

19. 2. 2004

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

# Změna podmínek nabývání nemovitostí cizinci po vstupu ČR do EU

Dne 1. května tohoto roku dojde v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie k podstatné změně předpisů upravujících podmínky nabývání nemovitostí občany členských států EU na území České republiky. V rozporu s proklamacemi o ochraně tohoto segmentu trhu v rámci přechodných období však vyjednané podmínky obsažené v Aktu o přistoupení České republiky k Evropské unii (dále jen „Akt o přistoupení“) významně změkčují omezení pro občany jiných členských států EU. Pro případ zemědělské půdy a lesů jde dokonce o svým způsobem mírnější omezení, nežli u tzv. objektů vedlejšího bydlení, resp. ostatních nemovitostí.

Dne 1. května tohoto roku dojde v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie k podstatné změně předpisů upravujících podmínky nabývání nemovitostí občany členských států EU na území České republiky. V rozporu s proklamacemi o ochraně tohoto segmentu trhu v rámci přechodných období však vyjednané podmínky obsažené v Aktu o přistoupení České republiky k Evropské unii (dále jen „Akt o přistoupení“) významně změkčují omezení pro občany jiných členských států EU. Pro případ zemědělské půdy a lesů jde dokonce o svým způsobem mírnější omezení, nežli u tzv. objektů vedlejšího bydlení, resp. ostatních nemovitostí. Nicméně návrhy změn příslušných předpisů jsou stále v legislativním procesu a nelze tedy níže uvedené závěry vycházející především z vládních návrhů a debaty proběhlé v prvním čtení v Poslanecké sněmovně prozatím absolutizovat. Přesto je třeba vzít na zřetel, že navrhované změny vycházejí ze závazných mezinárodních závazků a manévrovací prostor je tak podstatně zúžen.

## A. Nabývání tzv. objektů vedlejšího bydlení

### I. Platná právní úprava

Podmínky nabývání nemovitostí cizinci v České republice jsou obsaženy v zákoně 219/1995 Sb., devizový zákon (dále jen „DevZ“). Podle ustanovení § 17 odst. 1 DevZ, které upravuje výjimky z obecného zákazu nabývání nemovitostí cizinci, může cizozemec, který není občanem České republiky, nabývat vlastnické právo k nemovitostem v České republice, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak pouze např. děděním, pro diplomatické zastoupení cizího státu za podmínky vzájemnosti, 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 aj.

Dle § 17 odst. 2 DevZ cizozemec - právnická osoba, která má v tuzemsku umístěn podnik nebo organizační složku podniku a je oprávněna v tuzemsku podnikat, 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, a pozemků určených k plnění funkcí lesa.

### II. Přechodná období dle přílohy č. 5 Aktu o přistoupení

Z hlediska komunitární úpravy se u navrhované úpravy nabývání nemovitostí jedná o naplnění svobody volného pohybu kapitálu (konkrétně čl. 56 odst. 1 Smlouvy o ES<sup>[1]</sup>), z hlediska přechodných období dojednaných v rámci přístupových jednání jde o naplnění přílohy č. 5 Aktu o přistoupení, který je nedílnou součástí Smlouvy o přistoupení České republiky k Evropské unii (dále jen „Přístupová smlouva“). Dle odst. 1 zmíněné přílohy Aktu je České republice

umožněno odchylně od povinností vyplývajících ze smluv, na kterých je založena Evropská unie, po dobu pěti let ode dne přistoupení ponechat v platnosti pravidla stanovená DevZ o nabývání objektů vedlejšího bydlení státními příslušníky členských států, kteří nebydlí (non-resident) v České republice, a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu, které ani nejsou usazeny, ani nemají pobočku nebo zastoupení na území České republiky.

## II. Přípravovaná novela DevZ

V souvislosti s přístupem České republiky k EU byla vládou předložena Poslanecké sněmovně novela DevZ, kterou má dojít ke splnění požadavků evropského práva resp. k promítnutí vyjednaných přechodných období.

Ohledně nemovitostí, které netvoří zemědělský půdní fond nebo do něj nenáleží, a pozemků určených k plnění funkcí lesa dle zvláštních předpisů, dochází vůči občanům EU k podstatné změně v tom smyslu, že tyto mohou za dále vyložených podmínek nabývat na území České republiky vymezené nemovitosti. Dle navrhovaného znění § 17 odst. 2 písm. c) DevZ by tyto nemovitosti mohly nabývat cizozemci s průkazem o povolení pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství (viz. bod A. III níže) a dle písm. d) tamtéž dále cizozemci – právnické osoby, které umístí v tuzemsku podnik nebo organizační složku podniku a jsou oprávněny v tuzemsku podnikat. Ohledně cizozemců – právnických osob jde v podstatě o zachování platné právní úpravy, která je v zakotvena v DevZ již v současné době.

