komunikací, a lesní pastviny a políčka pro zvěř, pokud nejsou součástí zemědělského půdního fondu a jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodářství.

Přijetí novelizace devizového zákona si vyžádal jednak budoucí vstup České republiky do Evropských společenství, ale také uzavřené dohody o ochraně a podpoře investic, jež obsahují tzv. doložku

nejvyšších výhod, která zavazuje smluvní státy poskytnout investorům druhé smluvní strany zacházení ne méně příznivé, než jaké je poskytováno investorům přicházejícím ze třetí země, a proto je Česká republika povinna zajistit přístup k tuzemským nemovitostem nejenom pro společnosti z členských států Evropské Unie a OECD, ale automaticky by se tato úprava měla týkat i řady dalších států na základě zmíněných dohod.

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

Další články:

- [Zákon Lugového: jak Rusko přepisuje pravidla mezinárodních arbitráží](#)
- [Novelizace nařízení EU o odlesňování \(EUDR\)](#)
- [Prekluze důvodu neplatnosti VH](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [TOP 5 judikátů z korporátního práva za rok 2025](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [SCHEJBAL& PARTNERS stáli u získání jedné z prvních licencí dle MiCA v ČR](#)
- [Proč dnes více než polovina M&A transakcí ve střední Evropě nekončí podpisem](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)