

Kontrolní seznam koupě nemovitosti v Chorvatsku

Cesta k vlastní nemovitosti u Jadranu: všechny kroky od prvního kritéria hledání až po zápis do pozemkové knihy, k odškrtování. Stav: červenec 2026.

Fáze 1: Příprava a hledání

- ☐ Stanovit rozpočet a počítat přitom s vedlejšími náklady ve výši asi 7 až 10 procent navíc ke kupní ceně
- ☐ Určit kritéria hledání: typ nemovitosti, region, obytná plocha, počet ložnic a koupelen, vzdálenost od moře, výhled na moře, bazén
- ☐ Asi 3 týdny před plánovanou prohlídkou začít s konkrétním hledáním
- ☐ Vyžádat si exposé nejzajímavějších nemovitostí
- ☐ Vyžádat si půdorysy, aby bylo možné odhadnout skutečně využitelnou obytnou plochu. U starších nemovitostí často chybí
- ☐ Vybrat 3 až 5 nemovitostí pro prohlídku na místě

Fáze 2: Prohlídka na místě

- ☐ Absolvovat prohlídku s makléřem: neutrální osobou, která může později dosvědčit, co bylo dohodnuto
- ☐ Podepsat formulář prohlídky. Seriózní agentury sdělí přesnou adresu až potom
- ☐ O ceně a podrobnostech vyjednávat až při prohlídce. Předem na to vlastníci přistoupí jen zřídka
- ☐ Upřímně zvážit: Jsou přesvědčeny srdce i rozum? Pokud ne, raději od koupě upustit

Fáze 3: Po dohodě

- ☐ Požádat o číslo OIB (chorvatské daňové číslo). Potřebujete kopii cestovního pasu a krátký dotazník, vydání trvá zpravidla jeden den
- ☐ Pověřit advokáta, který mluví anglicky nebo vaším jazykem a má zkušenosti s chorvatským právem nemovitostí
- ☐ Nechat prověřit výpis z pozemkové knihy: vlastnické poměry, zatížení a bezdlužnost nemovitosti

Fáze 4: Smlouva o smlouvě budoucí, nebo rovnou kupní smlouva

- ☐ S advokátem vyjasnit, zda má smlouva o smlouvě budoucí smysl. Není vždy nutná, v mnoha případech se uzavírá rovnou hlavní smlouva
- ☐ Smlouvu nechat vždy připravit advokátem. Platí to pro smlouvu o smlouvě budoucí stejně jako pro hlavní smlouvu
- ☐ U smlouvy o smlouvě budoucí vyjasnit zálohu: obvyklých je 10 až 20 procent z kupní ceny, splatných po podpisu
- ☐ Všechny podmínky koupě zachytit ve smlouvě: kupní cena, popis nemovitosti, lhůty, vedlejší náklady, termín předání
- ☐ Znat pravidla odstoupení. Podle chorvatského rámcového zákona platí: pokud odstoupí kupující, ztrácí zálohu. Pokud odstoupí prodávající, zaplatí dvojnásobek zálohy

Fáze 5: Před kupní smlouvou (u smlouvy o smlouvě budoucí obvykle 1 až 6 měsíců)

- ☐ Advokát prověří zákonnost a úplnost všech dokumentů. Důležité u starších nemovitostí s doklady z jugoslávské doby
- ☐ Znovu prověřit aktuální výpis z pozemkové knihy. Vlastnické poměry a zatížení se mohly změnit
- ☐ Zajistit státem ověřeného soudního tlumočníka. Kupní smlouva musí být sepsána v chorvatštině
- ☐ Připravit kupní cenu, resp. uzavřít financování

Fáze 6: Kupní smlouva a notář

- ☐ Nechat u notáře ověřit cestovní pas nebo občanský průkaz. Adresa se musí shodovat s údaji v kupní smlouvě
- ☐ Podepsat kupní smlouvu za přítomnosti notáře. Prodávající se musí dostavit osobně, kupující se může nechat zastoupit
- ☐ Zaplatit zbývajících částku prodávajícímu přes banku a provést předání nemovitosti

Fáze 7: Po koupi

- ☐ Zápis do pozemkové knihy: advokát nebo makléř podá kupní smlouvu u soudu, po schválení je kupující zapsán jako vlastník
- ☐ Počkat na rozhodnutí o dani z nabytí nemovitosti: 3 procenta z kupní ceny při koupi jako soukromá osoba
- ☐ Převést elektřinu, vodu, svoz odpadu a telefon, vyřídit přihlášení u obce
- ☐ Uzavřít pojištění nemovitosti
- ☐ Informovat se na obci o roční dani z nemovitostí. Od roku 2025 si každá obec sama stanoví sazbu za metr čtvereční

Vedlejší náklady na první pohled

Daň z nabytí nemovitosti	3 procenta z kupní ceny (koupě jako soukromá osoba)
Provize makléře	3,75 % včetně chorvatského DPH
Náklady na advokáta	1 až 1,5 procenta plus DPH, podle náročnosti
Notář, tlumočník, pozemková kniha, převody	menší částky, většinou v řádu nižších stovek
Orientační pravidlo celkem	asi 7 až 10 procent navíc ke kupní ceně

Upozornění: Tento kontrolní seznam slouží pro orientaci a nenahrazuje právní ani daňové poradenství. Podrobné informace o průběhu koupě, vedlejších nákladech a právu nemovitostí najdete na panorama-scouting.cz. Rádi vás osobně provedeme každým krokem: od výběru nemovitostí až po zápis do pozemkové knihy.