

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Rigorózní práce

Nabývání nemovitostí devizovými cizozemci

Konzultant: JUDr. Petr Novotný
Zpracovatel: Mgr. Jaroslava Musilová

září 2008

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracovala samostatně a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Hluboké nad Vltavou dne 26. září 2008



Mgr. Jaroslava Musilová

1	Úvod.....	5
2	Základní pojmy	8
2.1	Nemovitost.....	8
2.1.1	Objekt vedlejšího bydlení	9
2.1.2	Zemědělské pozemky	10
2.2	Právní postavení tuzemce	11
2.3	Právní postavení cizozemce.....	13
2.4	Průkaz o povolení k pobytu příslušníka členských států Evropských společenství.....	13
2.5	Volný pohyb kapitálu.....	17
3	Historický vývoj v oblasti právních omezení nabývání nemovitostí cizozemci.....	19
3.1	Nabývání nemovitostí cizozemci v České republice do roku 1989.....	19
3.2	Nabývání nemovitostí cizozemci podle devizových zákonů 90. let 20. století.....	20
4	Právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci po vstupu České republiky do Evropské unie.....	23
4.1	Závazky České republiky vyplývající ze Smlouvy o přistoupení k Evropské unii	25
4.2	Závazky České republiky vyplývající z dalších mezinárodních ujednání	27
4.2.1	Dohoda o Evropském hospodářském prostoru	27
4.2.2	Bilaterální dohody mezi Švýcarskou konfederací a Evropskou unií	29
4.2.3	Dohoda o ochraně a podpoře investic se Spojenými státy americkými.....	30
4.2.4	Závazky České republiky vůči osobám ze 3. zemí	31
4.3	Současná právní úprava v platném devizovém zákoně	33
4.3.1	Nabývání zemědělských pozemků	34
4.3.1.1	Nabývání zemědělských pozemků v soukromém vlastnictví.....	35
4.3.1.2	Nabývání státní privatizované půdy.....	40
4.3.2	Nabývání ostatních nemovitostí.....	41
4.4	Slučitelnost devizového zákona s komunitárním právem	44
4.4.1	Nabývání zemědělských pozemků	45
4.4.2	Nabývání „ostatních“ nemovitostí.....	46
4.4.3	Následky neslučitelnosti české právní úpravy s komunitárním právem	48
4.5	Právní vady novely devizového zákona 354/2004 Sb.....	49
4.5.1	Právní vymezení osob oprávněných nabývat zemědělské pozemky podle § 17 odst. 1.	49
4.5.2	Legislativní proces při schvalování novely devizového zákona 354/2004 Sb.....	50
4.6	Vládní návrh novely devizového zákona a zákona č. 569/1991 Sb.....	51
4.6.1	Objekty vedlejšího bydlení.....	52
4.6.2	Právní vymezení osob oprávněných nabývat zemědělské pozemky podle § 17 odst. 1.	53
4.6.3	Osoby oprávněné nabývat zemědělské pozemky	53
4.6.4	Osoby bydlící v České republice	55
4.6.5	Privatizace státní zemědělské půdy.....	56
4.6.6	Osud novely devizového zákona v Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky	56

4.7	Aplikační praxe katastrálních úřadů	57
4.8	Úvahy de lege ferenda	61
5	Nabývání nemovitostí tuzemci v ostatních členských státech Evropské unie	64
5.1	Přístupová kritéria a proces vyjednávání	66
5.2	Vyjednané výjimky ze zákazu omezování volného pohybu kapitálu v oblasti nabývání nemovitostí (viz tabulka č. 2)	67
5.2.1	Státy Evropské unie od 1. května 2004	67
5.2.1.1	Kypr	67
5.2.1.2	Estonsko, Litva, Lotyšsko a Slovensko	67
5.2.1.3	Maďarsko	68
5.2.1.4	Polsko	69
5.2.1.5	Česká republika	71
5.2.1.6	Slovinsko	71
5.2.1.7	Malta	72
5.2.2	Státy Evropské unie od 1. ledna 2007	73
5.2.2.1	Rumunsko	73
5.2.2.2	Bulharsko	74
5.2.3	Dánsko	75
5.2.3.1	Nabývání nemovitostí bez omezení	77
5.2.3.2	Nabývání nemovitostí osobami z Evropské unie	78
5.2.3.3	Nabývání nemovitostí na základě povolení	80
5.2.3.4	Zvláštní úprava nabývání letních sídel	81
5.2.3.5	Sankce	82
5.2.4	Finsko (Ålandské ostrovy)	82
5.3	Nabývání nemovitostí k podnikatelským účelům	83
6	Nabývání nemovitostí v jiném než členském státě Evropské unie	83
7	Závěr	85
	Přílohy : Tabulka č. 1	91
	Tabulka č. 2	93
	Seznam použité literatury	94

1 Úvod

Nabývání nemovitostí devizovými cizozemci se v době před vstupem České republiky do Evropské unie stalo jedním z nejdiskutovanějších témat na půdě Evropských institucí, jednotlivých přístupujících států, ale i široké odborné a laické veřejnosti.

Vstupem České republiky do Evropské unie s účinností od 1. května 2004 byla ukončena jedna velmi důležitá kapitola českých dějin. Po letech se podařilo začlenit k evropskému uskupení a završit tak proces demokratizace společnosti a přeměny na tržní hospodářství.

Volný pohyb kapitálu (čl. 56 Smlouvy o založení Evropských společenství), jako jedna ze základních zásad fungování společného vnitřního trhu se zbožím a službami v rámci Evropské unie, zakazuje všechna omezení pohybu kapitálu mezi členskými státy navzájem a mezi členskými státy a třetími zeměmi, přičemž tato svoboda pohybu kapitálu zahrnuje i svobodu a volnost přímých investic do nemovitostí na území kteréhokoli členského státu. Jediná omezení pohybu kapitálu v rámci Evropské unie tak v současné době představují pouze případy ospravedlnitelné na základě daňových kontrol a kontrol obezřetného dohledu, nikdy však nesmějí mít diskriminační charakter.

Velmi důležitou součástí vstupu bylo harmonizování českého právního řádu s právem platným v Evropské unii. Tímto došlo mimo jiné i ke změně právních předpisů týkajících se nabývání nemovitostí cizozemci na území České republiky. Přistoupení České republiky k Evropské unii, ke kterému došlo 1. května 2004, tak zásadním způsobem ovlivnilo jak českou právní úpravu nabývání nemovitostí ze strany devizových cizozemců, tak i možnost našich občanů (fyzických osob) a právnických osob se sídlem v tuzemsku nabývat nemovitosti na území kteréhokoli členského státu Evropské unie.

Česká republika se jako přistupující stát zavázala, že všechny fyzické i právnické osoby z členských států Evropské unie postaví i v oblasti nabývání nemovitostí na úroveň tuzemců podléhajících národnímu režimu zacházení a vyloučí tak jakoukoli diskriminaci na základě státní příslušnosti. K pravé liberalizaci této úpravy ovšem dojde až po skončení vyjednaných přechodných období ze zákazu volného pohybu kapitálu v rámci Evropské unie, která se týkají práv nabývání nemovitostí v České republice.

Ústava České republiky (zákon č. 1/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů) v článku 14 stanoví, že cizinci mohou nabývat vlastnictví a jiná majetková práva a podnikat na území České republiky za podmínek stanovených zákonem. Cizozemce omezují v právu nabývat vlastnictví k nemovitostem na území České republiky dva zákony, zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů. S ohledem na zásady bezprostřední použitelnosti a přednosti primárního práva Evropských společenství ve spojení s čl. 10 Ústavy České republiky musíme ale stěžejní pramen práva této problematiky hledat v právu komunitárním.

Cílem této rigorózní práce je rozbor problematiky nabývání nemovitostí cizozemci na území České republiky z hlediska platné právní úpravy i z pohledu historického s důrazem na praktickou aplikaci platných ustanovení devizového zákona, včetně výkladu souvisejících základních právních pojmů a zhodnocení slučitelnosti současného stavu s komunitárním právem.

V druhé části této práce je mým cílem zmapovat nabývání nemovitostí českými občany v zahraničí s důrazem na státy dnešní Evropské unie a jejich přístupové podmínky a konfrontování této právní úpravy s platnou právní úpravou na území České republiky. V této části

bude více pozornosti věnováno platné právní úpravě v Dánském království, s ohledem na skutečnost, že právě Dánské království mezi současnými členskými státy Evropské unie má velice specifickou úpravu nabývání nemovitostí, zejména objektů vedlejšího bydlení.

2 Základní pojmy

2.1 Nemovitost

Pro určení pojmu nemovitost jsou rozhodující ustanovení občanského zákoníku¹. Dle ustanovení § 119 odst. 2 se nemovitostmi rozumějí pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Občanský zákoník u pozemků nestanovuje další podmínky, jako např. jejich určení a výměru, a proto všechny pozemky patřící do zemědělského půdního fondu a pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou tedy bez jakýchkoli dalších podmínek nemovitostmi. Pro vymezení pojmu pozemek není důležité, jakými předměty je pozemek pokryt (půda, písek, vodní plocha, atd.), ani co je na něm umístěno (uskladněný materiál, stavba, atd.).

U staveb je princip opačný. Pozemky jsou podle občanského zákoníku nemovitostmi vždy, ale stavby pouze za splnění zákonem stanovených podmínek. Mezi stavby se řadí pouze ty nemovitosti, které jsou se zemí spojeny pevným základem. Obvykle se spojení se zemí pevným základem chápe jako spojení nerozebíratelné, respektive rozebíratelné pouze za podmínky znehodnocení či porušení stavby nebo její části. Otázka spojení stavby se zemí pevným základem a tedy i otázka posouzení existence nemovitosti, je otázkou technického charakteru, kterou je třeba posoudit právně.

Podle právní teorie, podle praxe soudů i podle katastrálního zákona² vzniká stavba v občanskoprávním pojetí již ve stadiu rozestavěnosti, pokud

¹ zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

² Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

tato rozestavěnost dosáhla takového stupně, že z ní lze usuzovat na podobu a rozsah objektu po dokončení.

Pro určení zda jde o stavbu nebo ne není rozhodující účelové určení stavby (jde-li o obytný dům, hospodářskou budovu, loveckou či rekreační chatu, apod.) ani to, zda stavba splňuje všechny náležitosti stanovené stavebně právními předpisy (např. zda bylo vydáno ke stavbě povolení a zda byla řádně zkolaudována).

Podle stavebního zákona³ se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Pro posouzení není důležité, zda je stavba se zemí spojena pevným základem. Může tedy dojít k situaci, kdy podle stavebního zákona půjde o stavbu, ale podle občanského zákona nikoli, tzn. nepůjde o nemovitost v právním slova smyslu.

2.1.1 Objekt vedlejšího bydlení

Tento pojem je bez bližšího vysvětlení uveden v Aktu o podmínkách přistoupení České republiky k Evropské unii, ovšem není v platném právu nikde vysvětlen. Jeho obsah můžeme pouze dovozovat a předpokládat, že pro účely uvedené v Aktu o podmínkách přistoupení se za objekty vedlejšího bydlení považují jen ty nemovitosti, které jsou určeny k bydlení, tedy zřejmě jen byty⁴, rodinné domy⁵, nebo stavby určené pro individuální

³ zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁴ Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle stavebního úřadu určeny k bydlení (§ 2 písm. b) zákona č. 72/1004 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů).

⁵ Rodinným domem se rozumí stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu)

rekreaci (př. rekreační domky, chaty, rekreační chalupy, víkendové domy, zahrádkářské chaty)⁶ a pozemky těmito stavbami zastavěné a dále pozemky územním rozhodnutím k zastavění určené.

Pod pojmem vedlejšího bydlení lze tedy rozumět pouze stavby či byty sloužící k rekreaci, z čeho vyplývá, že pojem objekt vedlejšího bydlení je užší než obecný pojem nemovitost.

2.1.2 Zemědělské pozemky

Tento pojem je jako legislativní zkratka uveden v § 17 odst. 1 devizového zákona⁷ a skládá se ze dvou částí. Tou první jsou pozemky, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží a tou druhou jsou pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Mezi pozemky tvořící zemědělský půdní fond řadíme ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny a půdu, která byla a má být zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není. Pozemky do zemědělského půdního fondu náležející jsou 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.⁸

Mezi pozemky určen k plnění funkcí lesa se řadí pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a některé nezpevněné lesní cesty, jakož i v souladu s příslušným nařízením orgánu státní správy lesů některé zpevněné lesní

⁶ Stavba pro individuální rekreaci je jednoduchá stavba, která svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinnou rekreaci (vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů)

⁷ zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákona, ve znění pozdějších předpisů

⁸ podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pozemky nad horní hranicí dřevinné vegetace, s výjimkou pozemků zastavěných jejich příjezdní komunikací, a lesní pastviny a políčka pro zvěř, pokud nejsou součástí zemědělského půdního fondu a jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodaření.⁹

Pozemky určenými k plnění funkcí lesa dále nejsou školky a plantáže lesních dřevin založené na pozemcích, které nejsou určené k plnění funkcí lesa, pokud orgán státní správy lesů na návrh vlastníka pozemku nerozhodne jinak.

V pochybnostech o tom, zda jde o pozemky určené k plnění funkcí lesa, rozhoduje orgán státní správy lesů.

2.2 Právní postavení tuzemce

Tuzemcem je v souladu s předpisy devizového práva fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky nebo právnická osoba se sídlem na území České republiky.

Místem trvalého pobytu se rozumí adresa pobytu občana v České republice, kterou si občan zvolí zpravidla v místě, kde má rodinu, rodiče, byt nebo zaměstnání. Občan může mít jen jedno místo trvalého pobytu, a to v objektu, který je podle zvláštního právního předpisu¹⁰ označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem a který je podle zvláštního právního předpisu¹¹ určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci.¹²

⁹ podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

¹⁰ Vyhláška č. 326/2000 Sb., o způsobu označování ulic a ostatních veřejných prostranství názvy, o způsobu použití a umístění čísel k označení budov, o náležitostech ohlášení o přechíslování budov a o postupu oznamování přidělení čísel a dokladech potřebných k přidělení čísel, ve znění pozdějších předpisů

¹¹ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

¹² zákon č. 133/2000 Sb., zákon o evidenci obyvatel a rodných čísel, ve znění pozdějších předpisů

Na území České republiky může trvale pobývat rovněž cizinec, a to na základě povolení k pobytu. Z toho vyplývá, že cizinec, tj. osoba bez českého státního občanství, který má trvalý pobyt v tuzemsku, tj. v České republice, je z pohledu devizového zákona považován za tuzemce.

Na stejnou úroveň jako tuzemci jsou v § 17 devizového zákona, v oblasti nabývání nemovitostí, postaveni občané České republiky bez trvalého pobytu v tuzemsku, tj. cizozemci s českým státním občanstvím.

U právnických osob je pro určení devizového statusu důležité umístění jejich sídla, za něž se podle dřívějších ustanovení obchodního zákoníku považovala adresa, která byla jako místo podnikání zapsaná v obchodním rejstříku nebo v jiné zákonem upravené evidenci. Sídlem organizační složky podniku se rozuměla adresa jejího umístění.¹³ Podle současné právní úpravy je sídlo právnické osoby upraveno v občanském zákoníku. Sídlo musí být určeno adresou, kde právnická osoba sídlí skutečně, tedy místem, kde je umístěna její správa a kde se veřejnost může s právnickou osobou stýkat. Uvádí-li právnická osoba jako své sídlo jiné místo než své sídlo skutečné, může se každý dovolat i jejího skutečného sídla. Sídlo právnické osoby může být v bytě pouze v případě, že je to slučitelné s jejím účelem a odpovídá to i povaze a rozsahu její činnosti. U právnické osoby zapsané do obchodního nebo jiného veřejného rejstříku postačí, pokud její zakladatelský dokument uvede namísto adresy sídla jen obec, kde je její sídlo. K zápisu do tohoto rejstříku však musí ohlásit plnou adresu svého sídla¹⁴.

Pro nabývání ostatních nemovitostí podle § 17 odst. 2 devizového zákona postačí, umístí – li právnická osoba v České republice podnik nebo organizační složku podniku a je oprávněna v tuzemsku podnikat¹⁵. Poté má

¹³ podle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁴ zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁵ § 21 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

při nabývání těchto nemovitostí stejné postavení jako tuzemské právnické osoby.

2.3 Právní postavení cizozemce

Cizozemce lze definovat na základě § 1 devizového zákona jako fyzickou osobu, která nemá trvalý pobyt v tuzemsku (čili na území České republiky), nebo právnickou osobu, která nemá v tuzemsku sídlo ani zde nemá umístěn svůj podnik nebo jeho organizační složku a není v tuzemsku oprávněna podnikat. Z hlediska devizového statutu není pro fyzické osoby rozhodující jejich občanství, nýbrž jejich trvalý pobyt na území České republiky.

Pojem cizozemec není totožný s pojmem cizinec. Cizincem se totiž rozumí fyzická osoba, která není občanem České republiky, bez ohledu na místo trvalého pobytu.¹⁶ Postavení cizince je předmětem úpravy cizineckého práva, jehož pramenem jsou vedle vnitrostátních norem i příslušné mezinárodní smlouvy.

2.4 Průkaz o povolení k pobytu příslušníka členských států Evropských společenství

V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie se novelou zákona č. 326/199 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, ve znění pozdějších předpisů¹⁷ významně změnila právní úprava přiznávání přechodného a trvalého pobytu pro občany členských států Evropské unie tím, že přinesla výrazné usnadnění možnosti státních příslušníků členských států Evropské unie (na rozdíl od třetích zemí) získat povolení k přechodnému, i trvalému pobytu v České republice.

¹⁶ podle zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, ve znění pozdějších předpisů

¹⁷ provedení zákonem č. 217/2002 Sb.

Pobyt cizinců z členských států Evropské unie byl upraven v hlavě I. zákona o pobytu cizinců na území České republiky. Občan Evropské unie byl oprávněn požádat o povolení k přechodnému pobytu, pokud hodlal na území České republiky pobývat přechodně po dobu delší než tři měsíce. K podání žádosti mu stačil cestovní doklad, doklad potvrzující účel pobytu (za který lze považovat např. pracovní smlouva s místem výkonu práce na území České republiky), fotografie a v zákonem stanovených případech ještě doklad o zdravotním pojištění a čestné prohlášení, že po dobu pobytu nebude žádat o přiznání dávek sociální péče. Na požádání zastupitelského úřadu nebo policie předložil cizozemec lékařskou zprávu, že netrpí závažnou nemocí. Předložení lékařské zprávy bylo možné požadovat pouze v případě důvodného podezření, že závažnou nemocí trpí.

Podle právní úpravy platné po vstupu České republiky do Evropské unie, vydávala Policie České republiky občanu členských států Evropské unie povolení k přechodnému pobytu formou průkazu o povolení k přechodnému pobytu pro občany Evropské unie. S tímto průkazem o povolení k pobytu rovněž počítají ustanovení § 17 odst. 1 písm. c) a odst. 2 písm. c) devizového zákona. Z dikce znění zákona o pobytu cizinců lze konstruovat, že na udělení povolení byl, za splnění zákonných podmínek a zároveň absenci zákonem vypočtených důvodů k odmítnutí, právní nárok.

V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie a se závazkem České republiky nebránit svobodě usazování byl pro státní příslušníky členských států Evropské unie rozšířen, oproti ostatním cizincům, počet právních důvodů, pro něž bylo vydáváno povolení k trvalému pobytu. Některé z těchto důvodů, např. podnikání státního příslušníka členského státu Evropské unie na území České republiky nebo jeho výkon funkce člena statutárního orgánu právnické osoby, zakládali

oprávnění dotyčné osoby požádat o povolení k trvalému pobytu ihned, tj. bez jinak požadované, obvykle několikaleté stanovené doby předchozího pobytu v České republice. K žádosti občan Evropské unie předložil cestovní doklad a doklad potvrzující splnění zákonné podmínky pro přiznání trvalého pobytu.

Stejně oprávnění k vydání povolení k pobytu, přechodného i trvalého, měli podle zákona o pobytu cizinců na území České republiky i rodinní příslušníci státních příslušníků členského státu Evropských společenství, kteří už žádost o povolení k pobytu podali nebo už na takové povolení na území České republiky pobývali. Rodinní příslušníci nemuseli být podle smyslu ustanovení § 87b odst. 2 zákona o pobytu cizinců na území České republiky ani státními příslušníky členského státu Evropských společenství.

Novelou zákona o pobytu cizinců¹⁸ č. 161/2006 Sb.¹⁹ byla tato dosavadní právní úprava podstatně pozměněna. Pro případy, kdy občan Evropské unie bude na území České republiky pobývat po dobu delší než 3 měsíce se i nadále nechává na jeho vůli, zda požádá o vydání příslušného dokladu, kterým mu bude potvrzen přechodný pobyt na území. Oproti dosavadní právní úpravě však již není občanům Evropské unie vydáván k jejich přechodnému pobytu na území České republiky průkaz o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, ale pouze tzv. potvrzení o přechodném pobytu na území.

