Nové zákony o pronájmech ve Španělsku. Jaká je praxe v roce 2025?

V poslední době se často mluví o tom, že Španělsko zpřísňuje možnosti krátkodobých turistických pronájmů. Jak to je ve skutečnosti? Jaké jsou legislativní podmínky dalších pronájmů ve Španělsku? Jaká je teorie, jaká je praxe a reálné zkušenosti z roku 2025?

Proč Španělsko reguluje krátkodobé pronájmy?

Omezování krátkodobých, tzv. turistických, pronájmů ve Španělsku, nesouvisí ani tak s tolik zmiňovaným "overturismem", ale jedná se zejména o tlak španělské veřejnosti na zlepšení dostupnosti bydlení - vlastnického i nájemního. To se týká zejména velkých měst a některých přímořských oblastí, kde se ceny nemovitostí a nájmů dostaly na historická maxima.

Jakých nemovitostí se nové zákony týkají?

Nové zákony mají za cíl regulovat krátkodobé turistické pronájmy u nemovitostí, kde jednotlivý vlastník jednotky v rámci rezidenčního objektu nebo souboru nemovitostí, má zájem svoji nemovitost/jednotku dále samostatně krátkodobě turisticky pronajímat. Jednou z hlavních charakteristik těchto krátkodobých turistických pronájmů je inzerce prostřednictvím tzv. turistických portálů jako je Airbnb, Booking.com, případně obdobných marketingových platforem. U takovýchto "solitérních" nemovitostí nové španělské zákony a vyhlášky municipalit zpřísňují podmínky získání licence, která je nezbytná pro další turistický pronájem a pro případnou inzerci na turistických portálech.

Jakých nemovitostí se nové zákony NEtýkají?

Nová legislativní omezení se netýkají nemovitostí, kde vlastník nemovitosti pronajímá nemovitost jedním z následujících způsobů:

- **Dlouhodobý pronájem na hlavní bydlení** – Tento model je pro většinu zahraničních investorů do španělských nemovitostí nezajímavý, protože jim neumožňuje kombinovat vlastní rekreační užívání s dalším pronájmem. Většina kupujících ze zahraničí hledá flexibilní řešení, které spojuje osobní užívání apartmánu či domu s možností jeho pronájmu v době, kdy jej sami nevyužívají.
- **Sezónní pronájem** - Sezónním pronájmem se rozumí pronájem na určité konkrétní období (bez specifikace minimální doby pronájmu!). Typicky se jedná o Vánoce, Velikonoce, léto apod. Základní podmínkou sezónního pronájmu je, aby nemovitost nebyla inzerovaná na "turistických" portálech pro krátkodobé ubytování (Airbnb, Booking.com apod.) a obdobných marketingových platformách. V akceptovaném režimu jsou tyto sezónní pronájmy sjednávané prostřednictvím realitních kanceláří nebo přímo mezi vlastníkem a nájemcem. Další definující podmínkou sezónních pronájmů je absence souvisejících poskytovaných služeb. Součástí sezónních pronájmů tak nemůže být například úklid nebo výměna ložního prádla. Varianta sezónního pronájmu poskytuje vlastníkovi možnost částečného vlastního užívání v době, kdy nemovitost není pronajímána.
- **Turistické nemovitosti** - Nové zákony se nedotýkají nemovitostí, které jsou podle územního plánu určené k turistickému pronájmu. Jedná se o celek nemovitostí - soubor apartmánů nebo i samostatných domů, které jsou provozovány jako celek jednotným způsobem primárně za účelem dalšího pronájmu a sdílejí centrální zázemí a služby jako je recepce, centrální úklid apod. Do této kategorie patří i aparthotely či resorty se servisovanými apartmány. Tento typ dalšího pronájmu zároveň umožňuje částečné užívání vlastníkem nemovitosti podle dohody s centrálním provozovatelem. Tento model je mezi zahraničními kupujícími dlouhodobě preferovaný, protože kombinuje osobní užívání s profesionálně řízeným

pronájmem a eliminuje legislativní nejistoty spojené s individuálním krátkodobým pronájmem.



Jak Španělsko funguje legislativně?

