29. 5. 2023

ID: 116481

Investice ve Španělsku. Jak probíhá koupě nemovitosti

Sníte o nemovitosti ve Španělsku? Představujete si café con leche na terase vašeho letního bytu s výhledem na nekonečné pláže pobřeží Costa del Sol, nebo snad skleničku lahodného sherry v zahradě vaší fincy obklopené andaluskými vinicemi? Nebo vás zajímá španělský realitní trh z důvodu geografické diverzifikace vaší investice? Ať už jsou vaše motivy jakékoliv, koupě nemovitosti ve Španělsku není nic, co by vám mělo nahánět strach. Pro občany EU je španělský trh s nemovitostmi volně dostupný a základní principy koupě jsou totožné jako při koupi bytu v Praze nebo apartmánu ve Špindlerově Mlýně. Existuje nicméně několik odlišností, které jsou pro španělský realitní trh specifické, zejména pokud se jedná o smluvní dokumentaci.

Rezervace nebo smlouvě o záloze nebo opce?

Prvním a zároveň nejdůležitějším krokem je samozřejmě výběr té správné nemovitosti. Bezprostředně poté následuje obvykle podpis rezervační smlouvy (*contrato de reserva*). Rezervační smlouva plní ve Španělsku stejnou funkci jako v Česku, tj. prodávající se jejím podpisem zavazuje, že nemovitost po určitou dobu nebude nabízet třetím osobám. Výše rezervačního poplatku není právními předpisy regulována, developeři však obvykle požadují částku v rozsahu 1 % až 3 % z kupní ceny nemovitosti.

Rezervační smlouvy připravované španělskými developery mají však často právní účinky (závazné) smlouvy o smlouvě budoucí. Chce-li se proto kupující vyvarovat již na začátku kupního procesu nemilých překvapení, je více než žádoucí, aby pověřil lokálního advokáta, který by hájil jeho právní zájmy. K tomu Šárka Ayllón, sales manager Rellox s.r.o. pro Španělsko uvádí: „*Chceme, aby se naši klienti cítili komfortně a bezpečně. To zahrnuje samozřejmě klasický realitní servis, především výběr kvalitních projektů včetně prohlídek na místě s český hovořícím makléřem a překlady nejdůležitějších listin. Přesto našim klientům vždy doporučuji, aby pověřili lokální advokáta. Vzhledem k našemu dlouholetému působení na španělském trhu jsme schopni našim klientům doporučit zkušené experty na právo nemovitostí.*“

Není totiž vyloučeno, že kupujícímu předložená „rezervační“ smlouva bude ve skutečnosti tzv.

smlouvou o záloze (*contrato de arras*), přičemž tento typ smlouvy existuje v různých formách. Podstata smlouvy o záloze tkví jednak v tom, že se strany dohodnou, že si rezervují prodej/koupi nemovitosti a dále především v povinnosti kupujícího zaplatit určitou peněžní částku jako zálohu (*arras*), která se započítává na kupní cenu. Záloha tedy slouží k zajištění povinnosti kupujícího splnit svůj dluh ve formě uzavření kupní smlouvy. Dalšími ujednáními těchto smluv jsou obvykle dohoda o finální kupní ceně včetně způsobů její úhrady, lhůta pro sepsání notářského zápisu (nebo kupní smlouvy, viz níže), rozdělení vedlejších nákladů mezi stranami atd. Výše zálohy se obvykle pohybuje mezi 5 a 10 % kupní ceny. Ve lhůtě dohodnuté stranami je pak obvykle před notářem sepsána veřejná listina o prodeji a zaplacena zbývající kupní cena.