Z hlediska náležitostí předkládaných k žádosti o vydání potvrzení je významnou změnou skutečnost, že prokázání účelu pobytu na území se vyžaduje pouze v případech zaměstnání, podnikání, jiné výdělečné činnosti či studia. Naproti tomu je nově zavedena povinnost k žádosti současně

¹⁸ zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, ve znění pozdějších předpisů

¹⁹ Tato novela byla přijata podle směrnice Rady 2004/38/ES ze dne 29.4.2004 o právu občanů Unie a jejich rodinných příslušníků svobodně se pohybovat a pobývat na území členských států.

předložit doklad o zajištěném ubytování, a to se zřetelem k tomu, se potvrzení musí obsahovat i údaj o místě pobytu na území.

V případě rodinných příslušníků, kteří nejsou občany Evropské unie, je pro pobyt na území delší než 3 měsíce stanovena povinnost požádat o vydání povolení k přechodnému pobytu ve lhůtě do 3 měsíců ode dne vstupu na území České republiky. Pro tyto případy je zaveden nový doklad - průkaz o pobytu rodinného příslušníka občana Evropské unie.

Touto novelou byla zavedena i výrazná změna pro povolování trvalých pobytů občanům Evropské unie. Trvalý pobyt se standardně povolí po pěti letech nepřetržitého pobytu na území České republiky, kdy výjimky z tohoto pravidla jsou v zákoně vymezeny taxativně (např. jestliže je zaměstnán, podniká nebo provozuje jinou výdělečnou činnost na území jiného členského státu Evropské unie a zpravidla se každý den nebo alespoň jednou týdně vrací na území České republiky, pokud na území dříve pobýval po dobu nejméně 3 let, a další.). Název „povolení k trvalému pobytu“ je pouze nadále užívaný terminus technicus, neboť jeho získání nepodléhá správnímu uvážení a nepředstavuje povolovací režim.

K žádost o vydání potvrzení o přechodném pobytu na území nemusí nadále občan Evropské unie předkládat čestné prohlášení, že má peněžní prostředky v takové výši, aby se nestal neodůvodnitelnou zátěží systému sociální péče České republiky.

Důvody pro zamítnutí nebo odejmutí vydání povolení jsou formulovány úzce a taxativně, a tudíž by mělo být v praxi vydání povolení ve většině případů pouhou formalitou a nemělo by při vydávání průkazů docházet k časovým průtahům.

Bude-li tedy nadále v textu zmiňován průkaz o povolení k pobytu pro státního příslušníka Evropské unie, je tím míněno s ohledem na platné znění § 17 devizového zákona i výše zmiňované potvrzení o přechodném pobytu na území, není-li výslovně stanoveno jinak.

Vzhledem ke skutečnosti, že úprava vstupu, pobytu a vycestování občana Evropské unie se vztahuje i na občana státu, který je vázán mezinárodní smlouvou sjednanou s Evropským společenstvím a na občana státu, který je vázán Smlouvou o Evropském hospodářském prostoru²⁰, platí pro příslušníky zemí Norska, Lichtenštejnska, Islandu a Švýcarska pro vydání potvrzení o přechodném pobytu na území České republiky stejná pravidla, jako pro příslušníky členských států Evropské unie.

V této souvislosti je třeba zdůraznit, že občanům Evropské unie a zemí Evropského hospodářského prostoru a jejich rodinným příslušníkům je potvrzení o přechodném pobytu či povolení k přechodnému pobytu (stejně jako i povolení k trvalému pobytu) udělováno oproti cizincům z ostatních zemí za nadstandardních podmínek.

2.5 Volný pohyb kapitálu

Volný pohyb kapitálu je jednou ze čtyř základních svobod jednotného vnitřního trhu Evropské unie, zároveň ale představuje i nedílnou součást prosazení práva na volný pohyb zboží, osob a služeb. Volný pohyb kapitálu má tak na vnitřní trh dvojí vliv: přímý, jako základní svoboda, a nepřímý, jako podporovatel ostatních svobod.

Bez možnosti volně přesunovat svůj kapitál by nemohl dobře fungovat trh se zbožím a službami: devizová a jiná omezení by kladla vzájemným platbám do cesty řadu překážek. Na počátku Evropských společenství však státy uplatňovaly řadu omezení, která chránila domácí trh před úbytkem kapitálu.

Ustanovení o volném pohybu kapitálu obsahovala již Římská smlouva o založení Evropského hospodářského společenství, jež vstoupila

²⁰ § 1 odst. 3 zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, ve znění pozdějších předpisů

v platnost v roce 1958. Příslušné pasáže²¹ však jsou o poznání opatrnější, než ty, které se týkají volného pohybu zboží, osob a služeb. Uvolnění kapitálových toků se týkalo pouze operací, které jsou nutné k dobrému chodu společného trhu.

V roce 1960 byla přesto přijata směrnice, která uvolňovala nepodmíněnou liberalizaci přímých investic, krátkodobých a střednědobých půjček pro komerční účely obchodů s cennými papíry obchodovatelnými na burzách. Další vývoj ale spíše stagnoval, některé státy dokonce pod vlivem měnových a devizových turbulencí přijímaly restriktivní opatření, jiné naopak přijímaly jednostranná opatření k uvolnění kapitálových toků. K dalšímu posunu na úrovni společenství došlo teprve v polovině osmdesátých let. Dvě směrnice z let 1985 a 1986 dále rozšířily nepodmíněnou liberalizaci kapitálu na dlouhodobé půjčky pro komerční účely a obchody s nekótovanými cennými papíry.

Rozhodujícím krokem však bylo přijetí směrnice č. 88/361, která stanovila princip celkového a nepodmíněného uvolnění pohybu kapitálu. Nebylo možné vytvářet jednotný vnitřní trh bez hranic, aniž by byla odstraněna veškerá kapitálová omezení. Vstupem této směrnice v platnost byla liberalizace rozšířena na všechny peněžní operace a svoboda volného pohybu kapitálu tím byla v podstatě úplná²². Celkově se tak volný pohyb kapitálu stal nejvíce liberalizovaným aspektem vnitřního trhu.

Po vypršení přechodných lhůt, jež některé státy dočasně na implementaci kapitálové směrnice získaly²³, byly překážky posunu kapitálových toků v rámci Evropské unie odstraněny. Maastrichtská smlouva pak úplnou a nepodmíněnou liberalizaci explicitně deklarovala. Jediná omezení v rámci Evropské unie tak v současné době představují

²¹ zejména se jedná o čl. 67 a násl. Římské smlouvy

²² Směrnice č. 88/361 sice umožňuje členským státům uvalovat ochranná opatření, pokud dojde ke krátkodobému přelivu kapitálu výrazného rozsahu, který způsobí reálné potíže při vedení měnové politiky, tato opatření však mohou být uplatňována v přesně vymezených oblastech a nesmějí trvat déle než šest po sobě jdoucích měsíců.

pouze případy ospravedlnitelné na základě daňových kontrol a kontrol obezřetného ohledu.

Významným bodem volného pohybu kapitálu je rovněž možnost nabývání nemovitostí v jiném členském státě ostatními občany Evropské unie. V dnešní době jsou v zásadě jediná omezení deklarovaného volného pohybu kapitálu právě v této oblasti. V napjaté atmosféře kolem schvalování Maastrichtské smlouvy si Dánsko nechalo potvrdit trvalou výjimku pro nabývání nemovitostí ostatními občany Evropské unie.

O takovou výjimku se v přístupových jednáních pokusily i jiné státy, narazily však na silný odpor většiny členských zemí Evropské unie, protože takové opatření není v souladu s principy fungování jednotného vnitřního trhu. Maximálním ziskem v této oblasti bylo získání několikaletého přechodného období.

3 Historický vývoj v oblasti právních omezení nabývání nemovitostí cizozemci

3.1 Nabývání nemovitostí cizozemci v České republice do roku 1989

Prakticky čtyři poválečná období u nás platily devizové předpisy zakotvující devizový monopol státu. Podle tehdejšího pojetí byl devizově právní vztah považován za typicky nerovnoprávný vztah, kde na jedné straně byl stát, zastoupený oprávněným orgánem nebo organizací, vystupující v postavení vrchnostenském, a na druhé straně občan nebo organizace v postavení podřízeném, který se musel podřídít a strpět rozhodnutí státu, i kdyby takové rozhodnutí nebylo v souladu s jeho zájmy.

Civilní překážky nabývání nemovitostí, vyplývající z rozdělování vlastnictví na osobní a soukromé, doplňovaly veřejnoprávní bariéry obsažené v devizovém právu podle devizového zákona č. 142/1970 Sb.,

²³ Španělsko, Portugalsko a Irsko do 31. prosince 1992, Řecko do 30. června 1994

ve znění pozdějších předpisů. Tuzemci směli převádět na cizozemce nemovitosti pouze se souhlasem Státní banky československé, které se ovšem v zásadě neudělovalo. Devizové povolení se nepožadovalo pouze v případě dědění, kde z důvodu reciprocity v mezinárodních vztazích bylo třeba zachovat zdání liberálnosti, neboť to politicky i majetkově prospívalo režimu.

Už ve druhé polovině osmdesátých let můžeme zaznamenat počátky postupných změn devizového režimu směrem k jeho uvolnění v rámci tehdy platných devizových předpisů.

3.2 Nabývání nemovitostí cizozemci podle devizových zákonů 90. let 20. století

Zatímco devizové předpisy poválečného období platily bez podstatné změny několik desetiletí, v prvních pěti porevolučních letech se devizový režim a jeho legislativní úprava měnily několikrát.

Po revoluci v roce 1989 byl novelou občanského zákoníku sjednocen režim osobního a soukromého vlastnictví. Všechny formy vlastnictví tak byly zrovnoprávněny a dělení přestalo mít význam i pro nabývání nemovitostí cizozemci. Všechny soukromoprávní překážky při tomto nabývání nemovitostí tak byly odstraněny.

Pravidla pro převod kapitálu a plateb ve vztahu k zahraničí, stanovená v tuzemských devizově právních předpisech, prošla od roku 1989 rychlým liberalizačním procesem. Tak se podařilo za poměrně krátké období přejít od devizového monopolu státu až k současné velice liberální úpravě.

Po pádu socialistického režimu převládla snaha omezit převody nemovitostí na cizozemce oficiálně zdůvodňovaná zásadními disproporcemi v cenách nemovitostí mezi vyspělými státy zejména západní

Evropy a naší republikou²⁴ a související nesouměřitelností kupní síly tuzemců a cizozemců.

Po roce 1989 upravovaly problematiku nabývání nemovitostí cizozemci na území dnešní České republiky postupně tři devizové zákony. Všechny přitom operují s pojmy (devizový) tuzemec a (devizový) cizozemec, které mají v každém z těchto zákonů poněkud odlišný význam.

Podle devizového zákona č. 162/1989 Sb. byly devizovými tuzemci všechny fyzické osoby, které měly v tuzemsku své bydliště nebo se zde zdržovali nepřetržitě po dobu alespoň jednoho roku a právnické osoby, které v tuzemsku měly své sídlo. Za devizového cizozemce byly pokládány všechny ostatní fyzické a právnické osoby.

Podle devizového zákona č. 528/1990 Sb. byly za devizové tuzemce považovány všechny fyzické osoby, které měly v tuzemsku evidováno bydliště a všechny právnické osoby, které měly v tuzemsku své sídlo. Za devizového tuzemce – právnickou osobu se považovala rovněž fyzická osoba – podnikatel, který byl zapsán v podnikovém rejstříku. Ostatní osoby byly považovány za devizové cizozemce.

Oba dva výše jmenované devizové zákony, tj. „přestavbový“ devizový zákon z roku 1989²⁵ a na něj navazující devizový zákon z roku 1990²⁶ zakazovaly nabývání nemovitostí s výjimkou dědění. Právní režim neumožňoval povolení výjimky na základě rozhodnutí devizového orgánu. Vzniklý systém byl však příliš rigidní, neumožnění výjimek povolením devizového orgánu činilo tento systém velmi nefunkčním i pro případy převodů, kde zjevně nebyl důvod pro obavy z nadměrného přísunu kapitálu ze zahraničí do oblasti tuzemských nemovitostí.

²⁴ Podle ekonomického zákona jedné ceny by každé jednotlivé zboží mělo mít v různých zemích po přepočtu měnovým kurzem stejnou cenu. Nemovitosti by tak u nás pro občany vyspělých států byly v přepočtu mnohem přístupnější než nemovitosti v jejich domovském státě.

²⁵ zákon č. 162/1989 Sb.

²⁶ zákon č. 528/1990 Sb.

Tento zákon byl z tohoto důvodu podstatně změněn již v roce 1992, kde kromě dědění přibyly další výjimky, pro diplomatické zastoupení za podmínky reciprocity, pro nabývání nemovitostí manželi – osobami s rozdílným devizovým statusem, pro blízké příbuzné, pro směnu nemovitostí maximálně stejné hodnoty, pro nabývání z titulu přednostního práva pro spoluvlastnictví a pro stavby na pozemcích již vlastněných cizozemci.

K zásadnímu uvolnění režimu v devizové oblasti došlo na základě platného devizového zákona č. 219/1995 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. října 1995. Cílem této právní úpravy bylo především splnění podmínek stanovených v článku VIII Dohody o Mezinárodním měnovém fondu pro uznání české měny jako volně směnitelné. Jde nesporně o jednu z nejvýznamnějších norem pro období po vzniku samostatné České republiky.

Devizový zákon zakotvil pro českou měnu stejný režim zacházení jako pro měny cizí a umožnil oficiálně její oběh i v zahraničí. Plně uvolnil všechny položky běžného účtu platební bilance (platby za zboží a služby, výnosy z investic, jednostranné převody atd.) a zároveň i mnohé položky finančního účtu. Všichni tuzemci bez rozdílu získali volný přístup k cizím měnám, cizozemcům byl zajištěn odkup zůstatků české měny, byla zrušena nabídková povinnost, obecně se uvolnily přímé investice tuzemců do zahraničí včetně investic do zahraničních nemovitostí a přijímání finančních úvěrů od cizozemců. Zároveň však byla ještě zachována určitá omezení, a to zejména v oblasti odlivu kapitálu.

Nový devizový zákon z roku 1995²⁷ nezměnil sice oblast výjimek, ale zmenšil okruh subjektů, na které se devizové zákazy vztahovaly. Omezení se nadále nevztahovala na cizozemce, kteří byli českými občany.

²⁷ zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů

Nejvýznamnější novela devizového zákona pro právnické osoby byla přijata v roce 2001²⁸. Tato novela s účinností od 1. ledna 2002 zrušila všechny regulace týkající se odlivu kapitálu a umožnila, aby právnické osoby s podnikem nebo organizační složkou na území České republiky a oprávněné v tuzemsku podnikat mohly nabývat nemovitosti pouze s omezením ve formě zákazu nabývání pozemků, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží a pozemků učených k plnění funkcí lesa.

Devizovým zákonem č. 219/1995 Sb. bylo poprvé stanoveno, že všichni tuzemci – právnické i fyzické osoby, podnikatelské i nepodnikatelské subjekty – se mohou volně, tj. bez devizového povolení, zavazovat vůči devizovým cizozemcům a takto přijaté závazky plnit, a to jak v české tak cizí měně. Nadále také nebylo omezeno nabývání nemovitostí tuzemci v zahraničí. Takovéto operace nepodléhaly devizové povolovacímu režimu a tuzemci se museli řídit pouze platnými předpisy a omezeními ve státě umístění nemovitosti. Vyhláškou provádějící devizový zákon byla ale stanovena oznamovací povinnost tuzemce ohledně jeho peněžních závazků vyplývajících z nákupu nemovitostí v zahraničí.

Významnými zákony pro nabývání nemovitostí cizozemci byly také restituční a privatizační zákony, kdy zákony o tzv. malé privatizaci umožňovaly nabývat nemovitosti cizozemcem v druhém kole aukcí, a zákon o tzv. velké privatizaci, kdy cizozemec může nabývat nemovitosti kdykoliv.

4 Právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci po vstupu České republiky do Evropské unie

Před přistoupením České republiky k Evropské unii patřilo nabývání tuzemských nemovitostí k jednomu z nejvíce diskutovaných témat

²⁸ zákon č. 482/2001 Sb., tzv. Harmonizační novela

odbornou i laickou veřejností. Závazky plynoucí z členství v Evropské unii a některé novely českých právních předpisů přinesly v této otázce výrazné změny odrážející proměnu českého právního řádu po 1. květnu 2004.

Kvůli obavám z vykoupení českých nemovitostí cizozemci, zejména občany členských zemí Evropské unie, byla v rámci předvstupních rozhovorů vyjednána v této oblasti 2 přechodná období. Po dobu jejich trvání se česká právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci odchyluje od principu volného pohybu kapitálu, jako jednoho ze základních stavebních kamenů vnitřního trhu Evropské unie.

V návaznosti na vyjednaná přechodná období a změny v právním postavení občanů členských států Evropské unie v České republice, předložila vláda parlamentu České republiky novelu devizového zákona²⁹ a zákona o privatizaci státní půdy³⁰. Cílem vládního návrhu bylo promítnout do vnitrostátní legislativy liberálnější pravidla s omezeními pouze pro nabývání zemědělské půdy, lesů a objektů vedlejšího bydlení ve smyslu vyjednaných přechodných období, která platí od data vstupu České republiky do Evropské unie. Parlament tuto novelu devizového zákona schválil, ovšem ve výrazně pozměněném znění oproti původnímu vládnímu návrhu.

Dne 20. května 2004 prezident republiky podepsal novelu devizového zákona a zákona o privatizaci státní půdy, která obsahuje omezující pravidla pro nabývání tuzemských nemovitostí devizovými cizozemci.

²⁹ zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů

³⁰ zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů

4.1 Závazky České republiky vyplývající ze Smlouvy o přistoupení k Evropské unii

Právní předpisy Evropských společenství, které upravovaly volný pohyb kapitálu, se původně týkaly pouze dlouhodobých operací (První směrnice Rady z 11. května 1960 a Druhá směrnice Rady 63/21/EHS z 18. prosince 1962) a následně i střednědobých operací (Směrnice Rady 86/566/EHS ze dne 8. července 1986). Tyto směrnice byly později nahrazeny Směrnicí Rady 88/361/EHS, která liberalizovala všechny pohyby kapitálu, tj. včetně do té doby regulovaných krátkodobých pohybů. Později byla tato Směrnice nahrazena novými ustanoveními, tj. články 56 až 60 Smlouvy o založení Evropského společenství v amsterodamském znění (kapitola 4 „Kapitál a platby“).

Ustanovení upravující volný pohyb kapitálu a plateb, resp. zakazující všechna omezení nejen mezi členskými státy, ale i mezi členskými státy a třetími zeměmi, se tak stala součástí primárního práva Evropských společenství³¹.

Podle čl. 56 Smlouvy o založení Evropských společenství jsou zakázána všechna omezení volného pohybu kapitálu a plateb, a to jak mezi členskými státy, tak i vůči třetím zemím mimo Evropskou unii. Česká republika má v této oblasti vyjednána dvě přechodná období, která umožňují zachovat si určitá omezení vůči zahraničním osobám, a to v délce 5 let u nabývání objektů vedlejšího bydlení a v délce 7 let u zemědělské půdy a lesů, ovšem s určitými výjimkami ve prospěch fyzických a právnických osob z Evropské unie. Tato omezení se u objektů vedlejšího bydlení nesmí týkat občanů Evropské unie, kteří bydlí v České republice a právnických osob z ostatních členských států Evropské unie, které jsou

³¹ Prameny primárního práva tvoří především čtyři zakládající smlouvy (o ESUO, EHS, Euratomu a o Evropské unii), ve znění jejich posledních novel. K nim bývají přiřazovány i smlouvy mezi Evropskou unií a třetími státy, vnitřní dohody mezi členy Evropské unie (a některými právníky i rozhodnutí Evropského soudního dvora).

usazeny, mají pobočku nebo zastoupení v České republice. U zemědělské půdy jde o právnické osoby z ostatních členských států, které jsou usazeny, resp. zapsány do rejstříku v České republice, a občany členských států Evropské unie, samostatně hospodařící zemědělce, kteří se budou chtít usadit a bydlet v České republice; pro takové podnikatele má platit stejný režim, jako pro české občany (v tomto případě se jedná o doložku národního zacházení). Pro ostatní, v Aktu o podmínkách přistoupení³² neuvedené osoby, a to jak z Evropské unie, tak ze třetích zemí, může nadále platit stávající restriktivnější režim.

Kromě toho se Česká republika zavázala, že pokud jde o nabývání zemědělské půdy a pozemků určených k plnění funkcí lesa, v žádném případě nebude s občanem Evropské unie zacházet méně příznivě, než ke dni podpisu Smlouvy o přistoupení (tj. k 16. 4. 2003), nebo s většími omezeními než se státním příslušníkem třetí země (doložka nejvyšších výhod).