Účinnost novely je stanovena ke dni vstupu smlouvy o přistoupení ČR k Evropské unii v platnost.

## III. Povolení k přechodnému a trvalému pobytu občanů EU

Výše zmíněný průkaz o povolení pobytu v případě cizozemců – fyzických osob získá každá osoba, které bude uděleno povolení k trvalému či přechodnému pobytu na dobu delší než 3 měsíce vydaného na základě Hlavy IVa zákona č. 326/1999 Sb., zákon o pobytu cizinců na území České republiky (dále jen „ZoPC“). Přechodný pobyt získá kterýkoliv občan Evropské Unie, který hodlá na území ČR pobývat přechodně po dobu delší než 3 měsíce (§ 87b ZoPC). Povolení vydává Policie ČR a při splnění stanovených podmínek je na jeho vydání právní nárok[2].

Povolení k trvalému pobytu vydá Policie ČR občanu Evropské Unie na jeho žádost v případě, jestliže

- a) je na území zaměstnán a pobývá zde nepřetržitě po dobu nejméně 3 let,
- b) na území podniká[3],
- c) vykonává funkci člena statutárního orgánu právnické osoby,
- d) v době skončení činnosti podle písmene a), b) nebo c) dosáhl věku stanoveného pro vznik nároku na starobní důchod, tuto činnost vykonával posledních 12 měsíců před podáním žádosti a nepřetržitě zde pobývá po dobu nejméně 3 let, přičemž doba činnosti podle písmene a), b) nebo c) vykonávané na území jiného členského státu Evropské unie se považuje za dobu činnosti vykonávané na území,
- e) skončil činnost podle písmene a), b) nebo c) z důvodu neschopnosti vykonávat práci v důsledku nemoci nebo úrazu a pobývá na území nepřetržitě po dobu nejméně 2 let, přičemž podmínka nepřetržitého pobytu neplatí v případě, kdy mu v průběhu pobytu na území vznikl nárok na invalidní důchod v důsledku pracovního úrazu nebo nemoci z povolání a doba činnosti podle písmene a), b) nebo c) vykonávané na území jiného členského státu Evropské unie se považuje za dobu činnosti vykonávané na území,
- f) vykonává činnost podle písmene a) na území jiného členského státu Evropské unie a alespoň jednou týdně se vrací na území, přičemž na území dříve nepřetržitě pobýval a současně zde byl zaměstnán po dobu nejméně 3 let,
- g) vykonává činnost podle písmene b) nebo c) na území jiného členského státu Evropské unie a alespoň jednou týdně se vrací na území, přičemž na území nepřetržitě pobýval a současně zde vykonával obdobnou činnost po dobu nejméně 3 let,
- h) na území pobývá nepřetržitě přechodně po dobu 5 let za jiným účelem, než je uveden v písmenu a), b) nebo c); do této doby se nezapočítává doba pobytu za účelem studia, nebo

i) splňuje podmínky podle § 65[4].

Uvedené nároky na vydání povolení k přechodnému či trvalému pobytu vycházejí z toho, že anglický pojem „resident“, resp. residence má vlastní komunitární obsah, který není možné nahrazovat pojmy užívanými ve vnitrostátním právu některého členského státu. Náplň tohoto pojmu byla vyjádřena právě v institutu přechodného a trvalého pobytu dle ZoPC. Proto všichni občané členských států EU, kteří budou mít v ČR povolen trvalý nebo přechodný pobyt delší než 3 měsíce, budou považováni za residenty resp. osoby, které v České republice bydlí, a na které se proto přechodná období pro nabývání objektů vedlejšího bydlení nebude vztahovat.

Podmínka přechodného pobytu byla však již v prvním čtení novely DevZ napadnuta jakožto příliš mírná a rozšiřující smysl a účel vyjednaného přechodného období pro tuto oblast z hlediska výkladu obratu „nebydlí“ neboli „non-resident“. Je tedy nutno počítat s případnou změnou v tomto ohledu.

