

Kupní smlouvy o převodech nemovitostí uzavírané cizinci

Rádi bychom poukázali na to, že problematika nabývání nemovitostí prostřednictvím právnické osoby je velmi pozorně sledována cizinci, pro které podle devizového zákona ještě donedávna vyplývala a pro některé druhy nemovitostí stále vyplývají určitá omezení při nabývání nemovitostí. Po vstupu ČR do Evropské Unie však význam této problematiky již není tak značný. V zásadě platí, že občané České republiky a cizinci mají na území ČR stejná práva a povinnosti, pokud zákon nestanoví jinak. Stále jsou však oblasti, ve kterých jsou práva cizinců ještě omezena.

Nabývání nemovitostí v České republice do 1. května 2009

Do 1.května 2009 byli cizinci značně omezeni v nabývání nemovitostí na území České republiky. V tomto případě bylo dále nutné rozlišovat zda se v daném případě jednalo o cizince, kteří byli občany členských států Evropské unie, nebo o občany třetích zemí, kteří na základě mezinárodních dohod požívali určité výhody a nebo o občany třetích zemí, které žádné výhody nepožívali.

Občané členských států Evropské unie

Vzhledem ke vstupu České republiky do Evropské unie se situace na poli trhu s nemovitostmi pro občany členských států EU poněkud změnila. Stav před vstupem do EU zůstal i nadále zachován za předpokladu, že občané členských států neměli průkaz o povolení k pobytu pro občana členského státu Evropské unie na území České republiky. V takových případech byl pro nabývání nemovitostí stanoven stejný režim jako pro občany třetích států, rozebrány níže. Pokud průkaz o povolení k pobytu v České republice neměli, pak nemovitosti v České republice nabývat mohli. Jejich situace byla také dále snazší v tom, že pro ně nebylo tak obtížné získat povolení k přechodnému či trvalému pobytu na území České republiky. Navíc tyto občany již povolení k přechodnému pobytu opravňovalo k nabytí vlastnictví k nemovitostem na území České republiky.

Podle **§ 17 odst. 1 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon**, mohou pozemky, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží a pozemky určené k plnění funkcí lesa nabývat mimo jiné cizozemci s českým státním občanstvím a 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 zákona (§ 2f zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství), a jejichž trvalý pobyt je alespoň 3 roky. Dle **§ 17 odst. 2 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon**, ostatní nemovitosti pak mohou nabývat cizozemci s českým státním občanstvím, cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství a cizozemci - právnické osoby, které umístí v tuzemsku podnik nebo organizační složku podniku a jsou oprávněny v tuzemsku podnikat. **Možnost získání průkazu o povolení k pobytu upravuje zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky.**

Občané třetích zemí, se kterými má Česká republika mezinárodní dohodu

Speciální, a poněkud předělovou skupinou cizinců byli občané několika konkrétních zemí, se kterými má Česká republika mezinárodní dohody. Jedná se o země Evropského hospodářského prostoru, Spojené státy americké či Švýcarsko. Tyto země si v mezinárodních smlouvách s Českou republikou vyjednaly zvláštní zacházení se svými státními příslušníky, které vyplývá z tzv. doložky nejvyšších výhod. Doložka nejvyšších výhod v mezinárodní smlouvě znamená, že stát, v tomto případě Česká republika, se zavazuje, příslušníkům těchto států poskytnout minimálně stejné podmínky, které poskytuje příslušníkům kteréhokoli jiného státu s výjimkou států EU. Pokud by ČR v budoucnu příslušníkům některého třetího státu poskytla vyšší výhody,

musí je poskytnout i příslušníkům států, které mají s ČR uzavřenou smlouvu s doložkou nejvyšších výhod.

Občané třetích států

Dle právní úpravy aplikovatelné do 1.května 2009 mohli občané třetích států nabývat nemovitostí pouze způsoby vyjmenovanými v devizovém zákoně, a to děděním, pro diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti, do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem nebo tuzemcem, od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela, výměnou za jinou nemovitost v tuzemsku, jejíž cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu nepřevyšuje cenu původní nemovitosti zjištěnou podle zvláštního právního předpisu, na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví, výstavbou na vlastním pozemku, jde-li o pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví, nebo pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.

V případě, že daný zájemce nesplňoval výše naznačené podmínky, řešila se tato situace obvykle tak, že občan třetího státu v České republice založil nebo koupil českou právnickou osobu, většinou společnost s ručením omezeným, a tato společnost pak byla oprávněna koupit požadovanou nemovitost.

