**Nabývání nemovitostí manželi a jejich úvěrování**

V následující tabulce jsou uvedeny možné kombinace nabývání veškerého majetku (do SJM, nebo ne do SJM – výlučného vlastnictví jednoho z manželů).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **charakteristika manželů** | **občan ČR**  **obvyklý pobyt v ČR** | **občan ČR**  **obvyklý pobyt v cizině** | **cizinec**  **obvyklý pobyt v ČR** | **cizinec**  **obvyklý pobyt v cizině** |
| **občan ČR**  **obvyklý pobyt v ČR** | do SJM | do SJM | do SJM | do SJM |
| **občan ČR**  **obvyklý pobyt v cizině** | do SJM | a) ne do SJM, pokud mají obvyklý pobyt ve stejném cizím státě  b) do SJM, pokud mají obvyklý pobyt v různých cizích státech | do SJM | a) ne do SJM, pokud mají obvyklý pobyt ve stejném cizím státě  b) do SJM, pokud mají obvyklý pobyt v různých cizích státech |
| **cizinec**  **obvyklý pobyt v ČR** | do SJM | do SJM | do SJM | a) ne do SJM, pokud jsou občané téhož cizího státu  b) do SJM v ostatních případech |
| **cizinec obvyklý pobyt v cizině** | do SJM | a) ne do SJM, pokud mají obvyklý pobyt ve stejném cizím státě  b) do SJM, pokud mají obvyklý pobyt v různých cizích státech | a) ne do SJM, pokud jsou občané téhož cizího státu  b) do SJM v ostatních případech | a) ne do SJM, pokud mají obvyklý pobyt ve stejném cizím státě nebo jsou občané téhož cizího státu  b) do SJM v ostatních případech |

Pojem obvyklý pobyt není v zákoně přesně definován a je třeba ho v zásadě vykládat jako místo, které je stálým či obvyklým centrem zájmů dotčené osoby (faktická, resp. objektivní stránka) a tato osoba má úmysl udělit mu takový charakter (subjektivní stránka), soudě dle objektivních okolností každého konkrétního případu. Obvyklý pobyt měl v zásadě představovat synonymum pro pojem bydliště či obvyklé bydliště, nejde však automaticky o trvalý či přechodný pobyt

**Legenda:**

**SJM –** existuje-li společné jmění manželů, tak nabývají nemovitost oba manželé (oba figurují v kupní smlouvě) a oba manželé také standardně žádají o hypoteční úvěr

**Není SJM –** neexistuje-li SJM, pak nelze také do SJM pochopitelně nabývat. Budou-li např. v kupní smlouvě uvedení oba manželé, pak budou také oba žádat o úvěr. Manželé budou nabývat nemovitost takto společně, nikoliv však do SJM (v katastru nemovitostí zápis „manželé cizího státu“). Pokud by byl v kupní smlouvě uveden pouze jeden z manželů, pak tento bude také žádat o úvěr. Druhý z manželů může, ovšem nemusí, být spolužadatelem.

Pro všechny země, vyjma níže vyjmenovaných, platí tato tabulka pro zjištění zda manželé mají nebo nemají SJM ve všech případech.

Pro níže vyjmenované země platí tato tabulka pouze pro případy, které u jednotlivých zemí nejsou speciálně vyjmenovány.

Pro občany **Běloruska, Bosny a Hercegoviny, Bulharska, Černé Hory, Gruzie, Chorvatska, Kuby, Kyrgyzstánu, Maďarska, Makedonie, Moldavska, Mongolska, Polska, Rumunska, Slovinska, Srbska, Ukrajiny a Vietnamu** platí na základě mezinárodních smluv (které zavazují pouze smluvní strany) odlišný přístup k SJM **v případě, jedná-li se o manželství dvou příslušníků stejného státu (např. Rus a Ruska) nebo o manželství občana ČR s příslušníkem jednoho z těchto států (např. Rus a Češka).** Detail je níže popsán, ve všech ostatních případech platí výše uvedená tabulka (např. Rus a Němka )

**Poznámka:**

**Společné bydliště** = adresa, na které se cizinci v ČR zdržují (trvale nebo přechodně) musí být u obou manželů shodná.

Pro **doložení společného bydliště nebo občanství manžela/ů v minulosti** se použije obchodní šablona – **Čestné prohlášení\_manžel/é cizinci**.