Nejdříve je nutné si upřesnit základní španělskou zákonodárnou strukturu. Jednak jsou zde centrální zákony, které vznikají v Madridu, a jsou platné pro celé Španělsko. Dále Španělsko sestává z několika autonomních územních celků (např. Andaluzie, Katalánsko, Baskicko atd), které mají vlastní parlamenty a vymezenou zákonodárnou moc, která může dále upravovat podmínky krátkodobých pronájmů nemovitostí v rámci platných celostátních zákonů. Tyto autonomní oblasti mohou dále přenést pravomoc úpravy podmínek turistických pronájmů na jednotlivé municipality.

Podmínky krátkodobých turistických pronájmů se tak liší v jednotlivých autonomních oblastech, ale mohou se lišit i v jednotlivých obcích v rámci jedné

autonomie. Navíc je předpoklad, že se rozdíly v přístupu jednotlivých oblastí a obcí budou dále výrazněji odlišovat v závislosti na jejich aktuální situaci - turisticky a realitně přeexponované oblasti půjdou paradoxně proti komerčním pronájmům. Oblasti, které si na turismu a realitních investicích chtějí přivydělat, ho naopak budou s radostí podporovat (v rámci platné legislativy).

Nová omezení v celém Španělsku

Z pohledu centrálních zákonů platných pro celé Španělsko je podstatná informace, že s účinností od 3. dubna 2025 musejí vlastníci nemovitostí, kteří chtějí nemovitost krátkodobě turisticky pronajímat, získat souhlas 3/5, nebo-li 60 %, společenství vlastníků. Toto se týká pouze nových žadatelů o turistickou licenci a neplatí retroaktivně, tzn. vlastníci nemovitostí, kteří již mají turistickou licenci, tento souhlas společenství nepotřebují. V rámci tohoto souhlasu je několik věcí k pozornosti:

- V případech, že společenství vlastníků si ustanovilo zákaz komerčních aktivit v objektu, tak další pronájem nemovitostí může být považován za komerční aktivitu a tedy v daném objektu znemožněn. V praxi se stává, že v některých případech správce nemovitosti, který svolává schůzi vlastníků, odmítá svolat schůzi na téma krátkodobých turistických pronájmů, s odkazem na již odsouhlasený zákaz komerčních aktivit v objektu, jakkoliv tento původní zákaz byl většinou zamýšlen tak, aby se v objektu neprovozovalo kadeřnictví nebo bistro. Je předpoklad, že toto bude předmětem zkoumání španělských orgánů a čeká se na relevantní judikát.
- Souhlas vlastníků lze získat na pravidelné nebo mimořádné schůzi vlastníků pro celý objekt, žadatel tedy nemusí žádat o souhlas individuálně pro svoji jednotku. Zásadním problémem je naplnění požadovaného 60% kvóra (pro upřesnění se toto kvórum týká jak počtu jednotek, tak počtu vlastníků, protože tyto počty se mohou lišit). V případech turisticky oblíbených oblastí a nemovitostí, které jsou primárně užívány pro druhé bydlení, a kupující pocházejí z celého světa, je hlasování s požadovaným minimálním kvórem velmi těžko fyzicky proveditelné. Jedinou reálnou

cestou je pravděpodobně tzv. tichý souhlas, kdy se zápis ze schůze vlastníků rozešle do světa všem majitelům, a pokud vlastníci zápis nebudou rozporovat, bude se považovat za odsouhlasený. Tento postup ale zatím není potvrzen judikaturou. Teprve budoucnost ale ukáže, jak bude tento postup v praxi fungovat. A ještě jeden dodatek: V případě větších developerských projektů, který sestává z několika subprojektů, se může stát, že vlastník nemovitosti bude potřebovat souhlas jak od vlastníků v relevantním subprojektu, tak souhlas vlastníků celého masterdevelopmentu. Také v tomto případě je pravděpodobné, že tyto praktické konsekvence budou řešit španělské soudy a vydají k tomu stanovisko.