V závislosti na míře závaznosti, resp. důsledcích neplnění smluvních povinností, lze rozlišit tři typy „arras":

- **Arras penitenciales (smlouva o záloze s odstupným)**

  Záloha plní funkci odstupného s tím, že každá strana má možnost bez udání důvodu zrušit proces prodeje/koupě, aniž by musela platit další sankci (kromě předem definovaného odstupného). Pokud kupující nesplní svoji povinnost uzavřít kupní smlouvu, ztrácí zaplacenou zálohu. Pokud naopak zruší obchod prodávající, musí vrátit dvojnásobek přijaté zálohy. Jedná se o nejběžnější typ „zálohové smlouvy“ v praxi. Tento smluvní typ tedy umožňuje jednoduchý způsob zrušení koupě a na druhé straně minimalizuje rizika s tím spojená, neboť sankce za zrušení závazku je jasně definovaná.

- **Arras penales (smlouva o záloze se smluvní pokutou)**

  Obdobně jako u předcházejícího typu zálohové smlouvy poskytuje kupující prodávajícímu zálohu. Dostane-li se kupující do prodlení s plněním svých smluvních povinností, je prodávající oprávněn si ponechat obdrženou zálohu jako smluvní pokutu. V opáčeném případě musí prodávající vrátit dvojnásobek přijaté zálohy. Podstatný rozdíl spočívá v tom, že následkem porušení smluvní povinnosti není zrušení závazku. „Arras penales" na rozdíl od „arras penitenciales" zaručuje vyšší stupeň jistoty plnění závazku, neboť neobsahuje možnost se ho zprostit. Smluvní pokuta zde plní funkci sankční a představuje prostředek nátlaku na porušující stranu, aby plnila řádně a včas.

- **Arras confirmatorias (závazná smlouva o záloze)**

  U tohoto typu smlouvy jsou zálohy vyjádřením závaznosti smluvního závazku, smlouva není jednostranně zrušitelná a tím by měla zaručit realizaci prodeje. Vzhledem k tomu, že tuto smlouvu nelze jednostranně zrušit, má poškozená strana v případě neplnění dvě možnosti: požadovat plnění nebo zrušení závazku, které je však doprovázeno nárokem na náhradu škody, samozřejmě je-li škoda prokazatelná. Nebyl-li stranami určen typ „arras“ platí, že se jedná právě o „confirmatorias“.

Všechny výše uvedené typy smlouvy o záloze vychází z právní úpravy obsažené ve španělském občanským zákoníku (*código civil*). Pokud obsahují veškeré nutné náležitosti pro převod nemovitosti, jedná se o (soukromoprávní) kupní smlouvu, na jejímž základě je převod bez dalšího zcela účinný (za předpokladu následného předání nemovitosti).

Zájemce o koupi nemovitosti ve Španělsku se však může setkat také se smlouvou o kupní opci na nemovitost (*contrato de opción de compra*). Jedná se v podstatě o smlouvu o smlouvě budoucí s tím, že prodávající poskytuje kupujícímu výlučné oprávnění (opční právo) nabýt nemovitost. Opční právo opravňuje příjemce opce (kupujícího) rozhodnout během určitého časového období o budoucím nabytí nemovitosti za podmínek dohodnutých stranami. Poskytovatel opce (prodávající) je pak ze zákona povinen přednostně prodat nemovitost příjemci opce (kupujícímu). Prodá-li prodávající přesto nemovitost třetí osobě, je kupující oprávněn požadovat náhradu škody. Výlučné právo rozhodnout o uzavření kupní smlouvy je zpravidla spojeno s poplatkem ve výši 10 % kupní ceny, který je v případě koupě započten na kupní cenu. V případě nevyužití opčního práva propadá opční poplatek zpravidla prodávajícímu. Specifikem tohoto smluvního typu je dále možnost nechat opci zapsat do katastru nemovitostí, což dále zvyšuje právní jistotu kupujícího.

Soukromoprávní kupní smlouva nebo kupní smlouva ve formě notářského zápisu?

Jak již bylo naznačeno výše, postačí ve Španělsku pro účinný převod vlastnického práva k nemovitosti pouhé uzavření kupní smlouvy (striktně vzato je i ústní dohoda dostačující). Aby však byla soukromoprávní neboli tzv. privátní kupní smlouva (*contrato privado de compraventa*) platná, musí se obě strany dohodnout na všech základních podmínkách kupní smlouvy (předmět koupě, kupní cena, způsob platby, atd.).