**Rusko, Bělorusko, Kyrgyzstán, Gruzie a Moldavsko –** existuje dvoustranná mezinárodní smlouva (č. 95/1983 Sb.) mezi ČR a těmito státy a platí, že rozhodnutí zda existuje **SJM se řídí podle místa společného bydliště na území smluvního státu**. Základní pravidla jsou popsána pro Rusko, ale analogicky platí i pro Bělorusko, Kyrgyzstán, Gruzii a Moldavsko.

1. Rus + Ruska, Rus + Češka - společné bydliště v ČR, tzn. **existuje SJM**
2. Rus + Ruska, Rus + Češka – společné bydliště v Rusku, tzn. z našeho pohledu **není SJM**
3. Rus + Ruska – nemají společné bydliště, ale každý z manželů má bydliště na území jednoho ze smluvních států – **není SJM**
4. Rus + Češka – nemají společné bydliště, ale každý z manželů má bydliště na území jednoho ze smluvních států – **podle posledního společného bydliště – bylo-li v Rusku – není SJM, bylo-li v ČR – existuje SJM**

**Ukrajina – úprava v mezinárodní smlouvě (smlouva č. 123/2002 Sb.m.s.) mezi ČR a Ukrajinou je trošku odlišná a platí následující pravidla.**

1. Ukrajinec + Ukrajinka, Ukrajinec + Češka – společné bydliště v ČR, tzn. **existuje SJM**
2. Ukrajinec + Ukrajinka, Ukrajinec + Češka – společné bydliště na Ukrajině, **není SJM**
3. Ukrajinec + Ukrajinka, Ukrajinec + Češka - nemají společné bydliště, ale každý z manželů má bydliště na území jednoho ze smluvních států – podle posledního společného bydliště – bylo-li na Ukrajině – není SJM, bylo-li v ČR – existuje SJM

**Srbsko, Slovinsko, Chorvatsko, Makedonie, Bosna a Hercegovina, Černá Hora –** existuje dvoustranná mezinárodní smlouva (č. 207/1964 Sb.) mezi ČR a těmito státy a platí, že rozhodnutí zda existuje **SJM se řídí primárně podle občanství a sekundárně podle společného bydliště.** Základní pravidla jsou popsána pro Srbsko, ale analogicky platí i pro **Slovinsko, Chorvatsko, Makedonii, Bosnu a Hercegovinu, Černou Horu**. Pozn.: Jedná se o všechny nástupnické státy po Jugoslávii s výjimkou Kosova.

1. Srb + Srbka - **není SJM bez ohledu na bydliště**
2. Srb + Češka, různé občanství, ale naposledy měli jako společné občanství ČR – existuje **SJM**
3. Srb + Češka, různé občanství, ale naposledy měli jako společné občanství Srbska – není **SJM**
4. Srb + Češka, různé občanství, ani neměli společné občanství, ale mají nebo naposledy měli společné bydliště v ČR – existuje **SJM**
5. Srb + Češka, různé občanství, ani neměli společné občanství, ale mají nebo naposledy měli společné bydliště v Srbsku – není **SJM**

**Bulharsko –** existuje dvoustranná mezinárodní smlouva (č. 3/1978 Sb.) mezi ČR a Bulharskem a platí, že rozhodnutí zda existuje **SJM se v případě různosti občanství manželů řídí podle místa společného bydliště na území smluvního státu**.

1. Bulhar + Bulharka - **není SJM bez ohledu na bydliště**
2. Bulhar + Češka – mají nebo naposledy měli společné bydliště v ČR - existuje **SJM**
3. Bulhar + Češka – mají nebo naposledy měli společné bydliště v Bulharsku – není **SJM**

**Kuba –** existuje dvoustranná mezinárodní smlouva (č. 80/1981 Sb.) mezi ČR a Kubou a platí, že rozhodnutí zda existuje **SJM se v případě různosti občanství manželů řídí podle místa společného bydliště na území smluvního státu**.