- Nové zákony jsou ne vždy zcela konkrétní a jasné, takže se praxe bude částečně odvíjet od budoucích judikátů. Ještě v červenci 2025 byly nové zákony (zejména v Andaluzii) často vykládány tak, že při změně vlastnictví nemovitosti musí nový vlastník žádat o turistickou licenci i v případech, kdy předchozí vlastník tuto licenci již obdržel. Dokonce zazněly právní názory, že 60% souhlas bude potřebovat i právnická osoba, která vlastní pronajímanou nemovitost, u které dojde ke změně skutečného vlastníka (tzn. nový investor realizuje investici formou převodu podílu na této právnické osobě). Dne 30. července 2025 vydaly orgány španělského Ministerstva spravedlnosti stanovisko k pronájmům turistických nemovitostí v Andalusii. Z tohoto stanoviska vyplývá, že turistická licence na krátkodobý pronájem je vázána k samotné nemovitosti, nikoli k osobě vlastníka. Nový vlastník tedy nemusí žádat o novou licenci, ale musí pouze nahlásit změnu. Navíc případná zpoždění na straně úřadů nemohou bránit legálnímu provozu turistického pronájmu. Toto je zcela zásadní precedens, který bude muset být zohledňován nejen v Andaluzii, ale v celém Španělsku.

Rozdíly v přístupu autonomních oblastí a municipalit

Kromě výše uvedené centrální legislativy vstupují do hry zmíněné autonomní oblasti a municipality. Například autonomní oblast Andaluzie svým zákonem

dále přenesla větší pravomoci na municipality, které si mohou nastavit upřesňující podmínky dalšího turistického pronájmu. A některé z nich tak i činí.

Město **Málaga** nejprve v roce 2024 vyhlásilo, že pouze v těch částech města, kde počet turistických licencí přesáhl určitou úroveň, bude přidělování nových licencí na další turistický pronájem zastaveno. V srpnu 2025 ale oznámil starosta města Málaga, že s účinností od 14. srpna 2025 vyhlašuje moratorium na udělování turistických licencí na nejbližší tři roky ve všech městských částech.

Obec **Fuengirola** na Costa del Sol si stanovila, že licence bude poskytovat pouze těm nemovitostem, která disponují vlastním nezávislým přístupem. Na druhou stranu, nedaleká vyhlášená turistická letoviska jako **Marbella** či **Estepona** neaplikují žádné dodatečné restrikce nad rámec celostátních a andaluzských povinností.

Na **Mallorce** platí již od roku 2022 zákaz udělování nových licencí na krátkodobý pronájem. V červnu 2025 ovšem tamní úřady oznámily, že budou pořádat třikrát ročně pořádat aukce na propadlé/uvolněné licence, které již nejsou využívány. Nejedná se tak o navýšení celkového počtu licencí, jen se neaktivní licence vrátí do oběhu. O tyto starší licence mohou žádat také majitelé jiných / nových nemovitostí, nicméně jsou časově omezené na cca 2 až 5 let.

Barcelona omezuje krátkodobé turistické pronájmy již od roku 2014, od kdy postupně přestala udělovat nové lince ke krátkodobému pronájmu, navíc stávající licence jsou časově omezené. V roce 2025 si město odsouhlasilo, že od listopadu 2028 bude platit zákaz obnovování platnosti stávajících licencí. Prakticky tak od listopadu 2028 nebude možné v Barceloně krátkodobě pronajímat vůbec.

Alicante uplatňuje od ledna 2025 dvouleté moratorium na přidělování nových turistických licencí. Do ledna 2027 mají noví žadatelé bohužel smůlu.

Z pohledu municipalit se jedná o živé téma, které se bude dále vyvíjet a budou se jistě projevovat rozdíly v přístupu obcí. Některé obce budou turistické pronájmy dále regulovat, jiné obce nechají věcem volný průběh. Obecně lze očekávat případné dodatečné regulace v obcích, kde se výrazně prolíná realitní trh pro místní rezidenty s realitním trhem pro nerezidenty.

Aparthotely jsou nejjednodušším dlouhodobým řešením

Jak již bylo zmíněno, podmínka souhlasu 3/5 vlastníků se nevztahuje na nemovitosti, jejichž speciálním účelem je turistický pronájem a které jsou takto definované v územním plánu. Jedná se o komplexy s nastaveným centrálním provozovatelem s hotelovými službami jako je recepce, úklid atd., kde se byty pro místní obyvatelstvo nenacházejí, protože zde naopak většinou existuje podmínka dalšího pronájmu nemovitosti.