Akt o podmínkách přistoupení nadále stanoví, že ve třetím roce po dni přistoupení se uskuteční obecné přezkoumání stanovených přechodných období a k tomuto účelu předloží Komise Evropské unie zprávu Radě Evropské unie. Rada Evropské unie pak může na návrh Komise Evropské unie jednomyslně rozhodnout o zkrácení nebo ukončení tohoto přechodného období.

Na druhé straně Akt o podmínkách přistoupení připouští i možnost prodloužení přechodného období až o tři roky, jestliže by bylo prokázáno, že po uplynutí přechodného období nastanou vážná narušení nebo hrozba vážných narušení trhu se zemědělskou půdou v České republice. O tomto prodloužení by rozhodla Komise Evropské unie na základě předchozí žádosti České republiky.

³² Akt o podmínkách přistoupení publikovaný ve Sbírce mezinárodních smluv jako sdělení

4.2 Závazky České republiky vyplývající z dalších mezinárodních ujednání

Z hlediska mezinárodních dohod a závazků v nich obsažených, resp. vyplývajících z členství České republiky v mezinárodních organizacích, mají, kromě závazků vyplývajících ze Smlouvy o přistoupení České republiky k Evropské unii, na oblast volného pohybu kapitálu, resp. nabývání tuzemských nemovitostí vliv také tyto dohody :

- a) o Evropském hospodářském prostoru,
- b) mezi Švýcarskou konfederací a Evropskou unií,
- c) o ochraně a podpoře investic ze Spojených států amerických.

Obsah těchto smluv však v devizovém zákoně není nijak promítnut. Zohlednění mezinárodních závazků je v právním řádu České republiky možno provést několikerým způsobem. Podle současného stavu je třeba pro aplikaci závazků, vyplývajících z ustanovení těchto mezinárodních smluv, použít přímých účinků mezinárodních smluv podle čl. 10 Ústavy České republiky³³. Přednost mezinárodních smluv, kterými je Česká republika vázána, před obecně platným režimem zakotveným v devizovém zákoně, je také výslovně stanoven v jeho § 31.³⁴

4.2.1 Dohoda o Evropském hospodářském prostoru

Dohoda byla uzavřena v Portu dne 2. května 1992 a vstoupila v platnost dne 1. ledna 1994. Kromě Evropské unie a jejích členských států jsou v současné době smluvními stranami Dohody o Evropském hospodářském prostoru Islandská republika, Knížectví Lichtenštejnsko

Ministerstva zahraničních věcí České republiky pod č. 44/2004 Sb. m. s.

³³ Vyhlášené mezinárodní smlouvy ratifikované Parlamentem České republiky jsou součástí českého právního řádu a v případě jejich rozporu se zákonem mají aplikační přednost podle čl. 95 Ústavy i v řízení před obecnými soudy.

³⁴ Pokud se tedy dále hovoří o režimu platném pro občany a právnické osoby z Evropské unie při nabývání tuzemských nemovitostí, je tím třeba automaticky rozumět i osoby z Norska, Islandu, Lichtenštejnska, Švýcarska a Spojených států amerických (viz tabulka č. 1).

a Norské království (státy Evropského sdružení volného obchodu). Podle čl. 300 odst. 7 Smlouvy o založení Evropských společenství je Dohoda o Evropském hospodářském prostoru závazná pro orgány Evropských společenství i pro členské státy a nesplnění závazků, které z ní vyplývají, může být důvodem řízení před Soudním dvorem Evropských společenství.

Dohoda o Evropském hospodářském prostoru rozšiřuje společný trh (svoboda volného pohybu osob, služeb, zboží a kapitálu) na členské státy Dohody o Evropském hospodářském prostoru, aniž by musely převzít plnou odpovědnost členských států Evropské unie, přičemž tento společný trh podléhá stejným pravidlům *acquis communautaire*³⁵ a principům plynoucím z judikatury Soudního dvora Evropských společenství.

Sjednání Dohody o účasti České republiky v Evropském hospodářském prostoru vychází ze závazku o přistoupení k Dohodě o Evropském hospodářském prostoru, který je obsažen v článku 6 Aktu o přistoupení. Dohoda vstoupila v platnost ve stejný den jako smlouva o přistoupení k Evropské unii, tj. 1. května 2004. Pro přistoupení České republiky k Dohodě o Evropském hospodářském prostoru byla třeba na základě čl. 49 Ústavy ratifikace Parlamentem České republiky.

V rámci části III Dohody o Evropském hospodářském prostoru se týká volného pohybu kapitálu kapitola 4 - čl. 40 a násl., na jejichž základě musí Česká republika po svém přistoupení k Evropskému hospodářskému prostoru poskytnout v těchto oblastech stejné zacházení občanům a společnostem z Islandu, Lichtenštejnska a Norska, jaké bude poskytováno v té době občanům a společnostem z členských států Evropské unie.

Režim platný pro osoby z členských států Evropské unie je tedy třeba zároveň aplikovat i na osoby ze zemí Evropského sdružení volného

³⁵ Souhrn předpisů a ustanovení přijatých během jednotlivých etap integrace a vytváření jednotného trhu Evropské unie. Kandidátská země přijme za své stávající i budoucí práva a povinnosti.

obchodu, které jsou členy Evropského hospodářského prostoru (Norsko, Island a Lichtenštejnsko).

4.2.2 Bilaterální dohody mezi Švýcarskou konfederací a Evropskou unií

Obavy z negativního vlivu integrace, ze ztráty identity a nezávislosti vedly v roce 1992 v referendu k odmítnutí účasti Švýcarska v Evropském hospodářském prostoru a ke zpomalení vládou obhajovaného programu postupného začleňování Švýcarska do evropských integračních struktur.

Oficiální rozhovory Švýcarska s Evropskou unií - tzv. bilaterální sektorová jednání (Bilaterální smlouvy I.) - byla zahájena v prosinci 1994. Předmětem těchto jednání bylo sedm oblastí: zadávání veřejných zakázek, odstranění technických překážek obchodu, obchod se zemědělskými výrobky, spolupráce ve výzkumu, volný pohyb osob, letecká doprava a silniční doprava. V září 1999 švýcarský parlament drtivou většinou smlouvy schválil a v následném referendu dne 21. května 2000 se občané Švýcarska jednoznačně dvoutřetinovou většinou vyslovili pro těsnější propojení své ekonomiky s Evropskou unií.

Mezi předmětnými smlouvami (tzv. Bilaterální smlouvy I.) je i dohoda č. 1274/2002 o volném pohybu osob mezi Evropským společenstvím a jeho členskými státy a Švýcarskou konfederací, jejímž účelem je poskytnout právo vstupu, pobytu, přístupu k práci zaměstnancům, usazení osobám samostatně výdělečně činným, stejně jako osobám bez ekonomické aktivity a poskytnout jim stejné životní a pracovní podmínky, jaké jsou poskytovány domácím státním příslušníkům.

Vytvoření odpovídajících životních podmínek zahrnuje i možnost nákupu nemovitostí³⁶. Státní příslušník smluvní strany, který má právo pobytu a své hlavní bydliště v hostitelském státě, musí na základě tohoto článku požívat stejných práv jako domácí státní příslušník. Pokud má právo pobytu, ale nemá své hlavní bydliště v hostitelském státě, požívá stejných

práv jako domácí státní příslušník, co se týče nákupu nemovitého majetku potřebného pro jeho ekonomické aktivity, a dále je také oprávněn zakoupit si „druhé bydliště“ nebo rekreační objekt za stejných podmínek jako občan Evropské unie.

4.2.3 Dohoda o ochraně a podpoře investic se Spojenými státy americkými

Protože Evropský hospodářský prostor není považován za hospodářskou unii, kde mohou platit zvýhodněná pravidla, aniž by to mělo vliv na naše další mezinárodněprávní závazky, je nezbytné na základě specifické doložky nejvyšších výhod obsažené v Dohodě o vzájemné podpoře investic mezi Českou a Slovenskou Federativní Republikou a Spojenými státy americkými, podepsané dne 22. října 1991, poskytnout stejný režim i osobám ze Spojených států amerických.

Obecně platí, že všechny dohody o ochraně a podpoře investic sice obsahují doložku nejvyšších výhod, to znamená, že pro investice druhé smluvní strany musí platit stejná pravidla jako pro investice domácího investora nebo investora z jiného smluvního státu, zároveň se však rozlišují dvě fáze ochrany investorů a jejich investic (předinvestiční a poinvestiční) na území hostitelského státu a s tím pak souvisí i poskytovaný právní režim.

V rámci tzv. předinvestiční fáze jde vůbec o možnost vstupu zahraničních investorů do určitého sektoru národní ekonomiky, kterou tyto smlouvy zpravidla neupravují. Proto v naprosté většině dohod uzavřených Českou republikou se přístup do sektorů národní ekonomiky řídí domácím zákonodárstvím, které může být ve vztahu k zahraničním investorům i diskriminační.

³⁶ viz Příloha 1 článek 25 - Nákup nemovitého majetku

Pokud domácí zákonodárství umožní zahraničním investorům přístup do určitého sektoru ekonomiky, jde již o tzv. poinvestiční fázi, zde pak jednoznačně nastupuje závazek smluvní strany aplikovat na zahraniční podnikatele a jejich investice doložku národního zacházení a nejvyšších výhod.

Výjimku z uvedené smluvní praxe České republiky představuje pouze výše jmenovaná Dohoda o vzájemné ochraně a podpoře investic se Spojenými státy americkými, kde je doložka nejvyšších výhod a národního zacházení garantována obecně, což znamená, že se vztahuje již na přístup do sektorů národní ekonomiky v rámci předinvestiční fáze. V příloze k této dohodě má sice Česká republika stanovenou výjimku, a to na vlastnictví nemovitostí, ale pouze ve vztahu k doložce národního zacházení, nikoliv však k doložce nejvyšších výhod.

4.2.4 Závazky České republiky vůči osobám ze 3. zemí

Původní záměry, pokud jde o obsah a rozsah přechodných období po vstupu České republiky do Evropské unie, vycházely z materiálu „Nakládání s tuzemskými nemovitostmi, současný stav a další liberalizace“, který vzala Vláda České republiky na vědomí svým usnesením č. 570/1999. Tímto usnesením vláda zároveň schválila, že bude zaveden odlišný režim pro nabývání nemovitostí pro společnosti a státní občany členských států Evropské unie na jedné straně a státní občany 3. států na druhé straně s tím, že u nich bude o další liberalizaci rozhodnuto později, nezávisle na vstupu České republiky do Evropské unie.

V rámci upřesnění mandátu pro jednání české delegace o přistoupení České republiky do Evropské unie však bylo toto rozhodnutí následně přehodnoceno a bylo rozhodnuto, že i po vstupu do Evropské unie bude v oblasti nabývání tuzemských nemovitostí zachován jednotný režim platný

pro všechny osoby bez rozlišení, zda jsou z členských států Evropské unie, nebo ze třetích zemí mimo Evropskou unii.

O tomto rozhodnutí zavést stejný režim pro nabývání tuzemských nemovitostí, jak pro občany a právnické osoby z Evropské unie, tak i ze třetích zemí, poté Česká republika informovala Evropskou komisi, například ve 2. dodatečné informaci ke kapitole 4 - VPK Pozičního dokumentu z 15. 2. 2001 (CONF-CZ 8/01), kterou vzala Evropská komise na vědomí ve společné pozici z 31. 5. 2001 (CONF-CZ 30/01), kde se výslovně uvádí, že „V době vstupu do Evropské unie Česká republika zavede stejný režim pro nabývání tuzemských nemovitostí pro unijní občany a společnosti a pro občany a společnosti ze třetích zemí.“.

Závazek České republiky aplikovat stejný režim i na osoby ze 3. zemí zpochybnil Výbor pro evropské záležitosti Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky v Záznamu o předběžné konzultaci z 3. 5. 2005. Tento výbor se domníval, že odůvodnění návrhu se opírá o doložku nejvyšších výhod, která je obsažená ve smlouvách uzavřených Českou republikou před vstupem do Evropské unie (např. s OECD).

Toto stanovisko výboru je založeno na zaváděcím rozboru doložky nejvyšších výhod, který sice byl zmiňován v souvislosti s novelou devizového zákona týkající se nabývání nemovitostí, ale nikdy nebyl brán jako stěžejní odůvodnění tohoto přístupu, tj. rovného přístupu k občanům Evropské unie a občanům mimo unijní státy, ale vždy byl posuzován pouze jako doplňková informace.

V žádném případě se z této doložky nejvyšších výhod nikdy a nikde neodvozovala povinnost České republiky poskytovat stejný režim zacházení osobám ze všech 3. zemí. Tento přístup vyplývá přímo z čl. 56 Smlouvy o založení Evropských společenství a pravidel platných pro přechodná období, která jsou zakotvena v příloze č. V kapitoly 2 Aktu o podmínkách přistoupení. Tato pravidla neumožňují České republice

zavést jiný režim pro osoby ze třetích zemí, než jaký je poskytován osobám z Evropské unie, neboť v tomto smyslu nejsou vyjednána přechodná období.

4.3 Současná právní úprava v platném devizovém zákoně

V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie vstoupila v platnost a účinnost novela devizového zákona 354/2004 Sb. Tato novela úzce souvisí s výjimkou a navazujícími přechodnými obdobími ze svobody pohybu kapitálu sjednanou při vstupních jednáních. V důsledku této novely došlo k podstatné změně právní úpravy v oblasti nabývání nemovitostí cizozemci v České republice. Pokud dle dosavadní právní úpravy byli cizozemci omezeni v možnosti nabýt nemovitost v České republice, pak tato novela tuto možnost poměrně zásadním způsobem uvolňuje. Toto uvolnění režimu nabývání nemovitostí se však podle platného znění devizového zákona vztahuje pouze na příslušníky členských států Evropské unie.

Nová úprava § 17 devizového zákona, který je stěžejním ustanovením dotýkajícím se tuzemských nemovitostí, je poměrně složitá a nepřehledná. Nemovitosti jsou rozděleny do dvou kategorií, na zemědělské pozemky a na ostatní nemovitosti.

Obecná omezení přístupu cizozemců k tuzemským nemovitostem vycházejí z původní úpravy z roku 1995 u fyzických osob a z roku 2001 u právnických osob s tím rozdílem, že přibyly další výjimky u nabývání pozemků a staveb (př. rozšíření okruhu nejbližších příbuzných, od kterých může cizozemec nabýt nemovitost bez omezení).

Nově se rozlišuje kategorie cizozemců s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, která je při nabývání z kategorie ostatních nemovitostí postavena na roveň tuzemcům. Z textu přijaté novely devizového zákona zcela jednoznačně nevyplývá, zda měl 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. Lze tedy předpokládat, že pro neomezené nabývání nemovitostí postačuje pobyt přechodný.

Velice častým překonáváním restriktivních ustanovení devizového zákona je zakládání českých právnických osob, nejčastěji obchodních společností, cizozemci, což umožňuje § 21 a násl. obchodního zákoníku³⁷. Takovéto právnické osoby založené podle českého práva, byť 100% vlastněné cizozemci, ať osobami fyzickými nebo právnickými, již mohou v České republice veškeré nemovitosti bez problémů a jakýchkoliv omezení nabývat. Rovněž je možná situace, kdy se cizozemec stane jediným společníkem v již existující právnické osobě se sídlem na území České republiky.

Cizozemec si tak jako jediný společník ponechává plnou kontrolu nad společností a mnohdy i přímý užitek z dotčené nemovitosti. V těchto případech už nemovitost z pohledu platné právní úpravy nabývá tuzemec, ačkoliv společníky obchodní společnosti jsou pouze cizozemci, a omezení týkající se nabývání nemovitostí stanovené v devizovém zákoně se ho již netýkají.

4.3.1 Nabývání zemědělských pozemků

Jak již bylo stanoveno výše, může Česká republika podle 2. kapitoly odst. 2 přílohy V Aktu o přistoupení po dobu sedmi let od přistoupení k Evropské unii ponechat v platnosti odchýlně od povinností vyplývajících ze smluv, na kterých je založena Evropská unie, pravidla stanovená zákonem 219/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů (devizový zákon).

Takto sjednané přechodné období se přitom vztahuje pouze na státní příslušníky členských států Evropské unie a společnosti zřízené podle práva jiného členského státu, které nejsou usazeny ani zapsány do zákonného rejstříku v České republice.

Podle druhého pododstavce výše uvedeného ustanovení se tato omezení v žádném případě nemohou vztahovat na samostatně hospodařící zemědělce, kteří jsou státními příslušníky jiného členského státu Evropské unie a kteří se chtějí usadit a bydlet v České republice. Na tyto fyzické osoby se musí vztahovat stejné postupy jako na státní příslušníky České republiky.

Právní úprava nakládání s tímto druhem nemovitostí je v našem právním řádu rozdělena podle toho, zda se jedná o pozemky státní či nestátní. Zatímco podmínky převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu upravuje zvláštní právní předpis³⁸, nabývání ostatních zemědělských pozemků v soukromém vlastnictví je obsahem ustanovení § 17 odst. 1 devizového zákona.

4.3.1.1 Nabývání zemědělských pozemků v soukromém vlastnictví

Jak již bylo řečeno výše, úprava nabývání zemědělských pozemků je stanovena v devizovém zákoně. Dle platného § 17 devizového zákona mohou zemědělské pozemky v soukromém vlastnictví nabývat:

- a) tuzemci, s výjimkou osob uvedených v písm. c),
- b) cizozemci s českým státním občanstvím,
- c) cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud jsou evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu

³⁷ zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

³⁸ zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů

obce s rozšířenou působností v tuzemsku podle zvláštního zákona³⁹
a jejichž trvalý pobyt je alespoň 3 roky,

d) ostatní cizozemci

1. děděním,
2. pro diplomatické zastoupení cizího státu za podmínek vzájemnosti,
3. jde-li o nemovitost nabývanou do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem nebo tuzemcem,
4. od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela,
5. výměnou za jiný zemědělský pozemek v tuzemsku, jehož cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu⁴⁰ nepřevyšuje cenu původního zemědělského pozemku zjištěnou podle stejného zvláštního právního předpisu,
6. na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví,
7. jde-li o zemědělský pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví, nebo
8. pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.

Původní vládní návrh byl ovšem k cizozemcům s průkazem o povolení k pobytu příslušníka členského státu Evropské unie mnohem vstřícnější. V bodě a) nemělo být uvedeno s „výjimkou osob uvedených v písm. c)“, a pod bodem c) mělo být uvedeno pouze „ostatní cizozemci, pokud jsou uvedeni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného krajského úřadu v tuzemsku podle zvláštního zákona“. Do současné podoby bylo toto ustanovení upraveno v Poslanecké sněmovně jedním z poslaneckých návrhů. Tento poslanecký návrh však nerespektuje nejen obsah základních pojmů „tuzemec“ a „cizozemec“ definovaných

³⁹ Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů

v § 1 devizového zákona, ale ani doložku národního zacházení zakotvenou v Aktu o podmínkách přistoupení.

Do kategorie „ostatních cizozemců“ byli v tomto bodě vládního návrhu zahrnuti jak zemědělci s trvalým pobytem v České republice, tak i bez tohoto pobytu, pokud šlo o zemědělce z Evropské unie, a dále organizační složky zahraničních právnických osob, které ovšem ve schválené verzi vůbec uvedeny nejsou.

Díky neporozumění obsahu základních devizových pojmů stanovených v § 1 devizového zákona (tedy pojmů tuzemec a cizozemec) obsahuje předmětné ustanovení schváleného poslaneckého pozměňovacího návrhu logická nedorozumění. V písm. a) jsou z kategorie tuzemců (= osoby s trvalým pobytem na území České republiky) vyloučeni jako subkategorie cizozemci, kteří v ní vůbec nejsou zahrnuti, protože takový pobyt nemají, a v písm. c) se u těchto cizozemců vyžaduje pro nabývání zemědělských pozemků nejméně 3 roky trvalého pobytu (ten mají ale pouze tuzemci). Vyplývá to ze skutečnosti, že v okamžiku rozhodnutí o trvalém pobytu se osoba stane z pohledu devizového zákona tuzemcem a přeřadí se tímto automaticky do kategorie osob spadajících pod písmeno a). Lze tedy říci, že Písm.. c) konstatuje, že zaregistrovaný zemědělec - občan Evropské unie, s povolením k přechodnému pobytu v České republice, zde nemůže nabývat zemědělské pozemky a půdu.