1. Kubánec + Kubánka - **není SJM bez ohledu na bydliště**
2. Kubánec + Češka – mají nebo naposledy měli společné bydliště v ČR - existuje **SJM**
3. Kubánec + Češka – mají nebo naposledy měli společné bydliště na Kubě – není **SJM**

**Maďarsko –** existuje dvoustranná mezinárodní smlouva (č. 63/1990 Sb.) mezi ČR a Maďarskem a platí, že rozhodnutí zda existuje **SJM se v případě různosti občanství manželů řídí podle místa bydliště na území smluvního státu**.

1. Maďar + Maďarka - **není SJM bez ohledu na bydliště**
2. Maďar + Češka – nemají nebo neměli-li poslední společné bydliště v Maďarsku - existuje **SJM**
3. Maďar + Češka – mají nebo naposledy měli společné bydliště v Maďarsku – není **SJM**

**Mongolsko –** existuje dvoustranná mezinárodní smlouva (č. 106/1978 Sb.) mezi ČR a Mongolskem a platí, že rozhodnutí zda existuje **SJM se řídí primárně podle občanství a sekundárně podle společného bydliště.**

1. Mongol + Mongolka - **není SJM bez ohledu na bydliště**
2. Mongol + Češka, různé občanství, ale naposledy měli jako společné občanství ČR – existuje **SJM**
3. Mongol + Češka, různé občanství, ale naposledy měli jako společné občanství Mongolska – není **SJM**
4. Mongol + Češka, různé občanství, ani neměli společné občanství, ale mají nebo naposledy měli společné bydliště v ČR – existuje **SJM**
5. Mongol + Češka, různé občanství, ani neměli společné občanství, ale mají nebo naposledy měli společné bydliště v Mongolsku – není **SJM**

**Polsko –** existuje dvoustranná mezinárodní smlouva (č. 42/1989 Sb.) mezi ČR a Polskem a platí, že rozhodnutí zda existuje **SJM se v případě různosti občanství manželů řídí podle místa bydliště na území smluvního státu**.

1. Polák + Polka - **není SJM bez ohledu na bydliště**
2. Polák + Češka – mají společné bydliště v ČR nebo jeden má bydliště v Polsku a druhý v ČR - existuje **SJM**
3. Polák + Češka – mají společné bydliště v Polsku – není **SJM**

**Rumunsko –** existuje dvoustranná mezinárodní smlouva (č. 1/1996 Sb.) mezi ČR a Rumunskem a platí, že rozhodnutí zda existuje **SJM se v případě různosti občanství manželů řídí podle místa bydliště na území smluvního státu**.

1. Rumun + Rumunka - **není SJM bez ohledu na bydliště**
2. Rumun + Češka – mají společné bydliště v ČR - existuje **SJM**
3. Rumun + Češka – mají společné bydliště v Rumunsku – není **SJM**
4. Rumun + Češka – jeden má bydliště v Rumunsku, druhý v ČR a poslední společné bydliště měli v ČR - existuje **SJM**
5. Rumun + Češka – jeden má bydliště v Rumunsku, druhý v ČR a poslední společné bydliště měli v Rumunsku - není **SJM**

**Vietnam –** existuje dvoustranná mezinárodní smlouva (č. 98/1984 Sb.) mezi ČR a Vietnamem a platí, že rozhodnutí zda existuje **SJM se v případě různosti občanství manželů řídí podle místa bydliště na území smluvního státu**.

1. Vietnamec + Vietnamka - **není SJM bez ohledu na bydliště**
2. Vietnamec + Češka – nemají nebo neměli-li poslední společné bydliště ve Vietnamu - existuje **SJM**
3. Vietnamec + Češka – mají nebo naposledy měli společné bydliště ve Vietnamu – není **SJM**