Španělsko: Nejvyšší soud zrušil povinný centrální registr krátkodobých pronájmů

Ve Španělsku došlo k zásadnímu obratu v regulaci krátkodobých pronájmů. Nejvyšší soud zrušil povinnost jednotné celostátní registrace turistických a sezónních pronájmů, kterou prosazovala centrální vláda. Podle soudu stát překročil své pravomoci, protože regulace krátkodobých pronájmů spadá především do kompetencí jednotlivých autonomních regionů.

Rozhodnutí znamená, že plánované národní registrační číslo, které měly využívat platformy jako Airbnb či Booking.com, aktuálně nebude povinné. Situace však zatím není definitivně uzavřena. Není jasné, zda vláda nepřipraví upravenou verzi registru, ani jak bude naloženo se žádostmi, které již byly podány. Stejně tak je otázkou, zda platformy jako Airbnb přestanou okamžitě tato registrační čísla vyžadovat.



Pro majitele nemovitostí i investory jde o důležitou zprávu, zejména v turisticky exponovaných lokalitách, kde se v posledních měsících očekávalo další zpřísňování pravidel pro krátkodobé pronájmy. Nadále však zůstávají v platnosti regionální licence a lokální regulace, které se ve Španělsku výrazně liší podle konkrétní oblasti.

Právní experti nyní analyzují dopady rozhodnutí a očekává se, že v následujících dnech přijdou další upřesnění ohledně fungování registrací i přístupu rezervačních platforem.

Španělsko v letech 2025–2026 zpřísnilo pravidla pro krátkodobé a sezónní pronájmy. Hlavním cílem vlády bylo získat větší kontrolu nad trhem turistických apartmánů, omezit nelegální pronájmy, zvýšit výběr daní a reagovat na rostoucí tlak na dostupnost bydlení ve velkých městech a turistických regionech.

Zásadní změnou bylo zavedení centrálního digitálního registru krátkodobých pronájmů známého jako VUDA (Ventanilla Única Digital de Arrendamientos), v rámci kterého měl každý pronajímaný apartmán získat unikátní registrační číslo označované jako NRUA / NRA code. Registrační číslo muselo být povinně uvedeno v každé online nabídce a na platformách umožňujících rezervace (jako např. Airbnb, Booking.com, nebo Rentalia).

Chcete zůstat v obraze? Přihlašte se k odběru našeho newsletteru, sledujte nás na Instagramu nebo Facebooku a sledujte náš web.

Problematice pronájmu nemovitostí ve Španělsku jsme se věnovali také v článcích:

Pronájem nemovitosti ve Španělsku 2026: co se mění pro vlastníky
Právní jistota pro investory: turistická licence v Andalusii přechází na nového vlastníka
Nové zákony o pronájmech ve Španělsku. Jaká je praxe v roce 2025?