Odlišný výklad těchto ustanovení v tom smyslu, že cizozemec - občan Evropské unie se zapíše do evidence zemědělských podnikatelů, poté zažádá o povolení k trvalému pobytu a stane se sice tuzemcem, ale jakýmsi „čekatelem“, který po dobu 3 let nemá možnost nakupovat zemědělskou půdu a lesy, by byl velice nevhodný. Osoby s trvalým pobytem v České republice z nečlenských států Evropské unie, na které se Písm.. c) nevztahuje, by zde měly nadstandardní režim, což by způsobovalo rozpor

⁴⁰ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

s doložkou nejvyšších výhod obsaženou v Aktu o podmínkách přistoupení. Tuto skutečnost by bylo zřejmě velice problematické obhajovat tvrzením, že osoby ze třetích zemí mají stanovena přísnější pravidla pro získání trvalého pobytu v tuzemsku.⁴¹

Pokud jde o stávající úpravu pro cizozemce bez průkazu o povolení k pobytu příslušníka členského státu Evropských společenství, vztahuje se na ně také toto ustanovení devizového zákona. Možnosti nabývání nemovitého majetku v České republice těmito cizozemci jsou tedy v současné době legislativně značně omezeny, a to jen na případy taxativně stanovené devizovým zákonem pod body 1. až 8., bez možnosti individuální úlevy formou vydání devizového povolení.

Hlavním cílem § 17 odst. 1 devizového zákona je zabránit rozprodeji zemědělských pozemků do rukou osob, které na těchto nehodlají provozovat zemědělskou činnost, ale tyto by zakoupili toliko jako předmět možné spekulace.

Snad jediným pojmem v § 17 odst. 1 devizového zákona, který může činit problémy, je sousloví „jeden funkční celek“⁴². Podle rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 106/2001-11 ze dne 28. 12. 2001 pokud jde o charakteristiku zahrady jako zemědělského pozemku je nutné považovat za rozhodující nejen okolnost, že pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada, ale neméně důležitá je otázka, zda tento konkrétní pozemek je půdou fakticky zemědělsky obhospodařovanou, nebo půdou, která sice dočasně zemědělsky obhospodařována není, ale byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována⁴³.

⁴¹ zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, ve znění pozdějších předpisů

⁴² § 17 odst. 1 písm. d) bod 7. zákona č. 219/1995 Sb., devizového zákona, ve znění pozdějších předpisů: „zemědělské pozemky mohou cizozemci nabývat, jde-li o zemědělský pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví“.

⁴³ obdobné rozhodnutí Vrchního soudu sp. zn. 6 A 905/94 ze dne 10. 11. 1995: „Není-li pozemek zemědělsky obhospodařován a ani v budoucnu tomu tak nemá být, nejde o součást zemědělského půdního fondu, byť i pozemek dosud byl v rozporu s faktickým stavem v katastru nemovitostí formálně veden v některé z kategorií zemědělské půdy.“

Dle soudu ovšem zemědělským obhospodařováním nelze rozumět běžné hospodaření na zahrádce nepatrné výměry, přilehlé k domu určenému k bydlení, jde-li o hospodaření pro vlastní potřeby.

Podle názoru soudu v pochybnostech, zda jde o zemědělský půdní fond, je nutné si vyžádat rozhodnutí orgánu ochrany zemědělského půdního fondu podle § 1 odst. 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu⁴⁴.

Podle názoru legislativního odboru ministerstva životního prostředí však i zahrada o nepatrné výměře může v konkrétním případě být součástí zemědělského půdního fondu. Vždy je tedy nutné postupovat individuálně s ohledem na specifičnost daného případu⁴⁵.

Český úřad zeměměřičský a katastrální v tomto ohledu považuje za podstatné, aby byl posouzen každý případ individuálně tak, aby byl vždy zachován smysl zákona. Ten je spatřován v zabránění rozprodeje zemědělské půdy. Zároveň ale má být umožněno kupovat tento typ půdy v případech, kdy se kupuje např. rodinný dům, tak, aby současně s ním bylo možné koupit i související zahradu, která k domku patří. Úřad zastává názor, že je možné koupit s domem související zahradu, nikoli však již louku (trvalý travní porost)⁴⁶.

Dodržování § 17 odst. 1 mimo devizových orgánů⁴⁷ kontrolují katastrální úřady v rámci správního řízení o povolení práva do katastru nemovitostí. Katastrální úřad je totiž povinen v souladu s § 5 odst. 1 písm. e) zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem⁴⁸ v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumat, zda účastníci

⁴⁴ zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

⁴⁵ Odpověď ministerstva životního prostředí č.j. 410/2841/04 ze dne 27. 9. 2004 na dotaz Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č.j. 3724/2004-15 ze dne 30. 7. 2004 ve věci týkající se výkladu pojmu zemědělský půdní fond.

⁴⁶ Odpověď Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č.j. 4633/2005-15 ze dne 22. 8. 2005 na dotaz ze dne 8. 8. 2005 ve věci nabývání zemědělského půdního fondu cizinci.

⁴⁷ Devizovými orgány dle ustanovení § 1 písm. k) zákona č.219/2005 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů, jsou Ministerstvo financí České republiky a Česká národní banka.

řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu. Podle ustálené soudní judikatury zahrnuje toto oprávnění také otázku možnosti nabývat nemovitosti v souladu s omezeními, která právní řád stanoví pro nabývání nemovitostí osobami rozdílnými od tuzemců.

Pakliže nebude navrhovatel se záporným rozhodnutím katastrálního úřadu ve věci vkladu práva do katastru nemovitostí spokojen, je oprávněn podat opravný prostředek a má tedy zaručeno, že v konečné instanci rozhodne o jeho právu soud, který je v daném konkrétním případě oprávněn vyložit sousloví „jeden funkční celek“.

4.3.1.2 Nabývání státní privatizované půdy

Nová právní úprava se týká také státní privatizované půdy. Podle § 4 zákona o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby⁴⁹ může nabyvatelem zemědělských pozemků být pouze fyzická osoba, která je státním občanem České republiky, nebo občan jiného členského státu Evropské unie s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud je evidován v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle zvláštního zákona⁵⁰, a jeho trvalý pobyt na území České republiky je v délce trvání alespoň 3 roky.

Do výčtu potencionálních nabyvatelů státní privatizované půdy od pozemkového fondu České republiky, byli doplněni také občané Evropské unie, kteří se zapíší do evidence zemědělských podnikatelů a zároveň splní podmínku 3 let trvalého pobytu v České republice. Tato časová lhůta se ale nově vztahuje také na české státní občany, pro které

⁴⁸ zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

⁴⁹ zákon 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů

v převážné většině případů nebude její splnění zřejmě činit problémy. Mohla by se však dotknout krajanů s českým státním občanstvím, kteří by hodlali přesídlit do České republiky a měli zájem pracovat v zemědělství.

Zákonem č. 354/2004 Sb. byl zrušen § 3 v zákoně č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, podle něhož nebylo možno půdu převést do vlastnictví devizových cizozemců.

4.3.2 Nabývání ostatních nemovitostí

V případě nabývání objektů vedlejšího bydlení může Česká republika, jak již bylo stanoveno výše, po dobu 5 let od přistoupení k Evropské unii ponechat v platnosti odchylně od povinností vyplývajících ze smluv, na kterých je založena Evropská unie, pravidla stanovená zákonem 219/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů (devizový zákon). Takto sjednané přechodné období se přitom vztahuje pouze na ty příslušníky členských států, kteří nebydlí v České republice, a právnické osoby zřízené podle práva jiného členského státu, které nejsou usazeny, ani nemají pobočku nebo zastoupení na území České republiky.

Podle Aktu o podmínkách přistoupení se má vyjednané přechodné období týkat pouze tzv. „objektů vedlejšího bydlení“. Protože český právní řád takový pojem nezná, novela devizového zákona v § 17 odst. 2 chápe jako objekty vedlejšího bydlení všechny druhy nemovitostí, s vyloučením pouze zemědělské půdy. Mezi objekty vedlejšího bydlení jsou tedy zahrnuty i nemovitosti určené k investiční a podnikatelské činnosti, které z hlediska účelu nejsou určeny k bydlení. Česká republika tedy nevyužila na domácí scéně tolik diskutovanou možnost upravit ve svém zákonodárství omezení pouze pro nabývání objektů vedlejšího bydlení.

⁵⁰ zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů

Podle platného znění § 17 odst. 2 devizového zákona tak mohou tyto „ostatní nemovitosti“ 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 podnikat⁵¹,
- e) ostatní cizozemci pouze
 1. děděním,
 2. pro diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti,
 3. do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je státním občanem nebo tuzemcem,
 4. od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela,
 5. výměnou za jinou nemovitost v tuzemsku, jejíž cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu⁵² nepřevyšuje cenu původní nemovitosti zjištěnou podle stejného předpisu,
 6. na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví,
 7. výstavbou na vlastním pozemku,
 8. jde-li o pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví, nebo
 9. pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.⁵³

Rozdíl mezi předchozí a novou právní úpravou zde spočívá v tom, že novelou se rozšiřuje možnost nabývat tento typ tuzemských nemovitostí

⁵¹ § 21 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů

⁵² Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

⁵³ 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

také na občany Evropské unie s přechodným pobytem na území České republiky. Není zde výslovně stanoveno, že postačí průkaz o povolení k přechodnému pobytu, ovšem opačným výkladem, tedy že k nabytí nemovitostí by bylo potřeba průkazu k trvalému pobytu, by byl popřen smysl zákona. Ziskem trvalého pobytu se totiž osoba stává tuzemcem a tudíž není nadále v nabývání nemovitostí nijak omezena.

Dále byly doplněny další výjimky pro nabývání nemovitostí ostatními cizozemci. Byl rozšířen okruh nejbližších příbuzných, od kterých je možno nemovitost bez omezení nabýt, a to bez ohledu na právní titul nabývání (př. prodej, nákup, směna, darování). Nabývá-li cizozemec do společného jmění manželů, postačuje, pokud je jeden z manželů českým státním občanem nebo tuzemcem. Podle předchozí úpravy to bylo možné pouze v případech, kdy jeden manžel byl tuzemec. V praxi tak museli být v těchto případech uzavírány dvě smlouvy - nemovitost koupila osoba s devizovým statutem tuzemce a následně polovinu nemovitosti převedla na základě druhé věty stejného ustanovení na svého manželského partnera.

Také přibyl nabývací důvod pod písm. e) bodem 8., který umožňuje nabýt nemovitost jde-li o pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví. Smyslem tohoto ustanovení je dle důvodové zprávy usnadnit nabývání nemovitostí cizozemcům, kteří již v tuzemsku jsou oprávněnými vlastníky bytu v domě (nabyli-li vlastnictví např. děděním, nebo darováním od rodičů či prarodičů), kde následně došlo k převodu všech podílů na společných pozemcích na jednotlivé vlastníky bytů a pouze jeho podíl tímto způsobem nemohl být převeden. Tímto omezením nemohl být vždy naplněn záměr sledovaný zákonem o vlastnictví bytů⁵⁴, tzn. sjednotit vlastnictví bytů a nebytových prostorů

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

⁵⁴ zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

s příslušejícím podílem na zastavěném resp. bezprostředně souvisejícím pozemku. Podle tohoto ustanovení tak mohou být řešeny i případy, kdy stát zatím nemohl převést spoluvlastnický podíl na pozemku na vlastníka bytu⁵⁵, pokud byt po převodu z vlastnictví bytového družstva následně změnil vlastníka a je jím dnes cizozemec (většinou z důvodů zmíněných výše). Státu tak někdy zůstávala ve vlastnictví pouze malá ideální část zastavěného pozemku, u kterého ostatní podíly jiným vlastníkům bytů a nebytových prostorů v příslušném domě již úspěšně převedl.

4.4 Slučitelnost devizového zákona s komunitárním právem

Čtvrtá kapitola Smlouvy o založení Evropských společenství nazvaná „Svoboda pohybu kapitálu a plateb“ v ustanovení článku 56 odst. 1 stanoví, že „v rámci stanoveném touto kapitolou jsou zakázána všechna omezení pohybu kapitálu mezi členskými státy a mezi členskými státy a třetími zeměmi“. Česká republika si v rámci předvstupních jednání stanovila výjimky obsažené v Příloze č. V kapitole 2. bodě 1 a 2 Aktu o podmínkách přistoupení.

Česká republika se při vstupu do Evropské unie zavázala, že z hlediska občanů Evropské unie v žádném případě

- a) nedojde ke zhoršení pravidel oproti stavu, který platil při podpisu Smlouvy o podmínkách přistoupení, tj. k 16. dubnu 2003,
- b) nebude s nimi zacházeno hůře, než se státním příslušníkem třetích zemí (doložka nejvyšších výhod),
- c) pro samostatně hospodařící zemědělce Evropské unie, kteří se budou chtít usadit a bydlet v České republice, bude platit stejný režim jako pro české občany (doložka národního zacházení).

⁵⁵ podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím zastupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

Úpravu zákazu omezování volného pohybu kapitálu je třeba aplikovat, podle již zmíněného čl. 56 Smlouvy o založení Evropských společenství, nejen na občany členských států Evropské unie, ale stejný režim při nabývání tuzemských nemovitostí se vztahuje i na osoby ze třetích zemí a je jim potřeba poskytovat ze strany České republiky stejné zacházení. Zde dochází v našem devizovém zákoně ke zcela významnému porušení komunitárního práva a je potřeba toto co nejdříve změnit. Provedená částečná liberalizace ohledně nabývání nemovitostí cizozemci se týká totiž pouze občanů členských států Evropské unie a na osoby ze třetích států se uplatňuje původní, mnohem restriktivnější režim.

4.4.1 Nabývání zemědělských pozemků

Akt o podmínkách přistoupení umožňuje do 30. dubna 2011 zakázat, nebo spíše omezit státním příslušníkům členských států Evropské unie a právnickým osobám se sídlem v těchto členských státech, které nejsou ani usazeny, ani zapsány do rejstříku v České republice, nabývat zemědělské a lesní pozemky.

Jak již bylo řečeno výše, v průběhu legislativního procesu se do vládního návrhu novely devizového zákona dostalo ustanovení, které v § 17 odst. 1 Písm. c) zakotvuje podmínku trvalého pobytu na území České republiky po dobu 3 let pro příslušníky členského státu Evropské unie. Akt o podmínkách přistoupení ovšem zakazuje vztahovat jakékoliv devizové zákazy na samostatně hospodařící zemědělce, kteří jsou státními příslušníky členského státu Evropské unie, pokud se v České republice chtějí usadit a bydlet. Takoví zemědělci musí být v souladu s komunitárním právem posuzováni stejně jako státní občané České republiky.

Vládní návrh novely devizového zákona, který měl za úkol harmonizovat český právní řád s komunitárním právem, soulad s přístupovými smlouvami zaručoval. Poslanecká sněmovna však připojila

pro takové zemědělce podmínku trvalého pobytu nejméně tři roky a přehlasovala kvůli tomu i nesouhlasné stanovisko Senátu Parlamentu České republiky. Devizový zákon v novelizovaném znění tak obsahuje zjevný rozpor s Aktem o přistoupení.

Občané členských států Evropské unie potřebují tříletý trvalý pobyt, aby mohly nabývat zemědělské nemovitosti. Ziskem trvalého pobytu se ale cizozemec stane tuzemcem a tak by měl nabývat zemědělské nemovitosti bez omezení. Tímto ustanovením jsou občané členských států Evropské unie výrazně znevýhodněni oproti občanům z třetích států, protože u nich není tříletý trvalý pobyt požadován a jeho ziskem jsou automaticky zařazeni do kategorie tuzemců a jsou nadále oprávněni nabývat nemovitosti bez dalších omezení.

Tento rozpor je umocněn i novým zněním zákona o zemědělské privatizaci⁵⁶, které v ustanovení § 4 odst. 1 Písm. a) doslovně opakuje podmínky novelizovaného devizového zákona, tj. neumožňuje nabývat zemědělské a lesní pozemky z vlastnictví státu státním příslušníkům členských států Evropské unie bez splnění dalších podmínek (těmi jsou zejména povolení k pobytu, zápis do evidence zemědělských podnikatelů a trvalý pobyt v České republice alespoň tři roky). Toto ustanovení se sice stejným způsobem týká i občanů České republiky, ti ale většinou s plněním podmínky tříletého trvalého pobytu nebudou mít zásadnější problémy.

4.4.2 Nabývání „ostatních“ nemovitostí

Devizový zákon v souladu s vyjednaným přechodným obdobím smí obsahovat omezení pro nabývání objektů vedlejšího bydlení státními příslušníky členského státu Evropské unie, kteří v České republice nebydlí, a právníckými osobami se sídlem v některém členském státu Evropské unie,

⁵⁶ zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů

kteřé nejsou v České republice usazeny ani zde nemají pobočku nebo zastoupení, do 30. září 2009.

Kritérium „bydlení“ fyzických osob není totožné s jejich tuzemským rozlišením na tuzemce a cizozemce, pro něž je rozhodující formálně administrativní ukazatel přihlášení či povolení k trvalému pobytu. Pro „bydlení“ v České republice nepochybně postačuje faktický stav přenesení bydliště na území České republiky s případným udělením povolení k přechodnému pobytu⁵⁷. Lze konstatovat, že nové ustanovení § 17 odst. 2 Písm. c) devizového zákona je s Aktem o podmínkách přistoupení v souladu v tom rozsahu, že podle tohoto ustanovení postačuje vedle povolení k trvalému pobytu též i povolení k přechodnému pobytu, aby opravňovalo státního příslušníka členského státu Evropských společenství nabývat nemovitosti z kategorie „ostatních“ v tuzemsku; ačkoliv to není stanoveno výslovně, z textu a smyslu ustanovení se dá takto usuzovat.

Rozdíl tuzemské úpravy oproti Aktu o podmínkách přistoupení je v tom, že ten v Příloze č. V kapitole 2. bodě 1 připouští omezení pouze ohledně objektů vedlejšího bydlení a nikoliv ohledně jiných nemovitostí, s výhradou speciální úpravy zemědělských pozemků. Pod pojmem vedlejšího bydlení si lze představit pouze stavby či byty sloužící k individuální rekreaci.

V současné době ovšem objekty vedlejšího bydlení nejsou vyjmuty z kategorie „ostatní nemovitosti“ a pro všechny nezemědělské pozemky platí tedy jednotná úprava. Chce-li si tedy občan členského státu Evropských společenství pořídit do vlastnictví nezemědělskou nebytovou stavbu, např. za účelem investičním, bude ve svém záměru omezován stávající dikcí § 17 devizového zákona, přestože jeho oprávnění nabýt takovou nemovitost nesmí být dle komunitárního práva omezeno. Mezi

⁵⁷ podle zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, ve znění pozdějších předpisů

„objekty vedlejšího bydlení“ jsou tedy prozatím zahrnuty i nemovitosti určené čistě k podnikatelské činnosti (př. výrobní závody, kanceláře a provozovny), které jednoznačně neslouží k bydlení.

4.4.3 Následky neslučitelnosti české právní úpravy s komunitárním právem

Výše uvedené rozpory současného znění devizového zákona a Aktu o podmínkách přistoupení lze řešit pomocí ustanovení čl. 10 zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů. Rozpor mezi ratifikovanou a vyhlášenou mezinárodní smlouvou a zákonem je možno řešit tím, že v případě kolize se použijí pouze pravidla mezinárodní smlouvy, v našem případě tedy Aktu o podmínkách přistoupení, uplatní se tak princip aplikační přednosti mezinárodní smlouvy před zákonem.

Díkce devizového zákona však může mást jak případné zájemce o nákup tuzemských nemovitostí, tak i aplikující správní orgány, které v praxi patrně ne vždy budou inklinovat k principiálnímu prosazování přednosti Aktu o podmínkách přistoupení před devizovým zákonem.

Devizový zákon, resp. jeho novela 354/2004 Sb., měla závazky České republiky promítnout a být určitým návodem a aplikační pomůckou nejen pro katastrální úřady, ale i pro odbornou a laickou veřejnost. Naproti tomu ale devizový zákon v současném platném znění závěry a závazky České republiky ze smlouvy o založení Evropské unie a Aktu o podmínkách přistoupení dostatečně nepřevzal a nezohlednil, resp. v některých částech to provedl dokonce ve značném rozporu s nimi.

Neplnění závazků z Aktu o podmínkách přistoupení Českou republikou může mít podstatný vliv na rozhodování o prodlužování přechodných období u omezení nabývání pozemků zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa. Bude – li dostatečně

prokázáno, že po skončení přechodného období nastanou vážná narušení nebo hrozba vážného narušení trhu s takovou půdou v České republice, Komise Evropských společenství na návrh České republiky o prodloužení přechodného období sice rozhodnout ve prospěch České republiky musí, může ale uvážit délku dalšího přechodného období. Horní hranice prodloužení přechodného období, jsou tři roky.

Neplněním závazků vyplývajícím z Aktu o přistoupení může Česká republika u jiných členských států Evropské unie a rovněž i u Komise Evropských společenství vyvolat nelibost a může tak i přijít o jejich podporu v jiných, pro Českou republiku důležitějších záležitostech.

