

24. 11. 2023

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Jak na koupi nemovitosti v Itálii?

V poslední době se koupě nemovitosti v zahraničí a zejména v Itálii stala fenoménem nejen v rámci nákupu letního sídla, ale i jako objektu pro podnikatelské účely. Vzhledem k nízkým cenám nemovitostí stále více cizinců do Itálie také natrvalo předsídluje, jelikož místní podnebí je přívětivější než to naše a vidina sídla u moře je lákavá pro většinu z nás. Výjimkou však nejsou ale ani nákupy nemovitostí v Alpách, kam spousta Čechů jezdí v zimě za možná nejlepšími lyžařskými sjezdovkami v Evropě a v létě za krásnou přírodou a horskými výhledy.

Jak ale probíhá celý proces koupě nemovitosti v Itálii? Na co si dát pozor a jaká jsou italská specifika u kupní smlouvy na nemovitost? Na to odpoví následující článek.

## Právní rámec

Náležitosti kupní smlouvy na nemovitost jsou v rámci italského právního řádu upraveny v ust. § 1470-1549 (italského) občanského zákoníku.

Občané České republiky jako občané členského státu Evropské unie mají při koupi nemovitosti v Itálii stejná práva jako občané Itálie. Je ale nutné si uvědomit, že mnohé záležitosti ohledně koupě nemovitosti v Itálii fungují odlišně od České republiky. Jako příklad lze uvést to, že celý proces převodu vlastnického práva k nemovitosti se děje skrze notáře. Ten má na starosti ve spolupráci s realitní kanceláří správnost dokumentace a postupu. Dalším rozdílem je kupříkladu moment, kdy k nabytí vlastnického práva k nemovitosti dojde.

Kromě výběru nemovitosti je také stěžejní pro kupující mít své daňové číslo a korespondenční adresu v Itálii.

## Přípravná fáze

V přípravné fázi před samotnou koupí nemovitosti v Itálii je klíčovou postavou realitní makléř. Ten se jako profesionál zavazuje pro prodejce zprostředkovat uzavření, v našem případě kupní smlouvy a umožní i kontakt stran, kterými je právě prodávající a kupující. Realitní makléř má vykonávat také vyhledávací a asistenční činnost. Veškeré tyto činnosti má vykonávat nezávisle a nestranně. Za řádné vykonání výše uvedeného mu poté náleží provize.

Realitní makléř by měl být schopen v závislosti na právo na nárok na provizi poskytnout oběma stranám veškeré informace o nemovitosti, nejen ty, které si strany vyžádají. Jedná se kupříkladu o výpis z katastru nemovitostí, který makléř zajišťuje. Je důležité klást na tyto povinnosti makléře značný důraz, jelikož v Itálii obecně je vše méně formalistické než v České republice a mohlo by se stát, že bychom nemuseli dostat vše, za co jsme si zaplatili. Co se provize makléři týče, obvykle ji hradí kupující, ale je možné, aby ji hradily obě strany. Neexistuje ovšem obecné kritérium volby povinného subjektu a povinnost úhrady provize makléři tedy závisí výhradně na ujednání stran.

Co se týká vzniku makléřova nároku na provizi, občanský zákoník uvádí, že ten vznikne, jakmile je obchod uzavřen v důsledku jeho činnosti. Italský Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí Cass.civ., 30. 11. 2015 č. 24397 uvádí, že ukončením obchodu je moment, kdy je mezi stranami založen závazkový vztah.

## Návrh koupě

Zatímco v České republice se stala v mnohých případech standardem smlouva o smlouvě budoucí nebo také rezervační smlouva, v Itálii se pro ušetření na administrativních poplatcích užívá tzv. návrh koupě. Pod návrhem koupě si můžeme představit formulář, který povětšinou připravuje realitní společnost, resp. realitní makléř. Navrhovatel, tedy prodejce navrhuje kupujícímu koupi nemovitosti za určitou cenu. S ohledem na § 1329 (italského) občanského zákoníku má takovýto návrh neodvolatelný charakter, a neodvolatelným se tedy stává ve chvíli, kdy se navrhovatel dozví o přijetí návrhu adresátem. Jakmile je návrh přijat, mají strany povinnost kupní smlouvu uzavřít za cenu, na které se shodly v návrhu koupě. Návrh koupě tedy vnímáme jako dokument zakládající právní povinnost k uzavření obchodu.

V návrhu koupě nalezneme kromě informace o kupní ceně také termín, kdy bude uzavřena kupní smlouva, údaje z katastru nemovitostí a informaci o vlastníkovi, resp. o vlastnících. V tomto dokumentu bývá ještě zmíněná povinnost ujednané povinné strany k uhrazení provize realitnímu makléři.