## B. Nabývání zemědělských a lesních pozemků

Navrhované znění § 17 odst. 1 písm c) odrážka první DevZ umožňuje nabývání pozemků tvořících zemědělský půdní fond nebo pozemků do něj náležejících a dále pozemků určených k plnění funkcí lesa cizozemcům, kteří jsou evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu podle § 2f zákona 252/1997 Sb., o zemědělství (dále jen „ZZe“)[5]. Příslušný obecní úřad (kterým je v tomto případě obecní úřad obce s rozšířenou působností, v jehož územní působnosti se nachází místo podnikání nebo sídlo zemědělského podnikatele, přičemž místem podnikání se pro účely tohoto zákona rozumí místo, odkud zemědělský podnikatel řídí svoji podnikatelskou činnost) podnikatele zaeviduje, pokud splňuje podmínky stanovené v § 2f odst. 2 ZZe. Mimo splnění podmínky odborné způsobilosti, jež lze dosáhnout předepsaným vzděláním ve stanovených oborech, popř. prokázáním výkonu zemědělské praxe trvající nejméně 5 let, je nutno splnit dále požadavky § 2e odst. 1 ZZe. Zde uvedené požadavky zahrnují kromě např. dosažení věku 18 let, způsobilosti k právním úkonům též, pro občany ostatních členských států EU, zásadnější výjimky z prokázání dalších skutečností, a sice výjimku ohledně trvalého pobytu na území České republiky a znalosti českého jazyka.

Z toho vyplývá, že občan jiného členského státu EU bude zaevidován i bez toho, aniž by disponoval povolením k přechodnému či trvalému pobytu na území České republiky, čímž mu vznikne dle navrhovaného znění DevZ právní možnost nabytí zemědělských i lesních pozemků. Tím dojde k naplnění textu přílohy č. 5 Aktu o přistoupení, kde je pro zemědělské a lesní pozemky sice stanoveno přechodné období v délce 7 let, ovšem s výjimkou tzv. samostatně hospodařících zemědělců (self-employed farmers), kteří se chtějí usadit a bydlet v České republice. Navrhované znění DevZ tedy představuje mírnější podmínky a omezení pro nabývání tohoto druhu nemovitostí, než jak je zamýšleno u tzv. „objektů vedlejšího bydlení“, resp. všech nemovitostí s výjimkou zemědělských a lesních pozemků. V této věci se však dá ještě očekávat změna v rámci dalšího projednávání novely DevZ v Parlamentu ČR, ovšem pouze do té míry, že k podmínce být zaevidován dle § 2f ZZe přistoupí splnění podmínky přechodného či trvalého pobytu na území České republiky, resp. obdobně jako u nabývání ostatních nemovitostí, držení průkazu o povolení pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství..

## IV. Závěr

Připravovanou novelu DevZ, ačkoliv se prozatím nachází teprve na počátku legislativního procesu, je již v této době třeba brát plně v úvahu, protože možnost odchýlení se od vládního návrhu je Smlouvou o přistoupení velmi limitována. Dá se tak předpokládat, že ode dne 1. května tohoto roku již nebude k nabytí alespoň některých nemovitostí občany ostatních členských států EU zapotřebí zdlouhavější a finančně náročnější procedura zakládání účelových českých právnických osob.

Jan Mikuláš

---

[1] V rámci stanoveném touto kapitolou jsou zakázána všechna omezení pohybu kapitálu mezi členskými státy a mezi členskými státy a třetími zeměmi.

[2] Na rozdíl od povolení k trvalému pobytu právní nárok nevyplyvá přímo z dikce § 87a odst. 1 ZoPC, který pouze stanoví právo občana jiného členského státu požádat o povolení k přechodnému pobytu. Vzhledem k systematickému zařazení úpravy povolení k přechodnému pobytu, lze však toto považovat za tzv. „zvláštní pobytové povolení“, jehož vydání lze odmítnout pouze za podmínek taxativně vymezených v § 87h ZoPC.

[3] Např. též výkon advokacie dle zákona 85/1996 Sb., o advokacii, včetně „mezinárodních“ advokátů.

[4] Obecné podmínky udělení trvalého pobytu ostatním cizozemcům

[5] § 2f byl včleněn do ZZe novelou, jež byla dne 15. 1. 2004 postoupena prezidentu k podepsání.

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

## Další články:

- [Evropská unie mění pravidla plateb: více odpovědnosti, intenzivnější zpracování dat, více kontrol](#)
- [Sdílení elektriny v obecních projektech, změny po 1.8.2026 a zapojení bateriových úložišť](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc květen 2026](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Institut zajišťovacího příkazu v daňovém řízení: podmínky vydání a obrana v odvolacím řízení](#)
- [Postavení finančního arbitra v kontextu nařízení Brusel I bis - Funkční pojetí „soudu“, osvědčení podle čl. 53 a možnost výkonu nálezů v jiných členských státech EU](#)
- [Daňová ztráta a její vliv na lhůtu pro stanovení daně](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc duben 2026](#)
- [Zaměstnanecké benefity dle ustanovení § 6 odst. 9 písm. d\) zákona o daních z příjmů v roce 2026](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc březen 2026](#)