4.5 Právní vady novely devizového zákona 354/2004 Sb.

Nový režim přístupu cizozemců k nemovitostem v tuzemsku přinesla v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie již výše zmíněná novela, zákon č. 354/2004 Sb. Její znění schválené Poslaneckou sněmovnou a následně podepsané prezidentem republiky, které nabylo platnosti i přes výhrady a pozměňovací návrhy Senátu Parlamentu České republiky, trpí, vedle již výše zmíněného nesouladu s komunitárním právem, též některými formálními závadami.

4.5.1 Právní vymezení osob oprávněných nabývat zemědělské pozemky podle § 17 odst. 1.

Jedním z nejzávažnějších problémů platného znění devizového zákona je již výše zmíněný rozpor mezi ustanoveními § 17 odst. 1 písm. a) a c), kde jsou definovány okruhy osob oprávněné nabývat v tuzemsku zemědělské pozemky.

Původní vládní návrh počítal se zcela jiným vymezením subjektů oprávněných nabývat v tuzemsku zemědělské pozemky. Podle vládního návrhu mohli zemědělské pozemky nabývat :

- a) tuzemci,
- b) cizozemci s českým státním občanstvím,
- c) ostatní cizozemci ze zákonem stanovených důvodů.

V průběhu legislativního procesu byla ale tato ustanovení změněna v Poslanecké sněmovně poslaneckými návrhy. Podle současného platného znění tohoto ustanovení tedy mohou zemědělské pozemky nabývat :

- a) tuzemci, s výjimkou osob uvedených v Písm. c),
- b) cizozemci s českým státním občanstvím,
- c) cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud jsou evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností v tuzemsku podle zvláštního zákona⁵⁸ a jejichž trvalý pobyt je alespoň 3 roky.

Poslanecký návrh nejenže popírá § 1 devizového zákona, kde jsou kategorie tuzemců a cizozemců legislativně vymezeny, ale dokonce díkce schválené novely působící ve významu „tuzemci s výjimkou cizozemců“ je také logicky nesprávná a postrádá právní relevanci. Množina tuzemců a množina cizozemců jsou tzv. množinami navzájem disjunktivním. Osoba může být buď tuzemcem a nebo cizozemcem, ale nikdy ne obojím zároveň.

4.5.2 Legislativní proces při schvalování novely devizového zákona 354/2004 Sb.

Vláda předložila Poslanecké sněmovně vládní návrh zákona dne 13. října 2003. Po projednání ve výborech byl zákon předložen Poslanecké

⁵⁸ Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů

sněmovně k obecné rozpravě. V rámci následné podrobné rozpravy byly k zákonu podány pozměňovací návrhy a ve třetím čtení byl zákon ve znění pozměňovacích návrhů schválen dne 27. února 2004. V Senátu byl návrh novely devizového zákona podrobně projednán, ale byl vrácen v upravené verzi Poslanecké sněmovně dne 15. dubna 2004.

Vrácení návrhu novely devizového zákona Senátem Poslanecké sněmovně s připomínkami a nutnost opětovného projednání této novely Poslaneckou sněmovnou vedlo k časové prodlevě legislativního procesu, která posunula konečné schválení novely a její vyhlášení ve Sbírce zákonů až za původně předpokládaný termín, kterým byl 1. květen 2004 jakožto den přistoupení České republiky do Evropské unie.

Vzhledem k tomu, že původní dikce čl. IV. novely devizového zákona pojednávající o její účinnosti nebyla prodlením legislativního procesu nijak dotčena, došlo k porušení základních legislativních principů, a to konkrétně k porušení zákazu retroaktivity právních předpisů. Novela devizového zákona č. 354/2004 Sb. byla schválena ve své výsledné verzi Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky 4. května 2004, prezident republiky ji podepsal 20. května 2004 a rozeslána ve Sbírce zákonů byla dokonce až 8. června 2004, přestože její účinnost byla stanovena ke dni přistoupení České republiky do Evropské unie, tj. již na 1. květen 2004.

4.6 Vládní návrh novely devizového zákona a zákona č. 569/1991 Sb.

Z důvodu skutečnosti, že platný devizový zákon, který měl být harmonizován s komunitárním právem zákonem č. 354/2004 Sb., vykazuje v současné době nedostatky z hlediska jeho slučitelnosti s výše popsány mi skutečnostmi vyplývajícími z čl. 56 Smlouvy o založení Evropských společenství a Přílohy č. V kapitoly 2 bodu 1 Aktu o podmínkách přistoupení, byl do Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky předložen vládní návrh na vydání zákona, kterým se mění zákon

č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (sněmovní tisk č. 156, předložený Poslanecké sněmovně vládou 28. 2. 2007).

4.6.1 Objekty vedlejšího bydlení

S ohledem na skutečnost, že by současná česká právní úprava mohla být ze strany Evropské unie chápána jako vytváření administrativních překážek pro podnikání, resp. usazování v České republice, přináší tento vládní návrh nově definici pojmu „objekt vedlejšího bydlení“, který dosud nebyl v českém právním řádu obsažen, ale se kterým počítá bod 1 kapitoly 2 Aktu o podmínkách přistoupení. Přitom se vychází z údajů, které v rámci předvstupních jednání do Evropské unie výslovně uváděla Česká republika v podkladech pro vyjednání přechodného období týkajícího se „vedlejšího bydlení“.

Nově se tedy objekty vedlejšího bydlení myslí byty, rodinné domy, stavby pro individuální rekreaci a pozemky zastavěné nebo územním rozhodnutím určené k zastavění rodinnými domy nebo stavbami pro individuální rekreaci. Nově by tak úvodní věta v § 17 odst. 2 devizového zákona, pokud by návrh novely devizového zákona byl schválen v předloženém znění, měla znít:

„(2) Byty, rodinné domy, stavby pro individuální rekreaci a pozemky zastavěné nebo územním rozhodnutím určené k zastavění rodinnými domy nebo stavbami pro individuální rekreaci (dále jen „objekt vedlejšího bydlení“) mohou nabývat.“

V souladu s výše uvedeným se tedy stanovené omezení z hlediska objektů novelou zužuje pouze na nemovitosti, které skutečně slouží k zajištění potřeby bydlení osob včetně rekreačního bydlení, resp. o pozemky určené k výstavbě takových nemovitostí.

Pokud by tedy novela byla schválena v navrženém znění, ostatní než uvedené tuzemské nemovitosti by nadále nepodléhaly žádnému omezení z hlediska možnosti jejich nabývání cizozemci⁵⁹.

4.6.2 Právní vymezení osob oprávněných nabývat zemědělské pozemky podle § 17 odst. 1.

Nově by mělo být pozměněno ustanovení § 17 odst. 1 písm. a), čímž by měla být odstraněna jedna z největších právních vad současného znění devizového zákona. Z původního textu „tuzemci, s výjimkou osob uvedených v písm. c)” by měla být vyjmuta část za čárkou, jelikož dle současné dikce jsou z kategorie tuzemců (= osoby s trvalým pobytem) vyloučeni cizozemci (= osoby bez trvalého pobytu), tedy osoby, které vůbec v množině tuzemců nejsou zahrnuty.

Vypouští se tedy pro nadbytečnost text, který nebyl aplikovatelný, protože nerespektuje obsah a význam základních pojmů devizového zákona, tj. pojmy tuzemec a cizozemec; v rámci množiny tuzemců nejsou tedy zahrnuti žádní cizozemci, nelze je proto z logických důvodů z množiny tuzemců ani zákonem vyjímát.

4.6.3 Osoby oprávněné nabývat zemědělské pozemky

V souladu se závazkem vyplývajícím z Přílohy č. V kapitoly 2 bodu 2 Aktu o podmínkách přistoupení je navržena změna ustanovení § 17 odst. 1

⁵⁹ S výjimkou specifické úpravy platné pro nabývání soukromých zemědělských pozemků podle § 17 devizového zákona a státní půdy privatizované podle zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů

písm. c) devizového zákona, kdy nabývání zemědělských pozemků by mělo být umožněno cizozemcům evidovaným v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle zvláštního právního předpisu⁶⁰.

Nadále by tedy mělo být umožněno nabývat v tuzemsku zemědělské pozemky v soukromém vlastnictví i zahraničním soukromým zemědělcům a organizačním složkám zahraničních právnických osob, které se zapíší do evidence u příslušného obecního úřadu s rozšířenou působností v tuzemsku podle příslušných ustanovení zákona o zemědělství č. 252/1997 Sb., v platném znění, kde náležitosti potřebné pro podnikání v zemědělství a pro jejich zápis do evidence zemědělských podnikatelů upravuje § 2e a 2f tohoto zákona.

Ustanovení § 2e odst. 1 zákona o zemědělství stanoví řadu podmínek, které musí zemědělský podnikatel splňovat pro zápis do evidence zemědělských podnikatelů, kde je - vedle požadavku na dosažení určitého věku a způsobilosti k právním úkonům - prozatím vyžadován i trvalý pobyt na území ČR a znalost českého jazyka; tyto dvě posledně jmenované náležitosti se však netýkají občanů Evropské unie, kteří nepotřebují mít při podání žádosti o registraci žádný typ pobytu v tuzemsku, ani znalost českého jazyka /písm.e) a f)/.

Nově by díle oprávnění nabývat zemědělské pozemky do společného jmění manželů vedle manželských partnerů tuzemců a českých státních občanů mělo být rozšířeno i na manželské partnery cizozemců, kteří by byli oprávnění nabývat tyto pozemky za podmínek stanovených v § 17 odst. 1 písm. c) devizového zákona. Stejná změna je navržena i pro nabývání objektů vedlejšího bydlení.

⁶⁰ § 2f zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů

4.6.4 Osoby bydlicí v České republice

Významnou změnou by měl projít § 17 odst. 2 písm. c) devizového zákona, který by nově měl umožnit, aby objekty vedlejšího bydlení mohli nabývat cizozemci s potvrzením o přechodném pobytu, povolením k přechodnému pobytu, vízem k pobytu nad 90 dnů nebo s povolením k dlouhodobému pobytu na území České republiky, vydanými podle zákona upravujícího pobyt cizinců na území České republiky.

Za osoby bydlicí v České republice by se nově měly považovat všechny osoby, které by měly v České republice svoje legální bydliště. Čímž se míní jak osoby s trvalým pobytem, které jsou uvedeny již v písmenu a) § 17 odst. 2 devizového zákona jako tuzemci, tak osoby s pobytem přechodným, které jsou zahrnuty do kategorie cizozemců v rámci upravovaného písmena c) v tomtéž odstavci. Možnost nabývat tuzemské nemovitosti sloužící k bydlení by tak měla být dána všem osobám s oprávněním zdržovat se legálně a dlouhodobě na území České republiky.

Do návrhu novely devizového zákona se rovněž promítá zákon č. 161/2006 Sb., který nově upravil náležitosti pro pobyt občanů Evropské unie a jejich rodinných příslušníků na území České republiky. Změna spočívá především v nahrazení dřívějších povolení k přechodnému pobytu - která byla vydávána na vyžádání pro pobyty delší než 3 měsíce formou Průkazu o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských Společenství s vyznačením druhu pobytu - potvrzením o přechodném pobytu na území. Tato potvrzení jsou vydávána na vyžádání jak občanům Evropské unie, tak ve stejném režimu i občanům zemí členských zemí Evropského hospodářského prostoru, tzn. Norska, Islandu, Lichtenštejnska, a Švýcarska, a to na základě dalších mezinárodně smluvních závazků České republiky jako členského státu Evropské unie.

4.6.5 Privatizace státní zemědělské půdy

Účast na privatizaci státní zemědělské půdy by měla být opětovně umožněna všem českým státním občanům, a to bez jakýchkoliv odkladných lhůt, resp. povinnosti mít 3 roky trvalého pobytu v České republice, tedy v režimu aplikovaném až do 8. června 2004 (kdy nabyla účinnosti novela zákona o privatizaci státní půdy, tj. zákon č. 354/2004 Sb.).

V souladu se závazky České republiky vyplývajícími z primárního práva Evropské unie (tzn. z čl. 56 Smlouvy o založení Evropského společenství, Smlouvy o přistoupení k Evropské unii, resp. z její Přílohy č. V kapitoly 2 bod 2 Aktu o podmínkách přistoupení) je navrženo umožnit účast na privatizaci státní zemědělské půdy i všem samostatně hospodařícím zemědělcům, kteří se usadí v České republice, tedy jak občanům ze členských zemí Evropské unie, tak i z dalších 3. zemí.

Tuto skutečnost by byli povinni Pozemkovému fondu ČR prokázat dokladem o jejich zápisu do evidence zemědělských podnikatelů podle § 2f zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů. Uvedený zákon pak v § 2e a 2f podrobně stanoví, jaké podmínky musí tito podnikatelé splnit, aby byli oprávněni požádat o zápis do evidence zemědělských podnikatelů u příslušných obecních úřadů obcí s rozšířenou působností.

4.6.6 Osud novely devizového zákona v Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky

Vláda předložila poslanecké sněmovně novelu devizového zákona 28. 2. 2007. Organizační výbor projednání návrhu zákona doporučil. První čtení zákona v Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky proběhlo dne 14. 3. 2007. Návrh zákona byl v tomto čtení schválen a přikázán k projednání poslaneckým výborům.

Přestože novela zapracovává do platného devizového zákona pouze závazky, které pro nás vyplývají z členství České republiky v Evropské unii a jiných mezinárodních ujednání a jejím účelem je pouze zesouladění českých norem s evropskými, rozpočtový výbor poslanecké sněmovny po podrobném prostudování přesného znění této novely dospěl k závěru, ve kterém doporučuje Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky, aby vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 219/1995 Sb. a zákon č. 95/1999 Sb., zamítla. V tomto smyslu vydal rozpočtový výbor dne 11. dubna 2007 své usnesení.

Další osud novely je tedy nejistý.

4.7 Aplikační praxe katastrálních úřadů

Asi největší aplikační problémy způsobila novela devizového zákona č. 354/2004 Sb. katastrálním úřadům. Ve stejný den, na který připadlo zveřejnění výše uvedené novely ve Sbírce zákonů České republiky, vydal Český úřad zeměměřičský a katastrální dopis, který obsahoval informace o nabývání nemovitostí cizozemci po vstupu do Evropské unie, který úřad rozeslal na všechny katastrální úřady a zeměměřičské a katastrální inspektoráty⁶¹.

V návaznosti na právní vadu novely devizového zákona, kdy podle § 17 odst. 1 písm. a) devizového zákona nemohou zemědělskou půdu nabývat tuzemci uvedení v písmenu c), ohledem na skutečnost, že v písmenu c) jsou uvedeni cizozemci, a to pouze takoví, kteří zemědělskou půdu nabývat mohou, považuje Český úřad zeměměřičský a katastrální toto ustanovení za neaplikovatelné a nikoho neomezující.

⁶¹ Informace o nabývání nemovitostí cizozemci po vstupu do EU, č.j.: 1058/2004-15, ze dne 8. 6. 2004

K § 17 odst. 2 písm. c) dále Český úřad zeměměřičský a katastrální sděluje, že dle jeho odborného názoru postačuje předložení povolení pouze k přechodnému pobytu pro státního příslušníka Evropské unie.

Vzhledem k neúplnosti výše jmenovaného dopisu určeného zejména katastrálním úřadům, obsahujícího pouze první a jen základní informaci k problematice nabývání nemovitostí devizovými cizozemci, a zejména na základě dalších konzultací s dalšími institucemi a prvních zkušeností s praktickou aplikací a s dotazy veřejnosti, rozeslal Český úřad zeměměřičský a katastrální další dopis, jež obsahoval další a doplňující informace k aplikaci devizového zákona⁶².

Asi nejdůležitější částí tohoto dopisu pro katastrální úřady je metodický návod k uplatňování omezujících ustanovení § 17 odst. 2 devizového zákona. Podle přístupové smlouvy měla Česká republika vyjednáno přechodné období týkající se pouze nabývání objektů vedlejšího bydlení a zemědělských pozemků. V současném ustanovení devizového zákona je ale toto omezení rozšířeno na všechny nemovitosti neuvedené v § 17 odst. 1 devizového zákona, tedy všechny nemovitosti kromě zemědělských pozemků a pozemků plnících funkci lesa.

V tomto případě rozporu mezi smlouvou o přistoupení k Evropské unii a znění devizového zákona je dle názoru Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního třeba aplikovat ustanovení § 31 devizového zákona, který řeší vztah devizového zákona k mezinárodním smlouvám, a které zní: „Ustanovení tohoto zákona se použijí, jen pokud nestanoví něco jiného mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána.“.

I kdyby ovšem tohoto ustanovení devizového zákona nebylo, uplatnilo by se ustanovení čl. 10 Ústavy České republiky, které zní: „Vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána, jsou součástí právního řádu; stanoví-li

⁶² Informace k aplikaci devizového zákona, č.j.: 3725/2004-15, ze dne 20. 8. 2004

mezinárodní smlouva něco jiného než zákon, použije se mezinárodní smlouva.“.

Z uvedeného Český úřad zeměměřičský a katastrální dovozuje, že při aplikaci § 17 odst. 2 devizového zákona je třeba respektovat závazky České republiky ze smlouvy o přistoupení k Evropské unii. Proto mají katastrální úřady při své činnosti aplikovat ustanovení § 17 odst. 2 devizového zákona ve vztahu k občanům států Evropské unie, Evropského hospodářského prostoru a USA pouze na objekty vedlejšího bydlení, a nikoli na všechny nemovitosti neuvedené v § 17 odst. 1 devizového zákona.

V dopise je dále uveden odkaz na stanovisko Ministerstva financí České republiky⁶³, které je gestorem devizového zákona, podle něhož lze za objekty vedlejšího bydlení považovat pouze následující nemovitosti:

- a) byty,
- b) rodinné domy
- c) stavby pro individuální rekreaci,
- d) pozemky zastavěné nebo územním rozhodnutím určené k zastavění těmito stavbami.

Dalším aplikačním problémem se při používání nového znění devizového zákona ukázalo být prokazování oprávněnosti nabývat objekty vedlejšího bydlení v České republice podle § 17 odst. 2 písm. c) devizového zákona. Katastrální úřady by se podle zasláního dopisu nadále měly řídit tímto metodickým návodem:

- a) státní příslušníci členských států Evropských společenství předloží průkaz o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, popř. potvrzení cizinecké policie o tom, že nabyvatel nemovitosti je držitelem průkazu o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství,

⁶³ č.j. 211/78 295/2004-1 ze dne 25. 6. 2004

- b) státní příslušníci Norska, Islandu, Lichtenštejnska předloží povolení k pobytu na dobu delší než 90 dnů⁶⁴,
- c) občané USA předloží vstupní vízum na dobu delší než 90 dní.

V současné době je ale tento v zásadě výkladový problém částečně vyřešen novým zněním zákona o pobytu cizinců na území České republiky⁶⁵, jelikož zákonem č. 161/2006 Sb. byla sjednocena právní úprava pro občany Evropské unie a států Evropského hospodářského prostoru a nadále je pro všechny tyto výše uvedené osoby (vyjma občanů USA) vydáváno potvrzení o přechodném pobytu na území.

K nabývání nemovitostí manžely, z nichž jeden z nich smí podle devizového zákona u nás nemovitost nabýt, a druhý je příslušníkem státu, kterému devizový zákon ani mezinárodní smlouvy žádné zvýhodnění neposkytují, Český úřad zeměměřičský a katastrální uvádí, že v těchto případech katastrální úřad vklad vlastnického práva povolí pouze pro toho z manželů, který v České republice nemovitost nabývat může.

V uvedeném dopise katastrální úřad v závěru uvádí, že s odkazem na ustanovení § 17 odst. 1 písm. d) bod 7. devizového zákona v případech, kdy státní příslušníci Evropských společenství u nás mohou nabýt objekt vedlejšího bydlení, bude s odkazem na výše uvedené ustanovení umožněno přepsání vlastnictví i u zemědělského pozemku, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou, typicky např. zahradu patřící k rodinnému domu, bez nutnosti splnění dalších podmínek.

Z výše uvedeného vyplývá, že Český úřad zeměměřičský a katastrální v rámci stanovování metodických návodů pro aplikační praxi katastrálních úřadů při řízení o vkladech do katastru nemovitostí zastává

⁶⁴ Průkaz o povolení k pobytu pro státního příslušníka se jim nevydává, protože uvedené státy nejsou členy Evropských společenství. Vzhledem k tomu, že je těmto osobám podle mezinárodních smluv třeba zajistit shodné zacházení jako příslušníkům Evropských společenství, prokáží příslušníci těchto států splnění podmínky uvedené v § 17 odst. 2 písm. c) devizového zákona uvedeným způsobem.

⁶⁵ zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, ve znění pozdějších předpisů

názor, že v případě rozporu mezinárodních smluv s českými zákony má aplikační přednost právě mezinárodní smlouva.