Zároveň s podpisem návrhu koupě nabyvatel uhradí závdavek na koupi nemovitosti, jeho výše bude následně odečtena z celkové kupní ceny. Závdavek můžeme chápat jako naši zálohu nebo rezervační poplatek. Závdavek také navíc podtrhuje povinnost k uzavření kupní smlouvy. V případě, že kupující vezme jím učiněný návrh zpět, prodávajícímu závdavek „propadne“. Pokud to bude strana prodávajícího, která od návrhu odstoupí, kupujícímu bude závdavek vrácen, a to ve dvojnásobné výši. Zatímco my v České republice bychom již v této chvíli možná řešili předání finančního obnosu přes úschovu, v Itálii je v tento moment stále klíčový realitní makléř. Závdavek je totiž většinou uhrazen prostřednictvím šeku, který má u sebe až do chvíle uzavření kupní smlouvy právě realitní makléř.

## Uzavření kupní smlouvy

**Po podpisu odsouhlaseného návrhu koupě se do celého procesu koupě nemovitosti vkládá notář. Kupní smlouva musí jako veřejná listina obsahovat:**

- a. označení stran, datum a místo narození, trvalý pobyt a fiskální kód (neboli daňové číslo), který můžeme vnímat jako italskou obdobu rodného čísla,
- b. označení nemovitosti podle informací z katastru nemovitostí, přičemž je na notáři, aby osvědčil správnost uvedených údajů,
- c. daňový režim nemovitosti,
- d. prohlášení a záruky prodávajícího předvídané italským zákonem.

Jak prodávající, tak kupující se mohou podílet na vytváření znění kupní smlouvy, ačkoli dle zákona je její sepsání na notáři. Tato povinnost stranám tedy nebrání, aby si do své kupní smlouvy zanesly další prohlášení či záruky.

Kupní cena se hradí stejným způsobem jako závdavek u fáze návrhu koupě, tedy šekem. Tento šek může vystavit buďto samotný kupující nebo notář poté, co mu kupní cenu kupující zaslal do jeho úschovy.

Uzavření kupní smlouvy probíhá následně tak, že notář přečte její znění v italštině a strany, které prohlásí, že zápisu rozuměly, jej podepíší. Zde je pak rozdíl oproti úpravě nabytí nemovitosti v České republice, kdy v Itálii dochází k převodu nemovitosti právě podpisem kupní smlouvy, nikoli zápisem do katastru nemovitostí, jak je tomu u nás. Výjimku tvoří severovýchodní část Itálie, kde dochází

k převodu vlastnického práva až zápisem do katastru nemovitostí jako u nás, a to z historických důvodů, kdy tato část do 1. světové války patřila k Rakousku-Uhersku a dodnes si zachovala některé rysy právního řádu střední Evropy.

Ačkoli nemá zápis do katastru nemovitostí účinek nabytí vlastnického práva, je samozřejmě nutné ho provést. Provádí ho notář zhruba do dvou týdnů od uzavření kupní smlouvy a následně předá veškerou dokumentaci nabyvateli.

Odměnu notáře hradí celou strana kupujícího (pokud se strany výslovně nedohodnou jinak). Z toho důvodu si tedy strana kupujícího může vybrat notáře, s nímž bude koupí nemovitosti řešit. Kupující pak také složí do rukou notáře částku, která zahrnuje poplatky finančnímu úřadu, katastru nemovitostí a hypoteční poplatky, které jsou spojeny s převodem vlastnictví k nemovitosti. S notářským zápisem se i realitní makléř dočká zaplacení své provize, která je hrazena opět buď prostřednictvím šeku, nebo bankovním převodem. Je běžné, aby byl realitní makléř přítomen u vyhotovení notářského zápisu, aby si „pohlídal“, že k zaplacení provize dojde. Mnohdy ještě sám zasahuje do samotného znění notářského zápisu.

## **Závěr**

Na závěr lze snad jen dodat, že by se celý proces koupě nemovitosti v Itálii neměl jakkoli podcenit. To znamená nevybírat nutně toho nejlevnějšího notáře jen proto, abyste ušetřili v celém procesu pár stovek euro, ale investovat do někoho, o kom víte, že celý proces povede zodpovědně a řádně. Také je důležité znát právní rámec a hlavně tu Vaši vysněnou nemovitost, abyste věděli, co kupujete, a to ideálně už při podpisu návrhu koupě. Koupě nemovitosti není jednoduchá ani v České republice, kde známe jazyk a máme přibližnou představu o právním rámci, a tím spíše bychom měli být obezřetní, když nakupujeme nemovitost v zahraničí.

Přejeme Vám co nejhladší průběh nákupu a spoustu šťastných chvil ve Vaší cílové destinaci.



**Pierluigi Nudo,**  
usazený evropský advokát



**Mgr. Lucie Špičková,**  
advokátka



Advokátní kancelář Vych & Partners, s.r.o.

Lazarská 11/6  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 517 466  
Fax: +420 222 517 478  
e-mail: [office@ak-vych.cz](mailto:office@ak-vych.cz)

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporáční autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)