Důsledky koupě nemovitosti prostřednictvím právnické osoby

Při rozhodování, zda koupit nemovitost prostřednictvím právnické osoby, je bylo třeba zvážit několik aspektů takového postupu. Předně je nutno zdůraznit, že pro cizince mimo EU a u vybraných pozemků i pro cizince EU představoval právní řešení jak „oklamat“ devizový zákon. Nabytí nemovitosti skrze společnost s ručením omezeným mohlo mít pro jejího nabyvatele značnou výhodu v tom směru, že za případnou škodu, která by byla způsobena v důsledku provozu nemovitosti jiným osobám, požárem apod., bude za škodu odpovídat společnost s ručením omezeným, která za své závazky odpovídá celým svým majetkem. Pokud by si však nabyvatel nemovitost pořídil jako fyzická osoba, která za své závazky také odpovídá celým svým majetkem, mohla by část této odpovědnosti za škodu zatížit i přímo majetek tohoto nabyvatele.

Ve vztahu k převoditelnosti nemovitosti a právnické osoby lze obecně podtrhnout, že převod právnické osoby je jednodušší. Je tedy možné, že se změní vlastník této právnické osoby (právnická osoba bude prodána) s tím, že stav zápisu v katastru nemovitostí bude nezměněn, neboť tato, byť převáděná, právnická osoba, je stále vlastníkem nemovitosti. Typicky je např. u společností s ručením omezeným nutné vyhotovit smlouvu o převodu obchodního podílu, která je účinná okamžikem podpisu smluvními stranami za předpokladu, že byla doručena společností samotné. Pozdější zápis do obchodního rejstříku pak má za následek pouze jakési potvrzení, že tato transakce byla provedena. Naproti tomu, kdyby se nemovitost převáděla přímo, bylo by nutné pro vznik právních účinků převodní smlouvy vyčkat kladného rozhodnutí katastrálního úřadu. Na druhé straně je vhodné též upozornit na zvýšenou administrativní náročnost určitých úkonů pro realizaci převodu. Již samotná nutnost založení právnické osoby může znamenat značnou komplikaci, pro kterou může být tato varianta hůře využitelná. Naznačená administrativní náročnost však nekončí po založení společnosti, ale pokračuje prakticky po celý její „život“.

Nabývání nemovitostí v České republice od 1. května 2009

V současné době je snaha o schválení novely devizového zákona, která obsahuje prosté zrušení problematického výše uvedeného ustanovení § 17 odst. 2 devizového zákona, jež omezuje možnost nabývání nemovitostí cizinci v České republice. Česká právní úprava

nabývání nemovitostí cizozemci bývá často kritizována pro její rozpor s právem Evropské unie.

I přesto, že novela dosud nebyla schválena, může v současnosti již tuzemské nemovitosti, s výjimkou zemědělské půdy a lesů, nabývat jakákoliv fyzická či právnická osoba z jakékoliv země světa. Vyplyvá to přímo ze Smlouvy o přistoupení ČR k Evropské unii, která má dle čl. 10 Ústavy aplikační přednost před vnitrostátní právní úpravou.

Česká republika vstoupila 1. května 2004 do Evropské unie a tím se také zavázala respektovat unijní právo. V oblasti nabývání tuzemských nemovitostí zahraničními osobami si při této příležitosti vyjednala dvě přechodná období k článku 63 Smlouvy o Evropské unii (dříve čl. 56 Smlouvy o ES), podle něhož jsou zakázána všechna omezení pohybu kapitálu a plateb, a to jak mezi členskými státy, tak i vůči třetím zemím mimo Evropskou unii.

Dne 1. května 2009 totiž skončilo České republice pětileté přechodné období vyjednané k tomuto článku, po které si mohla zachovat určitá omezení uvedená v § 17 odst. 2 devizového zákona v oblasti nabývání objektů určených k bydlení vůči zahraničním osobám. Toto přechodné období je zakotveno v Aktu o podmínkách přistoupení, který je nedílnou součástí Smlouvy o přistoupení ČR k EU, kterou schválil Parlament České republiky; z tohoto důvodu má podle čl. 10 Ústavy a § 31 devizového zákona přednost před vnitrostátní právní úpravou.

Ustanovení § 17 odst. 2 devizového zákona proto fakticky dne 1. května 2009 ztratilo svoji účinnost, katastrální úřady ho již nyní nemohou aplikovat. To v praxi znamená, že nemohou zamítat návrhy na vklad do katastru nemovitostí podané od uvedeného data s odkazem na toto ustanovení.

V současné době zůstává regulována pouze zemědělská půda a lesy v soukromém vlastnictví podle § 17 odst. 1 devizového zákona a při privatizaci těchto pozemků ve státním vlastnictví se postupuje podle speciálního zákona č. 95/1999 Sb. Sb., v platném znění, a to do až do 1. května 2011.