Nesoulad devizového zákona s přístupovou smlouvou k Evropské unii je tak alespoň částečně tímto přístupem Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního stírán. Katastrální úřady se tedy v současné době musejí vyrovnat s tímto nelehkým úkolem a jsou nuceni svou aplikační praxí částečně nahrazovat potřebu změny rozporných ustanovení platného devizového zákona, zejména jsou nuceni aplikovat přednostně normy komunitárního práva před platnou českou právní úpravou.

4.8 Úvahy de lege ferenda

Navrhovaná vládní novela devizového zákona (sněmovní tisk 156 z roku 2007) je plně v souladu s právními akty Evropské unie, rozsah omezení stanovených novelizovaným § 17 devizového zákona a § 4 zákona o privatizaci státních zemědělských pozemků pro nabývání vybraných tuzemských nemovitostí plně odpovídá rozsahu oprávnění České republiky, které má zakotveny v Příloze č. V kapitole 2 Aktu o podmínkách přistoupení, tedy podmínkám dohodnutým pro dvě časově omezená období, po která si může ponechat určité výjimky z jedné ze čtyř základních svobod platných v rámci Evropské unie, tj. ze zákazu omezovat volný pohyb kapitálu.

Po skončení těchto přechodných období a následném zrušení § 17 by devizový zákon již neměl obsahovat žádné omezení z hlediska volného pohybu kapitálu a plateb⁶⁶. Devizový zákon by tak měl být plně v souladu s primárním právem Evropských společenství, konkrétně s kapitolou 4 - Kapitál a platby (v části třetí hlavě III) Smlouvy o založení Evropského společenství.

V případě nepřijetí této novely devizového zákona potenciálně stále hrozí České republice možné finanční dopady, a to jak při podání individuálních žalob jednotlivých osob o náhradu škody vzniklé v důsledku rozporu vnitrostátní právní úpravy s právem Evropských společenství, tak i na základě rozhodnutí Soudního dvora Evropských společenství v řízení z podnětu Evropské komise pro rozpor české právní úpravy s podmínkami přechodných období, tedy s primárním právem Evropské unie.

Z hlediska praktického dopadu výslovného zavedení stejného zákonného režimu pro nabývání objektů vedlejšího bydlení a soukromých zemědělských pozemků pro všechny cizince lze především očekávat, že konečně budou podstatným způsobem omezeny různé všeobecně známé formy, kterými zatím byly platné regulace pro nabývání tuzemských nemovitostí cizinci dlouhodobě obcházeny, aniž je bylo fakticky možné nějak zákonně postihnout.

Nejčastějším způsobem obcházení platných ustanovení devizového zákona je zejména zakládání společností s ručením omezeným se 100% zahraniční účastí nebo družstev, jehož členy jsou pouze cizozemci, popř. koupí již založené, tzv. ready-made (předzaložené) společnosti podle českého práva se sídlem v tuzemsku. Tento posledně jmenovaný způsob se pro svou jednoduchost stal velmi oblíbeným pro řadu spekulativních nákupů. Na předzaložených společnostech je pro cizozemce lákavý především komfort, který je s nákupem spojen. K nákupu je třeba jen pas či občanský průkaz vydaný jedním z členských států Evropské unie a za společnost je možné jednat do 24 hodin.

Dalším způsobem obcházení se ukázala být smlouva o dlouhodobém pronájmu nemovitosti s možností její pozdější změny na smlouvu kupní bez

⁶⁶ s výjimkou možnosti zavedení některých opatření při vážných hospodářských a finančních poruchách podle § 31a a 32 zákona č. 219/1995 Sb., devizového zákona, ve znění pozdějších předpisů

jakýchkoliv dalších finančních doplatků, popř. zřízení věcného břemene zajišťujícím cizinci doživotní užívání tuzemské nemovitosti.

Schválením novely devizového zákona by byl dán pozitivní signál pro soukromé vlastníky nemovitostí, že se dále zužuje státní regulace, pokud jde o jejich možnost nakládat s jejich nemovitostmi, a to výslovným rozšířením osob oprávněných tyto nemovitosti nakupovat, jak to odpovídá mezinárodně smluvním závazkům České republiky přijatých v rámci vstupu do Evropské unie.

Přestože schválení novely je opravdu v celostátním zájmu s mezinárodním dopadem, zatím není politická vůle současná omezení jakkoli měnit. I nadále bude zřejmě docházet k nespočtu situací, které budou muset řešit katastrální úřady svými výklady a současně bude nadále muset docházet k přímé aplikaci evropského práva na tuzemské případy. Můžeme tedy pouze vyčkávat a eventuálně odhadovat, jak se k současnému právnímu stavu v České republice postaví orgány Evropské unie, popřípadě jaké ze současné situace vyvodí důsledky.

Již brzy uběhne vyjednané přechodné období pro nabývání objektů vedlejšího bydlení. Mnoho obyvatel České republiky se obává masivního vykupování českých nemovitostí občany ostatních členských států Evropské unie.

Podle mého názoru se ovšem není čeho obávat. Jakákoliv doposud přijatá opatření proti takovému skupování tuzemských nemovitostí cizozemci se v praxi stejně neosvědčila. Kdo měl zájem, nemovitost si již zakoupil jedním z výše uvedených způsobů, tj. obejitím platných ustanovení devizového zákona.

V zásadě je tedy možné říci, že současná omezení nabývání nemovitostí tuzemci spíše právě umožňují a v zásadě i podněcují k různým spekulativním nákupům. Uvolněním všech dosud omezujících pravidel dojde k volné soutěži a bude tím dosaženo zaručeně lepších výsledků.

Do takové soutěže se jistě mohou zapojit plnohodnotně bez výraznějších problémů i tuzemci, zejména za současné situace, kdy kupní síla tuzemců v návaznosti na ekonomický růst v České republice stále stoupá.

5 Nabývání nemovitostí tuzemci v ostatních členských státech Evropské unie

Přistoupení České republiky k Evropské unii na druhé straně také znamená zásadní přelom v možnostech českých státních příslušníků (fyzických osob) a právnických osob se sídlem v tuzemsku svobodně nabývat nemovitosti v ostatních členských státech Evropské unie. Nabývání nemovitostí tuzemci v zahraničí není již nadále nijak omezováno platným devizovým zákonem. Tuzemské subjekty tak mohou v jednotlivých členských státech Evropské unie plně využívat svého rovného postavení a rovných podmínek pro nabývání vlastnictví k nemovitostem, a to k pozemkům, stavbám i bytům, bez případných restriktivních omezení národních právních režimů.

Článek 56 Smlouvy o založení Evropského společenství ukládá volný pohyb kapitálu jako základní svobodu. Úmyslem tohoto ustanovení je odstranit všechny překážky pohybu kapitálu tak, aby občané členských států Evropské unie mohly plně využít výhod jednotného evropského trhu. Nicméně postupným přístupem nových členů do Evropské unie, byla vyjednána přechodná období v různých délkách, regulující možnost nabývání nemovitostí a zemědělských pozemků v jiném členském státě. Možnost přechodných období byla nejvíce využita při přístupu členských států v posledních dvou vlnách (tj. Kypr, Estonsko, Maďarsko, Litva, Lotyšsko, Polsko, Česká republika, Slovensko, Slovinsko a Malta,

Rumunsko, Bulharsko), ale projevila se již dříve pro Dánsko a zcela specificky pro Finsko.

Pro úpravu pořizování nemovitostí však neexistují žádná jednotná „centrální“ komunitární pravidla, která by platila pro všechny členské státy. Každá země se tedy k zahraničním kupujícím chová jinak v rámci omezujících limitů stanovených ve Smlouvě o Evropských společenstvích, kde je pouze zakázáno omezování volného pohybu kapitálu, jako základní zásady Evropské unie.

Je třeba si uvědomit, že rovnost a zákaz jakékoliv diskriminace při nabývání nemovitostí v ostatních členských státech Evropské unie nebude vždy bezproblémové, neboť zde mohou být některé nepřímé překážky ve formě určitých administrativních opatření, která umožňuje ustanovení čl. 58 Smlouvy o Evropských společenstvích (př. daňové předpisy rozlišující daňové poplatníky podle místa bydliště nebo podle místa, kde je jejich kapitál investován).

Předpisy Evropských společenství tedy stanoví úplnou liberalizaci pohybu kapitálu a plateb, tzn. dlouhodobého, střednědobého i krátkodobého. Zároveň ale členským státům umožňují stanovit si postupy pro ohlašování kapitálových pohybů pro účely administrativní či statistické, nebo činit opatření odůvodněná veřejným pořádkem či veřejnou bezpečností. Tato opatření a postupy však nesmějí sloužit jako prostředek svévolné diskriminace či zastřeného omezování volného pohybu kapitálu a plateb.

Tyto předpisy také umožňují za určitých podmínek přijetí ochranných opatření ve vztahu k třetím zemím, a to jak ze strany Evropských společenství, tak i jednotlivých členských států, které mohou z vážných ekonomických důvodů v případě naléhavosti učinit jednostranná opatření týkající se pohybu kapitálu a plateb.

5.1 Přístupová kritéria a proces vyjednávání

Podmínky, podle kterých se může kandidátská země stát členem Evropské unie, jsou výsledkem vyjednávání. Ta se odehrávají na mezivládních konferencích mezi stávajícími členskými státy a dotčenými kandidátskými zeměmi a objasňují podmínky, za kterých se uskuteční přístup jednotlivých států. Při nich se státy mohou dohodnout, a často se tak stává, na přechodných obdobích, jimiž se stanoví pro jednotlivé státy výjimky z platných pravidel a zásad fungování Evropské unie. Evropská rada přijme společný postoj na návrh Evropské komise, v rámci kterého potom probíhají vyjednávací procesy.

Kandidátský stát vždy v první řadě jmenuje hlavního vyjednaváče, podporovaného týmem expertů, který vede vyjednávání podle vytyčeného státního postoje k jednotlivým záležitostem. Nakonec Evropský parlament obdrží zprávy o postupu vyjednávání a následně vyjadřuje svůj souhlas s přístupem, a tím i s vyjednanými přechodnými obdobími. Aby se přístupové smlouvy mohly stát platné, členské státy a dotčená kandidátská země musí ratifikovat přístupovou smlouvu podle vlastních národních ratifikačních předpisů.

Kandidátské země musí jako první ze všeho vyhovět Kodaňským kritériím⁶⁷, splněním politických, ekonomických a právních podmínek :

- a) být demokratickým státem založeným na panství práva (musí být demokraciemi se stabilními institucemi garantujícími zákonnost a lidská práva, a také respekt a ochranu menšin),
- b) mít tržní hospodářství (státy přející si vstoupit do Evropské unie musí mít funkční tržní hospodářství a být konkurenceschopní v rámci Evropské unie),
- c) být schopní brát na sebe závazky vyplývající z členství v Evropské unii (kandidátské země musí především

⁶⁷ Výsledky summitu v Kodani (12. - 13. prosince 2002)

transponovat *acquis communautaire* do svých národních právních řádů a být schopnými je vymáhat státní mocí⁶⁸.

5.2 Vyjednané výjimky ze zákazu omezování volného pohybu kapitálu v oblasti nabývání nemovitostí (viz tabulka č. 2)

5.2.1 Státy Evropské unie od 1. května 2004

Podobně jako Česká republika, si i všechny ostatní v květnu 2004 přistupující státy vyjednaly v oblasti nabývání nemovitostí určitá přechodná období, po která mohou platit restriktivní režimy platné v době vstupu zemí do Evropské unie.

5.2.1.1 Kypr

Kypr má vyjednané, pro svou právní úpravu nabývání nemovitostí objektů vedlejšího bydlení, která vstoupila v platnost již 31. prosince 2000, pětileté přechodné období, kdy za počáteční den tohoto období je považován den přístupu Kypru k Evropské unii.

5.2.1.2 Estonsko, Litva, Lotyšsko a Slovensko

Tyto státy si vyjednaly sedmileté přechodné období týkající se nabývání zemědělských a lesních pozemků. Toto omezení se týká osob, které nejsou ani usazeny, ani zapsány do rejstříku, ani nemají místní pobočku v těchto státech. Přechodné období může být na žádost daného členského státu komisí rozšířeno o další maximálně tři roky, bude - li těmito státy prokázána potřeba ochranných opatření z důvodu ochrany vlastních trhů se zemědělskými a lesními pozemky.

⁶⁸ kde *acquis* je základním stavebním kamenem legislativy Evropské unie, vytvořené všemi základními pravidly, právními předpisy a společnými politikami

Na státní příslušníky z jiného členského státu Evropské unie, kteří se chtějí usadit jako samostatně hospodařící zemědělci a bydlet v jednom z těchto členských států a kteří mají zákonné bydliště a jsou činní v zemědělství v tomto členském státě nejméně po dobu tří let, se nebude vztahovat předchozí odstavec ani žádné jiné postupy než ty, které se vztahují na státní příslušníky členského státu, ve kterém se chce samostatně hospodařící zemědělec usadit.

5.2.1.3 Maďarsko

Maďarsko si vyjednalo pětileté přechodné období týkající se nabývání objektů vedlejšího bydlení. Na občany členských států Evropské unie a Evropského hospodářského prostoru, kteří legálně pobývají na území Maďarska po dobu alespoň čtyř let, se restriktivní opatření nevztahují ani žádná jiná pravidla nebo postupy než ty, které se vztahují na maďarské státní příslušníky.

Po dobu tohoto pětiletého přechodného období bude Maďarsko uplatňovat pro nabývání objektů vedlejšího bydlení povolovací postupy založené na objektivních, stálých, transparentních a veřejných kritériích; tato kritéria budou uplatňována nediskriminačním způsobem a nebudou činěny rozdíly mezi státními příslušníky členských států s bydlištěm v Maďarsku.

Pro Maďarsko také platí sedmileté přechodné období pro nabývání zemědělských a lesních pozemků. Samostatně hospodařící rolníci, kteří bydleli a pracovali jako rolníci v Maďarsku po dobu minimálně 3 let, nejsou předmětem těchto omezení. Toto přechodné období může být Komisí na žádost Maďarska prodlouženo o maximálně tři roky, bude-li Maďarskem prokázána nutnost ochrannářských opatření.

I v Maďarsku nesmí být se státními příslušníky Evropské unie zacházeno s většími omezeními než se státním příslušníkem třetí země.

I zde platí, že jakékoli povolovací postupy pro nabývání zemědělských a lesních pozemků budou založeny na objektivních, stálých, transparentních a veřejných kritériích; tato kritéria musí být uplatňována nediskriminačním způsobem a nesmí být činěny rozdíly mezi státními příslušníky států Evropské unie s bydlištěm v Maďarsku.

5.2.1.4 Polsko

Polsko si dohodlo pětileté přechodné období týkající se nabývání objektů vedlejšího bydlení. Toto omezující opatření se nevztahuje na občany členských států Evropské unie a Evropského hospodářského prostoru, kteří v Polsku bydlí nepřetržitě alespoň po dobu čtyř let.

Polsko si jako jediné z nově přistupujících států vyjednalo přechodné období po dobu delší než deset let, protože na zemědělské a lesní pozemky se vztahuje období dvanáctileté. Samostatně hospodařící rolníci členských států Evropské unie a Evropského hospodářského prostoru, kteří bydlí a obhospodařovávají půdu v Polsku po dobu alespoň tří, respektive sedmi let (podle regionu) nepřetržitě, nejsou těmito restriktivními opatřeními omezeni.

Nabývání nemovitostí cizinci bylo v Polsku upraveno zákonem z 20. února 2004, jímž se změnil zákon o nabývání nemovitostí cizinci, a zákon o kolokvém, který vstoupil v platnost 26. dubna 2004, některá ustanovení však vstoupila v platnost až ke dni vstupu Polska do Evropské unie, čili 1. května 2004.

Tento zákon harmonizoval polský právní systém s právem Evropské unie a změnil tak do té doby platný zákon z 24. března 1920 o nabývání nemovitostí (ve znění pozdějších předpisů), který upravoval nabývání nemovitostí cizinci, kdy v odst. 8 byla stanovena omezení v nabývání nemovitostí pro skupiny osob či pro vyjmenované případy.

Nové znění zákona upravuje objektivní, stabilní a jasná kritéria pro udělování svolení k nabývání nemovitostí cizinci.

To znamená, že od 1. května 2004 pro občany Evropské unie a Evropského hospodářského prostoru a podnikatele od tamtéž žádné svolení ministerstva vnitra a cizinecké správy není zapotřebí, to se ovšem netýká:

- 1) zemědělské a lesní půdy po dobu 12 let ode dne vstupu Polska do Evropské unie, a
- 2) objektů vedlejšího bydlení po dobu 5 let ode dne vstupu Polska do Evropské unie.

Zákon tedy nadále nedává tolik pravomocí hlavním správním orgánům, zejména ministerstvu vnitra a ministerstvu zemědělství, při procesu nabývání nemovitostí cizinci. Především omezuje jejich účast na udělování svolení k nabývání nemovitostí. Tyto orgány již nadále žádné svolení nevydávají a vychází se z fikce tzv. „tichého souhlasu“.

Ani v Polsku v žádném případě nesmí být v souvislosti s nabýváním zemědělské půdy a lesů se státními příslušníky členských států nebo s právníky osobami založenými podle práva jiného členského státu zacházeno méně příznivě než ke dni přístupu smlouvy o příslušenství.

Na státní příslušníky členských států Evropské unie a státní příslušníky států, které jsou smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, kteří se chtějí usadit jako samostatně hospodařící zemědělci a kteří mají zákonné bydliště v Polsku a pronajímají si půdu jako fyzické osoby nebo právnické osoby nepřetržitě nejméně po dobu tří let, se nebude vztahovat omezení nabývání zemědělských a lesních pozemků uvedené výše ani žádné jiné postupy než ty, které se ode dne přistoupení

vztahují na polské státní příslušníky v souvislosti s nákupem zemědělské půdy a lesů⁶⁹.

Doba pronájmu předcházející koupi půdy je počítána samostatně pro každého státního příslušníka členského státu Evropské unie, který si pronajímá půdu v Polsku, od potvrzeného data na originále smlouvy o pronájmu. Samostatně hospodařící zemědělci, kteří si nepronajímají půdu jako fyzické, ale jako právnické osoby, mohou převést práva právnické osoby ze smlouvy o pronájmu na sebe jako fyzické osoby.

Během přechodného období bude Polsko uplatňovat zákonem stanovený povolovací postup, který bude zajišťovat, že udělování povolení k nabytí nemovitého majetku v Polsku je založeno na transparentních, objektivních, stálých a veřejných kritériích. Tato kritéria musí být uplatňována nediskriminačním způsobem a nesmí být činěny rozdíly mezi státními příslušníky členských států s bydlištěm v Polsku.

5.2.1.5 Česká republika

Jak již bylo řečeno výše, Česká republika si vyjednala dvě přechodná období, na nabývání objektů vedlejšího bydlení pro občany členských států Evropské unie a Evropského hospodářského prostoru, kteří nebydlí v České republice, pětileté, a na nabývání zemědělských a lesních pozemků sedmileté. Druhé jmenované je v Aktu o podmínkách přistoupení upraveno obdobně jako pro státy Estonsko, Litvu, Lotyšsko a Slovensko.

5.2.1.6 Slovinsko

Pokud jde o trh s nemovitostmi, Slovinsko se může uchýlit k obecné ochranné klauzuli, umožněné v článku 37 Aktu o podmínkách přistoupení,

⁶⁹ Ve vojvodstvích Warmiňsko-Mazurském, Pomorském, Kujawsko-Pomorském, Zachodniopomorském, Lubuském, Dolnoślaském, Opolském a Wielkopolském se doba bydlení a pronájmu uvedená v tomto odstavci prodlužuje na sedm let.

po dobu nejvýše sedmi let ode dne vstupu Slovinska do Evropské unie. Tato obecná ekonomická ochranná klauzule (obvykle platná po dobu maximálně tří let po vstupu do Evropské unie) má za cíl zmírnění následků jakéhokoliv narušení hospodářství a konkurenceschopnosti, vyplývajících z přistoupení k Evropské unii, v určitých sektorech a regionech.

5.2.1.7 Malta

Malta si vyjednala specifický protokol, který je součástí Aktu o podmínkách přistoupení: Protokol číslo 6 týkající se nabývání objektů vedlejšího bydlení na Maltě.

Vzhledem k tomu, že na Maltě je velmi omezený počet obydlí a velmi omezené množství pozemků vhodných ke stavebním účelům, které mohou pokrýt pouze základní potřeby dané demografickým vývojem současného obyvatelstva, tato země může uchovat v platnosti omezení obsažená v národní legislativě, týkající se nabývání objektů vedlejšího bydlení občany členských států Evropské unie a Evropského hospodářského prostoru, kteří na Maltě zákonně nepobývali po stanovenou dobu alespoň pěti let.

