

Právní jistota pro investory: turistická licence v Andalusii přechází na nového vlastníka

Španělská Andalusie, oblíbená destinace pro investory do nemovitostí, přináší pozitivní novinku pro stávající majitele i potenciální investory. Regionální vláda (Junta de Andalucía) oficiálně potvrdila, že turistické licence (licencia turística) jsou připojeny k nemovitosti, nikoli k jejímu majiteli. To znamená, že při prodeji nemovitosti licence zůstává platná pro nového vlastníka, pokud nemovitost splňuje stanovené podmínky.

O tomto rozhodnutí jsme již informovali v článku [Nové zákony o pronájmech ve Španělsku. Jaká je praxe v roce 2025?](#) Pojdme se nyní na tuto změnu, která významně zvyšuje právní jistotu pro kupující i investory a zvyšuje tržní hodnotu nemovitostí s touto licencí, podívat podrobněji.

V posledních letech zaznamenal pronájem [rekreačních nemovitostí na Costa del Sol](#) resp. v celé Andalusii exponenciální růst. Vedle těch, kteří nemovitosti u moře kupují výhradně pro vlastní potřebu se Investice do apartmánů a domů určených také k dalšímu, především krátkodobému, pronájmu stala motorem regionální ekonomiky a trhu s nemovitostmi. Druhou stranou mince je snížená dostupnost bydlení pro místní, overturismus a problémy s tím spojené. To vedlo místní samosprávy k [omezování krátkodobých, tzv. turistických, pronájmů](#).



Právní kontext: reforma, která změnila pravidla hry

“Od 3. dubna 2025 platí v celém Španělsku povinnost získat předchozí výslovný souhlas společenství vlastníků nemovitostí k užívání obydlí v rámci rezidenčních objektů k turistickému pronájmu. Požadován je souhlas tří pětin vlastníků, kteří musí zároveň zastupovat tři pětiny podílových kvót,” upozorňuje [Jan Rejcha](#), CEO společnosti Rellox.

Tento požadavek zkomplikoval proces nákupu a prodeje nemovitostí s již udělenou licencí. Pokaždé, když se majitel nemovitosti změnil, vyvstala otázka: musí si nový majitel znovu vyžádat souhlas společenství vlastníků a obce?

Turistická licence patří nemovitosti, nikoli majiteli

V červenci 2025 vydalo Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

(DGSJFP) usnesení (BOE-A-2025-16280), které objasnilo zásadní bod: turistická licence není osobní povahy, ale je neoddělitelně [spojena s nemovitostí, nikoli s osobou](#).

Na oficiálních stránkách Registro Turismo Andalucía (RTA) se v [sekci často kladených otázek](#) uvádí, že při změně vlastníka je nutné doložit vlastnictví, ale neříká se nic o tom, že by byla potřeba nová licence.

“V oficiálním [dokumentu](#) RTA je uvedeno, že při změně vlastníka je třeba provést změnu majitele v registru ubytování, ale licence zůstává platná,” doplňuje [Terezie Suchá](#), specialistka Relloxu na nemovitosti na Costa del Sol. Krátké shrnutí v anglickém jazyce je k dispozici [zde](#).

“Pro investory je důležité také to, že v turistických pronájmech mohou pokračovat bez přerušení, okamžitě, jak se stanou vlastníky. To je pozitivní z hlediska cash flow i ROI,” připomíná [Karel Peyr](#), Sales Manager Relloxu na Costa Blanca.

Co toto rozhodnutí znamená pro majitele a kupující?

Nové rozhodnutí výrazně zjednodušuje proces nákupu a prodeje, přináší právní jistotu a odstraňuje několikaměsíční nejistotu spojenou s protichůdnými interpretacemi:

- Nový majitel automaticky dědí turistickou licenci spolu s nemovitostí.
- Při převodu nemovitosti není nutné žádat o nový souhlas společenství vlastníků.
- Nový majitel může pokračovat v turistických pronájmech ihned po zakoupení. Nedojde tak k výpadku příjmu z pronájmu.
- Hodnota nemovitosti s platnou licencí je výrazně vyšší, protože kupující nemusí složitě žádat o novou licenci ani čekat na schválení.
- Výhoda při financování – banky a investoři často hodnotí nemovitost s existující licencí jako „stabilní výnosové aktivum“.
- Vyšší likvidita při případném budoucím prodeji – investiční apartmány s

licencí se statisticky prodávají rychleji a s vyšší cenou.

