

Rakouský apartmán: klíče máte, bydlet nesmíte

Koupit apartmán v Rakousku ještě neznamená, že jej můžete používat jako chatu v Česku - kdykoli a bez omezení. Vlastník může mít klíče i zápis v katastru, přesto to samo o sobě neznamená, že v něm smí trávit víkendy nebo dovolenou. O tom, zda lze nemovitost užívat celoročně, jako druhý domov, nebo ji musí majitel pronajímat turistům, nerozhoduje inzerát ani samotná kupní smlouva. Rozhodující je právní režim konkrétní nemovitosti, který se v Rakousku liší podle spolkové země i obce. Omyl může být drahý: v Tyrolsku činí maximální pokuta za nepovolené rekreační užívání 80 000 eur.

V inzerátu je „apartmán v Alpách“. Na fotografiích krb, terasa a sjezdovka za domem. Kupující podepíše kupní smlouvu, zaplatí a očekává, že přijede, kdy se mu zachce. Právě tady může začít problém.

Koupí získá vlastnické právo, nikoli automaticky právo užívat nemovitost libovolným způsobem. Rakouské územní a stavební předpisy určují, zda jednotka slouží k běžnému bydlení, jako povolený druhý domov, nebo jako součást turistického provozu. Jde o tři různé režimy.

Jeden apartmán a tři režimy

Byt určený k běžnému bydlení má sloužit jako skutečný domov. Pokud jeho vlastník žije v Česku a přijíždí jen na lyže, dovolenou nebo prodloužené víkendy, může jít o nepovolené rekreační užívání.

U oficiálně povoleného rekreačního bydlení, nejčastěji označovaného jako Zweitwohnsitz (druhý domov), jsou vlastní pobyty dovoleny. Tento režim však musí být skutečně povolen. Mnoho vyhledávaných alpských obcí navíc vznik nových druhých domovů výrazně omezuje.

Turistický apartmán je naopak určen ke krátkodobému ubytování hostů. O správu a pronájem se zpravidla stará provozovatel. Majitel jej musí nabízet k pronájmu a vlastní pobyty, pokud jsou povoleny, čerpá jen v dohodnutém rozsahu. Ani označení „turistický apartmán“ proto neznamená, že jej může majitel neomezeně užívat.

Katastr neřekne všechno

Samotný výpis z rakouského katastru, Grundbuchu, nestačí. Ukáže, kdo je vlastník a jaká práva či zástavy na nemovitosti vážnou. Povolený způsob užívání je však třeba ověřit v územním plánu, stavebním povolení, případném rozhodnutí obce a dokumentaci celého projektu.

U turistických apartmánů se přidává smlouva s provozovatelem a pravidla rezervace vlastních pobytů. Marketingové formulace jako „investiční apartmán“, „možnost vlastního užívání“ nebo „holiday home“ samy o sobě povolený režim nedokládají.



Tyrolsko dává vysoké pokuty

Rozdíl mezi režimy není jen otázkou názvu. Tyrolský zákon považuje za rekreační bydlení byt nebo dům, který neslouží k celoročnímu bydlení spojenému s centrem životních zájmů, ale využívá se o dovolené, svátcích, víkendech nebo jinak dočasně k rekreaci. Legální je pouze tehdy, pokud tento způsob užívání u konkrétní nemovitosti dovolují územní a stavební předpisy.

Nepovolené užívání je v Tyrolsku správním deliktem a maximální pokuta podle aktuálního znění zákona činí 80 000 eur. Úřady mohou také požadovat, aby vlastník doložil, jak nemovitost skutečně využívá. Zákaz tak nezůstává jen na papíře.

Rakousko nemá jediný režim

Rakousko tvoří devět spolkových zemí a pravidla nejsou ve všech oblastech jednotná. Územní plánování a užívání nemovitostí upravuje každá země odlišně. Konkrétní režim dále určují obce v územních plánech a povoleních. Stavebně totožný apartmán tak může mít v Tyrolsku, Salcbursku nebo Štýrsku jiný právní režim. Zkušenost z jednoho projektu proto nelze automaticky přenést na jiný, ani když leží ve vedlejší údolí.

Co musí být jasné před rezervací

Před rezervací musí být jasné, k jakému účelu je nemovitost povolena, zda a v jakém rozsahu jsou možné vlastní pobyty a zda ji majitel musí pronajímat přes provozovatele. Pokud ano, kupující by měl vědět, zda si provozovatele může zvolit a co se stane po skončení spolupráce. Provéřit je třeba také podmínky pobytů rodiny a hostů a způsob rezervace vlastních termínů.

Nejlevnější je prověřit režim před podpisem kupní smlouvy. Po koupi jej nezmění skutečnost, že kupující inzerát pochopil jinak. U rakouského apartmánu proto nestačí vědět, kolik stojí a jaký může mít výnos. Ještě důležitější je znát přesná pravidla jeho užívání.

[livistar](#) se specializuje na zprostředkování rakouských investičních a rezidenčních nemovitostí českým klientům. U nabízených projektů před rezervací vysvětluje režim užívání, rozsah vlastních pobytů a případnou povinnost turistického pronájmu.

Philipp Chizzola
jednatel | Geschäftsführer



[Livistar s.r.o.](#)

Pujmanové 1753/10a
140 00 Praha 4

Tel.: +420 603 892 540

E-mail: philipp.chizzola@livistar.cz

Další články:

- [Rakouský apartmán: klíče máte, bydlet nesmíte](#)
- [Kdy se z běžných nepříjemností stává právní problém a jak se účinně bránit, představuje D.A.S. právní ochrana od Generali České](#)
- [ICT Konference 2026: O kybernetické bezpečnosti se rozhoduje také ve smlouvách. Odpovědnost nese vedení firem](#)
- [Právo v pohybu: Jak program Executive LL.M. – Commercial Law na Business Institutu posune vaši kariéru na novou úroveň](#)
- [LLM Veřejné právo: Prohlubte své právní znalosti a posuňte svou profesní praxi](#)
- [Nástroj je jen začátek: ForLegalAI představuje ucelený AI ekosystém a partnerský přístup pro advokacii](#)
- [První zamítavá odpověď nemusí znamenat konec spotřebitelského nároku ukazují případy z D.A.S. právní ochrana od Generali České](#)
- [Koupě apartmánu ve výstavbě v Rakousku: peníze nemají předbíhat stavbu](#)
- [LLM studium na International Graduate Academy: Právní znalosti pro moderní obchodní prostředí](#)
- [Růst cen v rakouských lyžařských regionech: proč se Alpy neřídí logikou běžného rezidenčního trhu](#)
- [Význam specializovaného vzdělávání v oblasti obchodního práva v době rostoucí regulatorní náročnosti podnikání](#)