V prostředí České republiky, se takovýmto nemovitostem standardně říká aparthotely - apartmány na prodej do osobního vlastnictví, s hotelovým servisem. Aparthotelový koncept je dlouhodobě bezpečná možnost, jak mohou vlastníci nemovitostí ve Španělsku nemovitost turisticky pronajímat a zároveň ji částečně užívat pro vlastní rekreační pobyty. Ovšem pozor i v tomto případě je nutné být opatrný, aby se jednalo o aparthotely s hotelovou licencí. Bez této licence mohou spadnout do případné další regulace krátkodobých pronájmů.

Jaké druhy aparthotelů rozlišujeme

- Aparthotely s hotelovou licencí (establecimiento hotelero) – plnohodnotně klasifikované hotely (1–5), které nejsou omezeny žádnými moratorii. Tyto projekty jsou dlouhodobě stabilní a právně bezpečné.
- Aparthotely spadající do kategorie „apartamentos turísticos“ – tedy bloky apartmánů provozované jako aparthotel, ale bez plné hotelové licence. V některých městech (např. Alicante) jsou od července 2025 zahrnuty do moratoria na nové licence.

Zásadním problémem je ovšem fakt, že takovýchto aparthotelových projektů s

hotelovou licencí je na španělském pobřeží momentálně velmi málo. Jan Rejcha, majitel firmy Rellox, která se specializuje na prodej zahraničních nemovitostí od roku 2004, k tomu doplňuje: "Na pobřeží Costa del Sol v Andaluzii, které je pro české investory stále nejoblíbenější destinací ve Španělsku, bychom takovýchto aparthotelových projektů s hotelovou licencí aktuálně napočítali na prstech jedné ruky. Nicméně jsou a naši klienti o ně mají zájem. Osobně je mně záhadou, proč takových projektů není ve Španělsku více, protože o takové projekty se zajištěnou správou a dalším pronájmem nemovitosti mají zájem klienti z celé Evropy, viz obdobné projekty ve Francii, Nizozemsku, Švýcarsku apod."

„Dost často jsou takovéto projekty podpořené nějakou renomovanou hotelovou značkou, pod kterou je daný komplex provozovaný. Z mého pohledu je to poměrně jasný budoucí trend nové výstavby ve Španělsku. Jednak to vyřeší poptávku ze strany kupujících, kteří chtějí nemovitost pronajímat a částečně užívat, a za druhé to do jisté míry vyřeší „španělský problém“, kdy se částečně oddělí trh pro rezidenty a nerezidenty. Z pohledu vlastníků aparthotelových nemovitostí se jedná o poměrně silnou kartu, kdy vlastníci mají územním plánem povolený další turistický pronájem, což může mít vliv na růst hodnoty nemovitosti s ohledem na probíhající a případné budoucí legislativní restrikce a na ohromný incomingový turistický trh ve Španělsku."



Vratka DPH z kupní ceny nemovitosti

U některých nových aparthotelových projektů ve Španělsku, které jsou v režimu DPH, může kupující navíc žádat o vratku DPH z kupní ceny nemovitosti. Sazba DPH u takovýchto turistických nemovitostí činí 21 % (tedy ne 10 % jako u rezidenčních nemovitostí). Standardně nelze realizovat tzv. přeúčtování DPH, tzn. kupující musí DPH na vstupu uhradit a následně žádat o vratku. Z pohledu cash-flow na vstupu se jedná o náročnější variantu, nicméně ve výsledku je to pro investora úspora v celkové investici. Příklad takového projektu, kde se realizuje vratka DPH z kupní ceny, je zde: Luxusní apartmány jen 350 metrů od zlatavé pláže.

Summary k podmínkám dalšího turistického pronájmu

Pokud se český investor rozhodne koupit jinou než aparthotelovou nemovitost s

cílem dalšího krátkodobého pronájmu ve Španělsku, tak bude muset mít vyřešený souhlas SVJ (pokud je součástí SVJ), bude závislý na legislativě celošpanělské a dané autonomní oblasti a velice pravděpodobně také na vstřícnosti dané municipality. Zároveň platí, že nejméně problémů budou mít vlastníci samostatných domů, které nejsou součástí většího celku a nejsou zde aplikována pravidla společenství vlastníků. Nicméně zde pozor, ve Španělsku je mnoho samostatných domů součástí obytného komplexu, kde i samostatné domy podléhají podmínkám SVJ.