Mohou být uplatňovány povolovací postupy, které budou založeny na veřejných, objektivních, stálých a transparentních kritériích. Tato kritéria musí být uplatňována nediskriminačně a nesmí být činěny rozdíly mezi státními příslušníky Malty a ostatních členských států Evropské unie. Musí být také zajištěno, že s příslušníky třetích států nebude zacházeno s menšími omezeními než s příslušníky členských států Evropské unie.

Nabývání nemovitostí cizozemci je na Maltě upraveno zákonem o nemovitostech z roku 1974, ve znění pozdějších předpisů. Tuto agendu spravuje maltské ministerstvo financí. Kontrola nabývání nemovitostí cizozemci je prováděna hlavně z důvodu zamezení spekulativním nákupům.

Jako cizozemec je na Maltě označena každá fyzická osoba, která nemá maltské občanství či není manželem občana Malty. U právnických osob je

jako cizozemec označována osoba, která byla založena v jiném státě, popř. pokud má v jiném státě své sídlo. Pokud ovšem právnická osoba sice má své úřední sídlo na Maltě, ale veškerou, resp. převážnou většinu své činnosti vykonává v jiném státě, je rovněž považována za cizozemce.

Jako jedna z mála zemí v Evropské unii Malta rovněž právnické osoby posuzuje podle jejich zakladatelů. V případě, že 25 % základního kapitálu pochází od cizozemců či pokud je právnická osoba přímo nebo nepřímo ovládána cizozemcem, tak se i na takovou osobu vztahují omezující ustanovení o nabývání nemovitostí.

Ve výše jmenovaném zákoně o nemovitostech jsou stanoveny podmínky pro nabývání nemovitostí cizozemci. V případě, že daná nemovitost bude užívána:

- 1) jako bydliště pro soukromé osoby,
- 2) pro podnikatelské účely, např. pro turistické účely, které zásadně napomáhají maltské ekonomice,

je možnost nabývání nemovitostí v zásadě neomezená.

Zákon dále obsahuje pověření ministerstva financí k udělování povolení k nákupům nemovitostí cizozemci, avšak toto může být uděleno pouze za předem stanovených podmínek (např. minimální cena nemovitosti, nesmí jít o spekulativní nákup, zahraniční finanční prostředky, zaplacení správního poplatku a cla). Nabývání nemovitostí historického významu cizozemci může být ministerstvem financí zcela zakázáno i při splnění všech stanovených podmínek.

5.2.2 Státy Evropské unie od 1. ledna 2007

5.2.2.1 Rumunsko

Rumunsko vstoupilo do Evropské unie spolu s Bulharskem k 1. 1. 2007. ve Smlouvě o přístupu Rumunska a Bulharska k Evropské unii s ohledem na volný pohyb kapitálu, je zakomponováno pětileté přechodné

období pro nabývání objektů vedlejšího bydlení. Toto omezení se týká státních příslušníků členských států Evropské unie nebo států, jež jsou smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, kteří nebydlí v Rumunsku, a společností zřízených podle práva jiného členského státu nebo státu Dohody o Evropském hospodářském prostoru, které nejsou ani usazeny, ani nemají pobočku nebo zastoupení na území Rumunska.

Pro Rumunsko je rovněž platné sedmileté přechodné období pro nabývání zemědělských a lesních pozemků. Toto omezení se týká nabývání zemědělských pozemků, lesů a lesních pozemků státními příslušníky jiného členského státu Evropské unie, státními příslušníky států, jež jsou smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, a právnickými osobami zřízenými podle práva jiného členského státu nebo státu Dohody o Evropském hospodářském prostoru.

V žádném případě nesmí být v souvislosti s nabýváním zemědělských pozemků, lesů a lesních pozemků zacházeno se státním příslušníkem členského státu méně příznivě než ke dni podpisu smlouvy o přistoupení nebo s většími omezeními než se státním příslušníkem třetí země.

Na samostatně hospodařící zemědělce, kteří jsou státními příslušníky jiného členského státu a kteří se chtějí usadit a legálně bydlet v Rumunsku, se nevztahuje předchozí odstavec ani jiné postupy než ty, které se vztahují na státní příslušníky Rumunska.

5.2.2.2 Bulharsko

Dnem vstupu Bulharska do Evropské unie nabyl účinnosti nový čl. 22 odst. 1 Ústavy Bulharska, který zní následovně: „Cizinci a zahraniční právnické osoby mohou nabývat vlastnictví k půdě za podmínek vyplývajících ze vstupu Bulharska do Evropské unie nebo na základě ratifikované a závazné mezinárodní smlouvy a rovněž na základě zdědění“.

Ve Smlouvě o přístupu Rumunska a Bulharska k Evropské unii je zakotveno pětileté přechodné období (ode dne přistoupení) pro nabývání nemovitostí vedlejšího bydlení cizozemci. Omezení se týká státních příslušníků členských států a států, jež jsou smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, kteří nebydlí v Bulharsku, a právnických osob zřízených podle práva jiného členského státu nebo státu Dohody o Evropském hospodářském prostoru.

Co se týče nabývání zemědělských a lesních pozemků má Bulharsko v přístupové smlouvě vyjednání sedmileté přechodné období (ode dne přistoupení). Toto omezení se týká nabývání zemědělských pozemků, lesů a lesních pozemků státními příslušníky jiného členského státu, státními příslušníky států, jež jsou smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, a právnickými osobami zřízenými podle práva jiného členského státu nebo státu Dohody o Evropském hospodářském prostoru.

Tak jako v České republice a dalších státech v žádném případě nemůže být v souvislosti s nabýváním zemědělských pozemků, lesů nebo lesních pozemků zacházeno se státním příslušníkem členského státu méně příznivě, než ke dni podpisu smlouvy o přistoupení nebo s většími omezeními než se státním příslušníkem třetí země.

5.2.3 Dánsko

Úpravě nabývání nemovitostí - objektů vedlejšího bydlení cizozemci v České republice je ze zemí Evropské unie svými omezeními nejvíce podobná právní úprava v Dánském království, ovšem s tím rozdílem, že v Dánsku jde o úpravu trvalou na rozdíl od omezujících ustanovení o nabýváním nemovitostí cizozemci v českém právním řádu, která jsou pouze dočasná a mohou platit pouze po dobu vyjednaného přechodného období.

Protokol 1 týkající se nabývání objektů vedlejšího bydlení v Dánsku je součástí Smlouvy o Evropské unii. Dánsko si vyhradilo, nehledě na ustanovení této smlouvy o volném pohybu kapitálu, že si může uchovat stávající omezující právní úpravu nabývání nemovitostí určených pro vedlejší bydlení.

Nicméně, je třeba podotknout, že v každém případě platí zásada, že jakákoliv diskriminace na základě státní příslušnosti, která je zakotvena v článku 12 Smlouvy o založení Evropských společenství, je zakázána. Občan členského státu Evropské unie pobývajícím v Dánsku může proto v zásadě nabývat objekty vedlejšího bydlení za stejných podmínek, jako občan Dánska. Naproti tomu Dánský občan, který v Dánsku nepobývá, musí být objektem stejných omezení jako jakýkoliv jiný občan členského státu Evropské unie bydlící mimo území Dánského království.

Nabývání nemovitostí cizozemci upravují v Dánsku tyto právní předpisy:

- 1) Zákon o nemovitostech (lov om erhvervelse af fast ejendom) č. 566 ze dne 28. 8. 1986, ve znění pozdějších předpisů⁷⁰,
- 2) nařízení č. 764 ze dne 18. září 1995 o nabývání pozemků občany a společnostmi z členských států Evropské unie a fyzickými a právnickými osobami ze zemí, které jsou členy Evropského hospodářského prostoru (Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 764 af 18. September 1995 om erhvervelse av fast ejendom for så vidt angår visse EF-statsborgere og EF-selskaber samt visse personer og selskaber fra lande, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde),
- 3) zákon o nabývání letních sídel a tábořišť č. 920 ze dne 22. 12. 1989 (sommerhuslov - bekendtgørelse nr. 920 af 22. December 1989 af lov sommerhuse og camping m.v.),

⁷⁰ Tento zákon se nevztahuje na území Grónska a Faerských ostrovů

- 4) zákon o plánování č. 518 ze dne 11. 6. 2000 (bekentgørelse nr. 518 af 11. Juni 2000 af lov om planlægning) - tento zákon upravuje užívání domů v oblastech určených výhradně pro letní sídla.

5.2.3.1 Nabývání nemovitostí bez omezení

Podle zákona o nemovitostech č. 566 ze dne 28. srpna 1986, ve znění pozdějších předpisů, mohou v Dánsku bez potřeby jakéhokoli povolení nabývat pozemky, budovy, letní sídla apod. pouze následující skupiny osob:

- 1) osoby, které mají v době nabytí nemovitosti v Dánsku bydliště,
- 2) osoby, které sice v Dánsku již bydliště nemají, ale dříve v Dánsku bydleli kontinuálně po dobu minimálně 5 let,
- 3) právnické osoby, které mají v Dánsku své sídlo⁷¹.

Bydliště se v tomto případě posuzuje podle střediska životních zájmů. Dánský právní řád nerozlišuje mezi hlavním, vedlejším či druhým bydlištěm, jako mnoho jiných Evropských států, nýbrž zná pouze jeden pojem bydliště, a to nejvíce odpovídá českému pojmu „trvalý pobyt“.

Pro určení bydliště jsou dánským právním řádem stanoveny přísné podmínky. Osoby, které ještě nemají povolení k pobytu a zdržují se v Dánsku pouze z důvodu studia či jako vyslaný zaměstnanec z jiného státu, si v zásadě nevytvoří v Dánsku své bydliště ve smyslu místního právního řádu a nemohou tudíž nabývat nemovitosti bez povolení.

Dánské ministerstvo spravedlnosti ve své dosavadní praxi vycházelo ze skutečnosti, že ten, který má bydliště, popř. místo trvalého pobytu v zahraničí, tj. mimo území Dánského království, nemůže mít současně své bydliště i v Dánsku.

⁷¹ Do této kategorie patří i dceřinné společnosti zahraniční právnické osoby, které mají v Dánsku umístěno své sídlo.

Na bydlení v Dánsku se rovněž nehledí jako na trvalé, pakliže daná osoba i nadále pokračuje v zahraničí ve své činnosti a tam rovněž využívá i určitý objekt ke svému bydlení.

Při nabývání nemovitostí ležících v Dánsku z titulu dědění či vytvoření nebo dělení bezpodílového spoluvlastnictví manželů je rovněž možné bez nutnosti žádat o povolení k nabytí nemovitosti ministerstvo spravedlnosti. To samé platí i pro nabývání nemovitostí z titulu darování na osobu příbuznou v linii přímé.

5.2.3.2 Nabývání nemovitostí osobami z Evropské unie

Zvláštní úprava nabývání nemovitostí se v souladu s komunitárními předpisy týká občanů Evropské unie a právnických osob se sídlem v jiném členském státě⁷², kteří v Dánsku ani nemají své sídlo či bydliště ani v Dánsku nikdy nebydleli či neměli sídlo kontinuálně po dobu minimálně 5 let. Nabývat nemovitosti bez povolení ministerstva spravedlnosti mohou pouze:

- 1) zaměstnanci, kteří jsou občané Evropské unie a na základě volného pohybu zaměstnanců v Dánsku pracují a pobírají zde svou mzdu a nebo pokud disponují povolením k pobytu,
- 2) občané Evropské unie, kteří se v Dánsku usadili nebo usadit chtějí, aby zde vykonávali pracovní, popř. podnikatelskou činnost,
- 3) občané Evropské unie, kteří mají místo podnikání v jiném členském státě Evropské unie a v Dánsku založili svou pobočku či ji teprve založit chtějí nebo zde chtějí poskytovat či přijímat služby,
- 4) právnické osoby, které jsou založeny na základě práva členského státu Evropské unie a v Dánsku založily svou pobočku, popř. jí založit chtějí nebo zde chtějí poskytovat služby či je požadovat (na základě zásady volného usazování a volného pohybu služeb);

podmínkou ovšem je, že takové společnosti mají i nadále své hlavní sídlo v členském státě Evropské unie,

- 5) občané Evropské unie, kteří mají povolení k pobytu v Evropské unii⁷³; takové osoby se musejí prokázat platným zdravotním pojištěním a zároveň musejí disponovat dostatečným množstvím finančních prostředků, aby během svého pobytu nebyli přílišnou zátěží pro dánský sociální systém.

Nutno ovšem podotknout, že tato úprava se netýká „letních sídel“, pro jejichž nabývání platí zvláštní omezení.

Předpokladem pro nabývání nemovitostí bez jakéhokoli intervence ministerstva spravedlnosti je vždy skutečnost, že daná nemovitost bude užívána pro celoroční bydlení, popřípadě jako objekt pro podnikání.

Pokud by tedy nabytí nemovitosti bylo zamýšleno pouze jako investiční, popř. jako spekulativní, bylo by k takovému nabytí potřeba povolení ministerstva spravedlnosti⁷⁴.

Aby bylo možné nemovitost převést na kupujícího bez intervence dánského ministerstva spravedlnosti, je třeba v dokumentu o převodu vlastnických práv k nemovitosti (tzv. Skøde) uvést písemnou doložku vlastnoručně podepsanou kupujícím, že:

- 1) kupující náleží do jedné z výše uvedených skupin osob⁷⁵,
- 2) nabývaná nemovitost bude sloužit k podnikání či k celoročnímu bydlení,
- 3) se nejedná o tzv. „prázdninový dům“, který bude užíván pouze k rekreačním účelům.

⁷² Stejný režim platí i pro fyzické a právnické osoby mající své bydliště, popř. sídlo v zemích patřících do Evropského hospodářského prostoru.

⁷³ Na základě směrnice 90/364/EHS o právu pobytu, směrnice č. 90/365/EHS o právu pobytu pro zaměstnance a podnikatele, kteří ukončili své pracovní aktivity, a směrnice 93/96/EHS o pobytu studentů.

⁷⁴ V takovém případě je dánskými právními experty doporučováno založení dceřinné společnosti se sídlem v Dánsku, čímž lze předejít jakémukoli procesu udělování povolení (dochází tedy ke stejné situaci, jako v České republice).

V případě prodeje obytného domu je vždy nutno dbát na skutečnost, že tato nemovitost, pokud je v ní umístěno více než 7 bytových jednotek, musí být nejprve nabídnuta nájemcům, kteří pro tuto příležitost mohou zřídit bytové družstvo. Těmto nájemcům musí být objekt nabídnut za stejných podmínek, jako potencionálnímu kupci, jinak je převod neplatný.

5.2.3.3 Nabývání nemovitostí na základě povolení

Pokud nejsou naplněny výše uvedené podmínky, při jejichž splnění se nevyžaduje k převodu vlastnictví nemovitosti intervence dánského ministerstva spravedlnosti, je k nabývání nemovitostí cizozemci v Dánsku obecně zapotřebí udělení povolení. Takové povolení vydává ministerstvo spravedlnosti a je vždy vydáno k nabytí konkrétní nemovitosti. Zde je ovšem nutno podotknout, že k takovému udělení povolení dochází velice zřídka.

Omezení pro nabývání nemovitostí v Dánsku se vztahuje ve stejném rozsahu a bez jakýchkoli rozdílů na fyzické osoby, společnosti, veškeré spolky, charitativní organizace, veřejné i soukromé instituce a zároveň i na zahraniční úřady a organizace, které v Dánsku nemají své stálé zastoupení.

Povolení se vydává vždy pouze na základě posouzení každého jednotlivého konkrétního případu, kdy vždy velmi záleží na vztahu žadatele k Dánskému království. Povolení se obvykle vydá, pokud žadatel má k Dánsku zvláštní, intenzivní vztah. Jako takový vztah se považují zejména:

- 2) dřívější dlouhotrvající pobyty v Dánsku, které nebyly vzdělávacího rázu a trvaly po delší, leč omezenou dobu,
- 3) zvláštní rodinné vztahy či zázemí,
- 4) pracovní, kulturní nebo ekonomické propojení s Dánskem,

⁷⁵ Nabývá-li nemovitosti občan Evropské unie, který je v Dánsku zaměstnán, za účelem trvalého

5) speciální intenzivní spojení s nemovitostí, která je předmětem nabytí.

Žádost o vydání povolení by měla být dánskému ministerstvu spravedlnosti podána do šesti měsíců od rozhodného okamžiku, tj. od okamžiku podpisu smlouvy. Povolení ministerstva spravedlnosti může být podmíněno splněním, popř. trváním určité skutečnosti nebo omezeno pouze na určitou předem stanovenou dobu.

Pokud ministerstvo spravedlnosti žádosti nevyhoví, smlouva nemůže být jako taková registrována dánským katastrem nemovitostí. Žadateli je udělena lhůta v délce 6 měsíců až jeden rok, během níž je žadatel povinen nemovitost zcizit.

Smlouvy a jakákoliv jiná ujednání, která obsahují ustanovení o dlouhodobém pronájmu nebo jiném podobném způsobu užívání, která mohou být objektivně posuzována jako uzavřená s cílem obcházet dánské předpisy o nabývání nemovitostí, jsou absolutně neplatná.

5.2.3.4 Zvláštní úprava nabývání letních sídel

Také nabývání letních sídel⁷⁶ soukromými osobami se řídí výše uvedeným zákonem o nemovitostech. Pro nabývání takových nemovitostí cizozemci je v zásadě zapotřebí povolení ministerstva spravedlnosti. V této souvislosti se všeobecně poukazuje na skutečnost, že dánské ministerstvo spravedlnosti zpravidla neuděluje žádná povolení pro nabývání letních sídel cizinci, kteří v Dánsku trvale nebydlí. Pro občany Evropské unie v případě nabývání letních sídel neplatí žádná zvláštní, zjednodušující pravidla oproti občanům ze třetích zemí.

Vzhledem ke speciální úpravě je nutné dbát na skutečnost, že letní sídla:

1) se nesmí užívat k celoročnímu bydlení,

bydlení, prohlášení by mělo obsahovat i přesnou specifikaci zaměstnavatele.

- 2) se bez svolení státních úřadů nesmí užívat k podnikání, tzn. že ani pronajímání takových nemovitostí bez předchozího úředního svolení není možné.

Zákon o letních sídlech s ohledem na výše uvedené zakazuje nabývání letních sídel právníckými osobami bez ohledu na místo jejich založení, resp. místo jejich sídla. Takové osoby potřebují k nabytí těchto nemovitostí svolení dánského ministerstva životního prostředí. Obdobné povolení je zapotřebí také pro pronajímání letních sídel na komerční bázi či na dobu delší než jeden rok.

5.2.3.5 Sankce

Nezákonné nabytí nemovitosti má za následek povinnost tuto nemovitost zcizit. Stále častěji vedou dánské úřady také trestní řízení z důvodu uvedení falešného prohlášení v dokumentu o převodu vlastnických práv k nemovitosti (tzv. Skøde).

Jako sankce za toto jednání v rozporu s platnými dánskými právními předpisy mohou být uloženy např. penále či povinnost obnovit původní stav, popř. udělení peněžní pokuty.

5.2.4 Finsko (Ålandské ostrovy)

Ålandské ostrovy podléhají sice suverenitě Finska, ale mají speciální status co se týče mezinárodního práva, protože si v roce 1921 vyjednaly skrze Společenství národů relativní autonomii.

Protokol číslo 2, který je součástí Finské přístupové smlouvy k Evropské unii, stanoví, že ustanovení Smlouvy o založení Evropských společenství budou aplikována s určitými odchylkami. Ålandské ostrovy si mohou nadále uchovat v platnosti národní ustanovení, požadující

⁷⁶ Pojem letní sídlo používaný v dánském právním řádu není zcela totožný s českým pojmem objekt vedlejšího bydlení. Letní sídla se vyznačují tím, že leží v oblasti určené výhradně pro letní sídla. Takové oblasti jsou v Dánsku v dnešní době tři a všechny leží na dánském pobřeží.

omezení práva fyzických i právnických osob, které nemají tzv. hembygdsraett/kotiseutuoikeus (místní zemské občanství), na nabývání a vlastnění nemovitostí bez povolení kompetentních ostrovních úřadů. Při takovémto nabývání nemovitostí s povolovacím režimem by nemělo ale docházet k žádné diskriminaci. Finsko musí zajistit, že pro všechny osoby bydlící nebo sídlící v členských státech Evropské unie se bude uplatňovat stejné zacházení a pro všechny budou platit stejné podmínky.

5.3 Nabývání nemovitostí k podnikatelským účelům

Shora uvedená přechodná období, resp. v případě Dánska trvalá výjimka, se však vztahují výhradně na zemědělské pozemky a objekty vedlejšího bydlení, takže možnost nabývání nemovitostí pro účely podnikání v ostatních státech Evropské unie není, a nesmí být, pro české subjekty, tj. fyzické i právnické osoby po našem vstupu nadále omezována⁷⁷.

Také v žádném z členských států Evropské unie nesmí platit taková omezení, aby znemožňovala nabýt nemovitost pro příslušníka členského státu Evropské unie, který se v daném státě hodlá usadit a trvale tam bydlet.

