

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 zadek; 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 zadek; jeśli odstąpi sprzedający, płaci podwójny zadek

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
- ☐ Począć 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, przepisane umów	mnijšie 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 znajdują Państwo na panorama-scouting.pl. Chętnie towarzyszymy Państwu osobiście na każdym etapie: od wyboru obiektów do wpisu do księgi wieczystej.