Lista kontrolna zakupu nieruchomości w Chorwacji

Droga do własnej nieruchomości nad Adriatykiem: wszystkie kroki od pierwszego kryterium poszukiwań do wpisu do księgi wieczystej, do odhaczenia. Stan: lipiec 2026.

Etap 1: Przygotowanie i poszukiwania

- [ ] Ustalić budżet i uwzględnić przy tym koszty dodatkowe w wysokości ok. 7 do 10 procent ponad cenę zakupu
- [ ] Określić kryteria poszukiwań: rodzaj nieruchomości, region, powierzchnia mieszkalna, liczba sypialni i łazienek, odległość od morza, widok na morze, basen
- [ ] Rozpocząć konkretne poszukiwania ok. 3 tygodnie przed planowanym terminem oglądania
- [ ] Poprosić o szczegółowe opisy najciekawszych obiektów
- [ ] Poprosić o rzuty, aby ocenić rzeczywiście użytkową powierzchnię; przy starszych obiektach często ich brak
- [ ] Wybrać 3 do 5 obiektów do obejrzenia na miejscu

Etap 2: Oglądanie na miejscu

- [ ] Oglądać obiekty z pośrednikiem: osobą neutralną, która może później poświadczyć, co ustalono
- [ ] Podpisać formularz oglądania; rzetelne agencje podają dokładny adres dopiero potem
- [ ] Negocjować cenę i szczegóły dopiero podczas oglądania; wcześniej właściciele rzadko się na to godzą
- [ ] Uczciwie sprawdzić: czy serce i rozum są przekonane? Jeśli nie, lepiej zrezygnować

Etap 3: Po porozumieniu

- [ ] Złożyć wniosek o numer OIB (chorwacki numer podatkowy): potrzebna jest kopia paszportu i krótki kwestionariusz, wydanie trwa zwykle jeden dzień
- [ ] Zlecić sprawę adwokatowi, który mówi po angielsku lub w Państwa języku i ma doświadczenie w chorwackim prawie nieruchomości
- [ ] Zlecić sprawdzenie odpisu z księgi wieczystej: stan własności, obciążenia i brak długów obiektu

Etap 4: Umowa przedwstępna lub od razu umowa kupna

- [ ] Wyjaśnić z adwokatem, czy umowa przedwstępna ma sens; nie zawsze jest potrzebna, w wielu przypadkach od razu zawiera się umowę ostateczną
- [ ] Umowę zawsze zlecać adwokatowi; dotyczy to zarówno umowy przedwstępnej, jak i umowy ostatecznej
- [ ] Przy umowie przedwstępnej: ustalić zadatek; zwykle 10 do 20 procent ceny zakupu, płatny po podpisaniu
- [ ] Zapisać w umowie wszystkie warunki zakupu: cenę, opis nieruchomości, terminy, koszty dodatkowe, termin przekazania
- [ ] Znać zasady odstąpienia według chorwackich przepisów ramowych: jeśli odstąpi kupujący, traci zadatek; jeśli odstąpi sprzedający, płaci podwójny zadatek

Etap 5: Przed umową kupna (przy umowie przedwstępnej zwykle 1 do 6 miesięcy)

- [ ] Adwokat sprawdza legalność i kompletność wszystkich dokumentów; ważne przy starszych obiektach z dokumentami z czasów Jugosławii
- [ ] Ponownie sprawdzić aktualny odpis z księgi wieczystej; stan własności i obciążenia mogły się zmienić
- [ ] Zorganizować państwowego tłumacza przysięgłego; umowa kupna musi być sporządzona po chorwacku
- [ ] Przygotować kwotę zakupu lub zamknąć finansowanie

Etap 6: Umowa kupna i notariusz

- [ ] Poświadczyć paszport lub dowód osobisty u notariusza; adres musi zgadzać się z danymi w umowie kupna
- [ ] Podpisać umowę kupna w obecności notariusza; sprzedający musi stawić się osobiście, kupujący może ustanowić pełnomocnika
- [ ] Zapłacić sprzedającemu pozostałą kwotę przez bank i przejąć nieruchomość

Etap 7: Po zakupie

- [ ] Wpis do księgi wieczystej: adwokat lub pośrednik składa umowę kupna w sądzie, po zatwierdzeniu kupujący zostaje wpisany jako właściciel
- [ ] Poczekać na decyzję w sprawie podatku od nabycia nieruchomości: 3 procent ceny zakupu przy zakupie jako osoba prywatna
- [ ] Przepisać umowy na prąd, wodę, wywóz śmieci i telefon, załatwić zgłoszenie w gminie
- [ ] Ubezpieczyć nieruchomość
- [ ] Zapytać w gminie o roczny podatek od nieruchomości; od 2025 roku każda gmina sama ustala stawkę za metr kwadratowy

Koszty dodatkowe w skrócie	
Podatek od nabycia nieruchomości	3 procent ceny zakupu (zakup jako osoba prywatna)
Prowizja pośrednika	3,75% z chorwackim VAT
Koszty adwokata	1 do 1,5 procent plus VAT, zależnie od nakładu pracy
Notariusz, tłumacz, księga wieczysta, przepisanie umów	mniejsze kwoty, zwykle kilkaset euro
Zasada ogólna łącznie	**ok. 7 do 10 procent ponad cenę zakupu**

Uwaga: ta lista kontrolna służy orientacji i nie zastępuje doradztwa prawnego ani podatkowego. Szczegółowe informacje o przebiegu zakupu, kosztach dodatkowych i prawie nieruchomości znajdą Państwo na panorama-scouting.pl. Chętnie towarzyszymy Państwu osobiście na każdym etapie: od wyboru obiektów do wpisu do księgi wieczystej.