6 Nabývání nemovitostí v jiném než členském státě Evropské unie

Co se týče nečlenských států Evropské unie, neexistuje žádná obecná úprava. Omezení nabývání nemovitostí v jednotlivých zemích jsou stanovena v jednotlivých případech převážně v uzavřených mezinárodních

⁷⁷ Výjimku z tohoto pravidla tvoří nabývání tzv. letních sídel v Dánsku, které se v zásadě nemohou nabývat ani k podnikatelským účelům.

smlouvách, jimiž je Česká republika vázána, a to zejména při respektování zásady reciprocity.

Občanům České republiky podle současné české právní úpravy nebrání žádný právní předpis ve volném nabývání nemovitostí v zahraničí. Omezení tedy mohou být pouze právními předpisy daného státu.

Cizozemcům z jiných než členských států Evropské unie je umožněn nákup nemovitosti v České republice v zásadě za obdobných podmínek, jako občanům České republiky v jejich zemích.

7 Závěr

Cílem této rigorózní práce bylo zmapovat současnou právní úpravu nabývání nemovitostí devizovými cizozemci v českém právním řádu a srovnat jí s úpravou platnou v komunitárním právu a vybraných členských státech Evropské unie.

Málokterá oblast zahraničního obchodu je v jednotlivých státech natolik kontrolována a právně regulována jako obchodování s nemovitostmi. Až do pádu komunistického režimu bylo dokonce v zásadě nezbytné povolení Státní banky československé nejen v případě nabývání nemovitostí devizovými cizozemci v tuzemsku, ale i v případě opačném, pokud chtěl devizový tuzemec koupit nemovitost v zahraničí. Až po listopadu 1989 prodělala dnešní Česká republika významný posun v oblasti uvolňování pohybu osob, služeb, ale i kapitálu, jehož významnou složku tvoří právě nabývání nemovitostí. Docházelo k postupnému sblížování úprav postkomunistických zemí se zeměmi západní Evropy a k liberalizaci českého zákonodárství.

Stěžejním právním předpisem české právní úpravy nabývání nemovitostí v tuzemsku je zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů, především pak jeho ustanovení § 17. Tento právní předpis, zejména § 17 prošel velmi podstatnou novelizací v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie. Cílem této novelizace bylo zapracování vyjednaných přechodných období ze zásady volného pohybu kapitálu v rámci jednotného trhu v Evropské unii a zároveň závazků z ostatních mezinárodních smluv dotýkajících se nabývání nemovitostí cizozemci.

Důvodem pro omezující opatření v oblasti nákupu nemovitostí cizozemci je aspekt ekonomické nevyváženosti. Obavy z rozdílné kupní síly byly a jsou hlavním důvodem, proč si Česká republika v souvislosti se

vstupem do Evropské unie vyjednala výjimky právě v oblasti svobody volného pohybu kapitálu, týkající se konkrétně nákupu nemovitostí.

Vládní návrh harmonizační novely devizového zákona byl předložen Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky již v říjnu 2003 a byl plně slučitelný s vyjednanými přechodnými obdobími a v souladu s předpisy komunitárního práva. Poslaneckými návrhy byla ovšem původní navrhovaná ustanovení novely podstatně pozměněna, v mnohém ohledu dokonce proti zásadám právní logiky a v rozporu se závazky vyplývajícími pro Českou republiku z mezinárodních smluv a ze členství v Evropské unii. V legislativním procesu přijímání této novelizace dokonce došlo k prolomení jedné ze základních zásad právního státu, jíž je zákaz přímé retroaktivity.

Jak je patrné z výše uvedené části 4.5. této práce – Právní vady novely zákona 354/2004 Sb. – při přijímání této novely došlo poslaneckým návrhem k pozměnění ustanovení § 17 odst. 1. Písm. a) a c) devizového zákona. Ve výsledném znění je toto ustanovení zcela rozporné. V písmenu a) jsou z kategorie tuzemců vyloučeni cizozemci z Písm. c), což jsou cizozemci s průkazem o povolení k pobytu příslušníků členských států Evropské unie. Jde zde o naprosté neporozumění obsahu základních devizových pojmů, tak jak jsou definovány v § 1 devizového zákona. V Písm. a) jsou z kategorie tuzemců, což jsou osoby s trvalým pobytem na území České republiky, vyloučeni jako subkategorie cizozemci, kteří v ní ale vůbec zahrnutí nejsou. Dikce schválené novely působící ve významu „tuzemci s výjimkou cizozemců“ je tak logicky nesprávná a postrádá právní relevanci. Osoba může být buď tuzemcem a nebo cizozemcem, ale nikdy ne obojím zároveň. Uvedené ustanovení je pro svou rozpornost tedy zcela neaplikovatelné.

Devizový zákon ve znění poslední novely měl transponovat závazky vyplývající pro Českou republiku ze členství v Evropské unii a zároveň měl

být jakousi aplikační pomůckou nejen pro katastrální úřady, ale i pro odbornou a laickou veřejnost a usnadnit jim orientaci v současném právním stavu. Faktem však zůstává, že v současném znění devizového zákona závazky České republiky dostatečně převzaty ani zohledněny nejsou, resp. v některých částech jsou provedeny dokonce v rozporu s nimi. Vyžadováním tříletého trvalého pobytu pro cizozemci z členských států Evropské unie při nabývání zemědělských pozemků a nevyžadování té samé podmínky pro ostatní cizozemce je hrubým porušením zásad primárního práva Evropské unie, zejména doložkou národního zacházení, doložkou nejvyšších výhod a dokonce i principem nezhoršení stavu. Podle tohoto posledně jmenovaného principu nesmí být s občanem Evropské unie zacházeno méně příznivě, než v době podpisu Smlouvy o přistoupení České republiky k Evropské unii, kdy devizový zákon, žádného tuzemce, bez ohledu na jeho státní příslušnost, neomezoval při nákupu soukromé zemědělské půdy.

Současným terminologickým problémem také je, že český právní řád nezná pojem objekt vedlejšího bydlení. Dělení tuzemských nemovitostí pouze na dvě kategorie, a to na zemědělské pozemky a ostatní nemovitosti, je opět v rozporu s primárním právem. Vyjednané pětileté přechodné období se týká pouze objektů vedlejšího bydlení. V současné právní úpravě se ovšem restriktivní omezení týkají všech nezemědělských nemovitostí, tedy i nemovitostí určených k podnikatelským účelům, což je hrubým porušením zásady volného pohybu kapitálu vyplývající z čl. 56 Smlouvy o založení Evropských společenství. Z kategorie ostatních nemovitostí by se měla vyčlenit kategorie nemovitostí jako objektů vedlejšího bydlení (včetně právního vymezení tohoto pojmu), pro které by mohl nadále platit restriktivnější režim, ale pro všechny ostatní nemovitosti s výjimkou zemědělských pozemků by se měl režim nabývání zcela uvolnit a to nejen pro příslušníky členských států Evropské unie, ale i pro občany třetích států.

Ostatní mezinárodní smlouvy dotýkající se nabývání nemovitostí, jimiž je Česká republika vázána, tedy Smlouva o Evropském hospodářském prostoru, bilaterální smlouvy se Švýcarskou konfederací a Smlouva o ochraně investic ze Spojených států amerických, ve výše jmenované poslední novelizaci devizového zákona 354/2004 Sb. vůbec zohledněny nejsou a dochází tak k dalším aplikačním problémům a terminologickým nejasnostem.

Tento nesoulad, stejně jako nesoulad s komunitárním právem je třeba překonávat pomocí ustanovení § 31 devizového zákona, podle něhož ustanovení tohoto zákona se použijí, jen pokud nestanoví něco jiného mezinárodní smlouva, již je Česká republika vázána, a zejména pak pomocí ustanovení čl. 10 Ústavy České republiky, kde podle principu aplikační přednosti se v případě rozporu použijí ustanovení mezinárodních smluv a mají přednost před zákonem.

Nejvhodnějším řešením ze současného stavu by byla novelizace zmiňovaného ustanovení devizového zákona a zároveň zákona o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. Měl by být odstraněn terminologický rozpor při vymezení osob s právem nabývat zemědělské pozemky a liberalizován režim pro samostatně hospodařící rolníky, kteří se v tuzemsku chtějí usadit a hospodařit. Rovněž by výrazné změny mělo doznat i ustanovení týkající se nabývání ostatních, tj. nezemědělských nemovitostí.

Převážnou většinu výše uvedených problémů by mohl vyřešit vládní návrh zákona, který má za cíl novelizovat současná ustanovení devizového zákona. Tato novela je však již déle než jeden rok v dolní komoře parlamentu České republiky. Za současné politické situace se dá předpokládat, že tato novela devizového zákona v navrhovaném znění schválena nebude, jelikož stále ještě není vůle k uvolnění trhu s tuzemskými nemovitostmi z důvodu obav z možných spekulativních nákupů.

Závěrem lze proto říci, že způsob, jakým se náš zákonodárce vypořádal s problematikou nabývání nemovitostí cizozemci ze zemí Evropských společenství po našem vstupu do Evropské unie, je ve svém důsledku velmi nešťastný. Novela devizového zákona č. 354/2004 Sb., která byla přijata v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie, nereflektuje vyjednané podmínky obsažené v Aktu o podmínkách přistoupení a je s ním dokonce i v mnoha ustanoveních v přímém rozporu. V takovém střetu s primárním právem Evropských společenství nemůže současná česká právní úprava obstát, a proto by snad bývalo bylo přehlednější a z hlediska právní jistoty občanů členských států Evropské unie lepší, kdyby ani přijata nebyla.

V současné době i přes veškerá omezující opatření nabývání nemovitostí v tuzemsku k nákupu nemovitostí dochází. Děje se tak různými způsoby obcházení ustanovení devizového zákona, zejména zakládáním společností podle českého práva se stoprocentní zahraniční účastí. K masivnímu kupování tuzemských nemovitostí občany z ekonomicky silnějších zemí Evropské unie však nedošlo a patrně se v tomto směru příliš nezmění ani po uplynutí přechodných období, kdy budou právní podmínky pro nabývání nemovitostí pro nás i cizozemce zcela shodné.

Na závěr své práce jsem se zaměřila na úpravu nabývání nemovitostí v ostatních členských státech Evropské unie. Pro tuzemce je nabývání nemovitostí omezeno v rámci vyjednaných přechodných období ze zásady volného pohybu kapitálu mezi českými státy Evropské unie pouze v naposledy přistoupiвших členských státech a v rámci trvalých výjimek na Ålandských ostrovech a v Dánsku, kde mají zcela propracovanou a promyšlenou úpravu nabývání nemovitostí ostatními občany členských států Evropské unie se zakomponováním zcela jednoznačných ochranných opatření proti skupování nemovitostí k jiným než

podnikatelským, či sociálním účelům. V ostatních členských státech nabývání nemovitostí tuzemci není nijak omezeno.

Pro podnikatelské účely nabývání nemovitostí v zásadě nemůže být a ani není omezováno v žádném členském státě stejně tak jako nabývání nemovitostí, které si občan členského státu Evropské unie hodlá pořídit s úmyslem se v daném státě trvale usadit.

Nabývání nemovitostí tuzemci v jiných než členských státech Evropské unie žádnou obecnou úpravu nemá. Vychází se tak z uzavřených mezinárodních smluv s jednotlivými státy, jimiž je Česká republika vázána, a z platné právní úpravy v daném státě.

PŘÍLOHY

Tabulka č. 1:

Přehled států, u kterých platí nadstandardní režim při nabývání tuzemských nemovitostí (zdroj : Ministerstvo financí České republiky)

Státy	Mezinárodní smlouva	Rok vstupu do EU
Belgie	Smlouva o přistoupení k EU	1958
Bulharsko	Smlouva o přistoupení k EU	2007
Česká republika	Smlouva o přistoupení k EU	2004
Dánsko	Smlouva o přistoupení k EU	1973
Estonsko	Smlouva o přistoupení k EU	2004
Finsko	Smlouva o přistoupení k EU	1995
Francie	Smlouva o přistoupení k EU	1958
Irsko	Smlouva o přistoupení k EU	1973
Island	Dohoda o účasti ČR v Evropském hospodářském prostoru	X
Itálie	Smlouva o přistoupení k EU	1958
Kypr	Smlouva o přistoupení k EU	2004
Litva	Smlouva o přistoupení k EU	2004
Lichtenštejnsko	Dohoda o účasti ČR v Evropském hospodářském prostoru	X
Lotyšsko	Smlouva o přistoupení k EU	2004
Lucembursko	Smlouva o přistoupení k EU	1958
Maďarsko	Smlouva o přistoupení k EU	2004
Malta	Smlouva o přistoupení k EU	2004
Německo	Smlouva o přistoupení k EU	1958
Nizozemí	Smlouva o přistoupení k EU	1958
Norsko	Dohoda o účasti ČR v Evropském hospodářském prostoru	X
Polsko	Smlouva o přistoupení k EU	2004
Portugalsko	Smlouva o přistoupení k EU	1986
Rakousko	Smlouva o přistoupení k EU	1995
Rumunsko	Smlouva o přistoupení k EU	2007
Řecko	Smlouva o přistoupení k EU	1981
Slovensko	Smlouva o přistoupení k EU	2004
Slovinsko	Smlouva o přistoupení k EU	2004

Spojené státy americké	Dohoda o vzájemné podpoře a ochraně investic s USA	X
Španělsko	Smlouva o přistoupení k EU	1956
Švédsko	Smlouva o přistoupení k EU	1995
Švýcarsko	Dohoda o volném pohybu osob	X
Velká Británie	Smlouva o přistoupení k EU	1973

Tabulka č. 2:

Vyjednané výjimky ze zákazu omezení volného pohybu kapitálu při nabývání nemovitostí občany jiného členského státu Evropské unie

ČLENSKÝ STÁT	ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY	OBJEKTY VEDLEJŠÍHO BYDLENÍ
Bulharsko	7 let	5 let
Česká republika	7 let <i>možnost prodloužení o 3 roky</i>	5 let
Dánsko	-	trvale
Estonsko	7 let <i>možnost prodloužení o 3 roky</i>	-
Finsko (Ålandské ostrovy)	Trvale <i>povolovací princip</i>	Trvale <i>povolovací princip</i>
Kypr	-	5 let
Litva	7 let <i>možnost prodloužení o 3 roky</i>	-
Lotyšsko	7 let <i>možnost prodloužení o 3 roky</i>	-
Maďarsko	7 let <i>možnost prodloužení o 3 roky</i>	5 let
Malta	Trvale <i>povolovací princip</i>	Trvale <i>povolovací princip</i>
Polsko	12 let	5 let
Rumunsko	7 let	5 let
Slovensko	7 let <i>možnost prodloužení o 3 roky</i>	-
Slovinsko	<i>Možnost omezení v době sedmi let po vstupu do Evropské unie</i>	<i>Možnost omezení v době sedmi let po vstupu do Evropské unie</i>

Přehled použité literatury

Monografie

- **Bakeš M., a kol.** : Finanční právo, 4. aktualizované vydání, Praha C. H. Beck, 2006
- **Blechová E., Novotný P.** : Devizový zákon a předpisy související, zákon č. 219/1995 Sb. s komentářem, Linde Praha a.s., 1995
- **Bakeš M., Blechová E.** : Devizový zákon a předpisy související, texty s předmluvou, 1. vydání, Praha C. H. Beck, 1995
- **Knappová M., Švestka J., Dvořák J., a kol.** : Občanské právo hmotné 1, 4. aktualizované a doplněné vydání, ASPI a. s., 2005
- **Kodera J., Marková J.** : Devizové obchody, 2. přepracované vydání, Bankovní institut vysoká škola a. s., 2001
- **Konečná H., Moravcová J.** : Nový devizový zákon a prováděcí předpisy s komentářem, Polygon 1996
- **Tichý L., Arnold R., Svoboda P., Zemánek J., Král R.** : Evropské právo, 2. vydání, Praha C. H. Beck 2004
- **Doležal J., Mareček J., Sedláčková V., Sklenář T., Tunka M., Vobrátilová Z.** : Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami, Linde Praha a.s., 2006

Odborné články

- **Bakeš M.** : K novele devizového zákona, Právo a podnikání č.0/1992
- **Blechová E.** : Nabývání tuzemských nemovitostí a praxe katastrálních úřadů, Právní zpravodaj č. 10/2004
- **Cihlář R., Hrdina P.** : Nabývání nemovitostí občany EU v České republice, Právní rádce č. 7/2004
- **David J.** : Některá zamyšlení nad nabýváním nemovitostí cizozemci po přistoupení ČR k EU, Bulletin advokacie č. 4/2005
- **Koukal P.** : Přistoupení k Evropské unii a rovnost podmínek při nabývání nemovitostí, Bulletin advokacie č. 2/2004
- **Koukal P.** : Nabývání nemovitostí cizozemci, Právní rádce č. 9/2003
- **Kotáb P., Ossendorf V.** : K úpravě nabývání nemovitostí cizinci v České republice, Obchodní právo č.7-8/2004
- **Mruzek K.** : Nabývání vlastnictví k nemovitostem v ČR cizozemci, Správní právo č. 2/1996
- **Novotný P.** : Nabývání tuzemských nemovitostí cizozemci po 1. 5. 2004, International and Corporative Law Review č. 14/2005
- **Poddaný L.** : Koupě českých lesů nebo půdy je pro občana EU složitější než získat domek, Hospodářské noviny 6. 8. 2004

- Růžička K. : Nabývání vlastnického práva k nemovitosti ČSFR cizinci, Právo a zákonnost 5/1991
- Slavíková Z. : Nabývání tuzemských nemovitostí zahraničními osobami, Právní zpravodaj č. 6/2004
- AK Brzobohatý, Brož & Honsa : Nemovitosti po vstupu do EU, Bulletin 10/2004
- Sabotinov V., Hvízdal R.: Vybrané otázky bulharské právní úpravy evidence a převodu nemovitostí, Právní rozhledy č. 2/2007
- Kotrady P.: Nabývání zemědělské půdy a lesů občany EU ve světle přechodného období, Právní rádce č. 1/2006
- Fráňa P.: Nabývání nemovitostí cizozemci v tuzemsku a českými občany v zahraničí, Právní rozhledy č. 22/2007
- Devizový zákon a prodej půdy, Finanční management č. 3/2007
- Kindl M.: K některým sporným otázkám nabývání nemovitostí cizozemcem, Právní rozhledy č. 3/1997
- Mruzek K.: Nabývání vlastnictví k nemovitostem v ČR cizozemci, Správní právo, č. 2/1996
- Havel P.: Cizinec už bílého koně nepotřebuje, Profit, březen 2007

Právní předpisy

- 44/2004 Sb. m. s. Akt o podmínkách přistoupení České republiky k Evropské unii
- 187/1993 Sb., Dohoda mezi Spojenými státy americkými a Českou a Slovenskou Federativní Republikou o vzájemné podpoře a ochraně investic
- 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů
- 354/2004 Sb., zákon, kterým se mění zákon č. 219/2005 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů + důvodová zpráva k němu
- 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), ve znění pozdějších předpisů
- 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- 334/1992., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
- 289/1995 Sb., lesní zákon, ve znění pozdějších předpisů
- 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných čísel, ve znění pozdějších předpisů
- 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- 252/1997 Sb., zákon o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů

- 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů
- 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů
- 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
- 97/1961 Sb., o názvech obcí, označování ulic a číslování domů, ve znění pozdějších předpisů

Další prameny

- Analýza situace a postavení cizinců dlouhodobě žijících na území České republiky, Komise ministra vnitra pro přípravu a realizaci politiky vlády české republiky v oblasti integrace cizinců a rozvoje vztahů mezi komunitami, červen 2003
- Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon a další zákony (zákon č. 354/2004 Sb.)
- Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon a další zákony (Sněmovní tisk 156/2007)
- Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky (zákon č. 161/2006 Sb.)
- Informace o nabývání nemovitostí cizozemci po vstupu do EU, Český úřad zeměměřičský a katastrální, č.j. 1058/2004-15, ze dne 8. 6. 2004
- Informace k aplikaci devizového zákona, Český úřad zeměměřičský a katastrální, č.j. 3725/2004-15, ze dne 20. 8. 2004
- Usnesení vlády České republiky č. 570 ze dne 9. června 1999
- Sdělení Ministerstva spravedlnosti Dánského království o nabývání nemovitostí v Dánsku, ref. č. 2008-531-12726, ze dne 14. 6. 2008
- Smlouva o založení Evropských společenství
- Přístupové smlouvy členských států k Evropské unii

Internetové prameny

- www.ihned.cz
- www.epravo.cz
- www.idnes.cz
- www.365.cz
- www.tvujdum.cz
- www.euroskop.cz
- www.mfcr.cz
- www.europa.eu.int
- www.denik.cz
- www.juristic.cz

- www.jm.dk
- www.cuzk.cz
- www.psp.cz
- www.vlada.cz
- www.senat.cz