Ačkoliv se takovýto postup může zdát na první pohled lákavým, ať již z důvodu odpadnutí administrativní zátěže, nebo úspory nákladů, doporučit takový postup nelze. Ve Španělsku je v drtivé většině případů uzavírána kupní smlouva ve formě notářského zápisu (*escritura pública*), buď samostatně nebo, což je častější případ tak, že tzv. privátní kupní smlouvu stvrzuje následná notářem sepsána veřejná listina.

Je nutno mít na paměti, že pouze vlastnické právo stvrzené kupní smlouvou ve formě notářského zápisu je způsobilé být zapsáno do španělskou katastru nemovitostí (registro de la propiedad). Pouhá soukromoprávní kupní smlouva je v tomto ohledu nedostačující. Z této skutečnosti vyplývá další fakt, že zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí ve Španělsku není obligatorní, a už vůbec ne samozřejmostí. I ve Španělsku ale platí, že vlastnické právo zaspané do katastru nemovitostí poskytuje nabyvateli ten nejvyšší stupeň právní jistoty a důvěryhodnosti, a to i ve vztahu ke státním orgánům. Uzavření kupní smlouvy formou veřejné listiny a následný zápis od katastru nemovitosti lze proto jen doporučit. Developeři však takto nepostupují automaticky, je na kupujícím, aby na těchto krocích trval.

Šárka Ayllón doplňuje: *„Notářský termín je ve Španělsku několikahodinová a poměrně komplexní záležitost. Kupující, který většinou neovládá španělštinu a nezná specifika španělského realitního trhu, má sice možnost účastnit se jednání s notářem osobně za doprovodu překladatele, v zájmu samotných klientů však je, aby je zastupoval nezávislý španělský advokát, který v jejich zastoupení podepíše notářský zápis. Klienti si totiž často neuvědomují, že notář neposuzuje výhodnost či nevýhodnost převodu a postupují-li sami, transakce je často nad jejich síly.*“

Jak vidno, spolupráce s odborníky se vyplácí. Jan Rejcha, společník a jednatel společnosti Rellox s.r.o. uzavírá: *„Kdy jsem Rellox v roce 2004 zakládal, bylo mým cílem umožnit klientům, aby si splnili svůj sen o bydlení v zahraničí. Postupem času čím dál tím víc klientů také vidí investiční možnosti, které zahraniční nemovitosti nabízejí. Našim úkolem je klientům k tomu dopomáhat pomoci makléřů, kteří perfektně znají svůj trh a dále takřka celosvětovou sítí kontaktů na daňové poradce, právníky a především developery v oblíbených zahraničních destinacích*.“

Rellox s.r.o.

Na Strži 2102/61a
140 00 Praha 4

Tel.: +420 222 243 325
e-mail: info@rellox.cz

Společnost Rellox s.r.o. je specializovaným realitním zprostředkovatelem s téměř dvacetiletou zkušeností na poli prodeje zahraničních nemovitostí. Převážnou část portfolia Rellox s.r.o. tvoří nové developerské projekty. Ve Španělsku zprostředkovala Rellox s.r.o. již stovky nemovitostních transakcí. Šárka Ayllón, sales manager Rellox s.r.o. pro Španělsko, je klientům k dispozici přímo ve Španělsku. Kupní procesy koordinuje Philipp Chizzola, advokát Rellox s.r.o. v České republice.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami
- ESG Simple jako praktická opora pro ESG reporting malých a středních podniků
- Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?
- V lednu přišel šok. Ze seznamu zmizely tisíce soudních překladatelů
- Koupě nemovitosti v Rakousku: vedlejší náklady v praxi
- Legal Innovation Day 2026: Praktické využití umělé inteligence v právní praxi
- Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami
- Festival jako prestižní teambuilding
- Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů
- Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou
- Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem ASPI