Jak na regulace reaguje trh s nemovitostmi?

Vzhledem k tom, že se jedná o poměrně nové zákony, tak trh na tyto změny zatím nijak zásadně nereagoval, respektive jak prodávající, tak kupující se v novém prostoru ještě orientují, respektive zorientovat se snaží všichni zúčastnění - developeři, realitkáři, právníci, atd.

A co říkají oficiální statistiky? "Index cen rezidenčních realit na španělském kontinentálním pobřeží meziročně vzrostl o 9,7 % (červen 2025). Meziměsíčně (červen vs květen 2025) vzrostl index o 1,0 %. Pro zajímavost uvádíme, že stávající hodnota indexu na španělském kontinentálním pobřeží je stále ještě o 18,2 % pod historickým maximem z roku 2008," říká Jan Rejcha a dodává: "Zároveň ale upozorňujeme, že zprůměrované statistiky je nutné brát s rezervou. Regionální a mikroregionální data z jednotlivých španělských obcí mohou hovořit jinou řečí - například Marbella nebo Estepona jsou na svých histrorických maximech.

Pokud se podíváme na nabídkové ceny, tak v Andaluzii meziročně vzrostly ceny o +15 % (červen 2025 vs červen 2024), mezikvartálně rostly ceny o 5,4 % (Q2 2025 vs Q1 2025) a meziměsíčně vzrostly ceny o +2 % (červen 2025 vs květen 2025).

Jaký je přístup investorů z České republiky?

Z pohledu Relloxu platí, že drtivá většina našich klientů si kupovala a kupuje nemovitost ve Španělsku primárně pro své vlastní užívání, což je dáno také tím, že je ve Španělsku minimum aparthotelových projektů s nastaveným systémem správy a dalšího pronájmu, viz výše. Možnost dalšího pronájmu je pro většinu klientů spíše bonusem než primárním požadavkem. Případný budoucí rozvoj aparthotelového konceptu na španělském pobřeží může samozřejmě situaci změnit.

Závěrem

Pokud realitní investor zamýšlí koupit nemovitost ve Španělsku za účelem dalšího turistického pronájmu, je vhodné být ve střehu a je nezbytné mít přehled o platných legislativních (a daňových) podmínkách.

Rellox prodává **nemovitosti ve Španělsku** od roku 2004. Terezie Suchá je náš realitní zástupce v Marbelle v jižním Španělsku a Karel Peyr je náš realitní zástupce v Alicante na východním pobřeží. Terezie a Karel obsluhují všechny hlavní pobřežní destinace ve Španělsku - Costa del Sol, Costa Tropical, Kanárské ostrovy (Tenerife atd.), Costa Blanca, Costa de Valencia, Baleárské ostrovy (Mallorca, Ibiza atd).

Chcete s námi probrat realitní investice ve Španělsku anebo v jiných zemích v zahraničí, např. Dubaj, Abu Dhabi, Itálie, Chorvatsko, Rakousko, Polsko, Slovensko, Bali, Mauricius, Seychelly anebo USA? K dispozici jsou vám naši lokální realitní poradci v dané zemi. Také jsme vám k dispozici k osobnímu setkání v naší pražské kanceláři. Anebo se můžeme osobně setkat přímo u vás. Kontaktujte nás, domluvíme se tak, aby vám další komunikace vyhovovala.

Citovaní experti

Jan Rejcha



Jan Rejcha je zakladatelem a majitelem Relloxu. V roce 2004, po vstupu České republiky do EU, vedl jednání se zahraničními institucemi a autoritami o podmínkách investic českých fyzických osob do nemovitostí v rámci EU (volný pohyb kapitálu vs. reciproční bilaterální dohody mezi ČR a danou zemí). Jako první představil českým investorům možnost přímé investice do nemovitostí ve Španělsku, Chorvatsku, Rakousku, Itálii a dalších zemích. Od té doby rozšířil působnost Relloxu do více zemí střední a východní Evropy. Jan Rejcha je pravidelně citován v médiích, jako jsou Forbes, Hospodářské noviny, Ekonom, CzechCrunch a další, vystupuje také jako host v odborných pořadech a podcastech zaměřených na zahraniční investice a realitní trhy.