- Převod nemovitosti s licencí je tak jednodušší, rychlejší a právně bezpečnější.

“Přestože licence zůstává platná, nový majitel musí ohlásit změnu vlastníka turistickému registru a samozřejmě zůstává podmínka, že nemovitost musí nadále splňovat právní podmínky (např. kapacita, požadavky na vybavení atd),” upozorňuje [Jan Rejcha](#).

Výrazným pozitivem je toto rozhodnutí také také pro prodávající. Platná turistická licence zvyšuje tržní hodnotu nemovitosti, protože ji lze převést s plnými právními zárukami na nového majitele.

Jaké jsou povinnosti nového majitele?

Nahlásit změnu vlastnictví nemovitosti v Andaluském turistickém rejstříku (RTA)

Aktualizovat údaje o nemovitosti v relevantních registrech.

Zajistit kontinuitu dodržování povinností spojených s turistickými pronájmy v rezidenčních objektech (registrace hostů, bezpečnostní a kvalitní standardy, označení, pojištění,...)

Dodržovat pravidla komunity týkající se běžného chodu nemovitosti (parkování, noční klid, užívání společných prostor atd.).

Pro vlastní užívání i na pronájem

Španělsko zůstává jasnou volbou pro ty, kteří hledají nemovitost u moře pro vlastní užívání. I přes legislativní omezení ale i nadále může být zajímavou alternativou pro investory cílící na výnosy z pronájmu resp. zhodnocení nemovitosti.

Pro tyto kupující jsou vhodné nemovitosti určené podle územního plánu k turistickému pronájmu, ale díky výše uvedenému rozhodnutí i rezidenční nemovitosti s platnou turistickou licencí, která významně zvyšuje hodnotu,

výnosový potenciál i právní jistotu takové nemovitosti.

Trh s rekreačními pronájmy v Andalusii zažívá silný růst. K 26. srpnu 2025 bylo [v regionu v nabídce](#) více než 150 000 rekreačních nemovitostí k pronájmu, které disponují téměř 790 000 lůžky.

V provincii Málaga bylo registrováno 86 557 nemovitostí nabízejících 457 262 lůžek. Provincie Marbella hlásí 15 322 jednotek s 89 279 lůžky. Stranou nezůstávají ani další provincie: Cádiz s 21 178 nemovitostmi (115 057 lůžek), Almería 12 815 nemovitostí (63 139 lůžek), Sevilla 11 481 nemovitostí (57 525 lůžek) nebo Granada 9 587 nemovitostí (51 040 lůžek).

Andalusie je jednou z nejoblíbenějších destinací Španělska a celé Evropy, přitahuje miliony návštěvníků díky svým plážím, historickým památkám, kultuře i gastronomii. V posledních letech dosáhla turistická návštěvnost rekordních čísel, která překonala předpandemické úrovně z roku 2019.

Tato čísla podtrhují ekonomický a sociální význam rekreačních pronájmu pro ekonomiku Andalusie a potažmo celého Španělska.

Uvažujete o investici do [nemovitosti ve Španělsku](#)? Podívejte se na [nabídku nemovitostí](#) nebo nás [kontaktujte](#) pro nezávaznou konzultaci.

Citovaní experti



[Kontaktovat](#)

Jan Rejcha

[Jan Rejcha](#) je zakladatelem a majitelem Relloxu.

V roce 2004 vedl jednání se zahraničními institucemi o podmínkách investic českých fyzických osob

do nemovitostí v EU. Jako první představil českým investorům možnost přímé investice ve

Španělsku, Chorvatsku, Rakousku, Itálii a dalších zemích. Je citován v médiích jako Forbes,

HN, Ekonom či CzechCrunch.



[Kontaktovat](#)

Terezie Suchá

Terezie žije ve Španělsku více než 30 let a díky dlouholeté praxi v mezinárodním obchodě výborně rozumí individuálním potřebám klientů, kterým pomáhá s pořízením druhého domova nebo investice na Costa del Sol.



[Kontaktovat](#)

Karel Peyr

Karel je specialista na nemovitosti ve Španělsku, především v oblasti Costa Blanca.

Ve Španělsku žije déle než deset let a klientům poskytuje nejen realitní servis, ale také praktické tipy k životu v lokalitě.