

# PRZEWODNIK DLA ZAGRANICZNYCH KUPUJĄCYCH

Wszystko, co musisz wiedzieć o zakupie nieruchomości w  
południowej Dalmacji jako obcokrajowiec — krok po kroku

---

*Twój zaufany partner w drodze do nowej nieruchomości*

# Witamy

Zakup nieruchomości w innym kraju rodzi dodatkowe pytania — prawne, podatkowe i logistyczne. Ten przewodnik odpowiada na te, które zagraniczni kupujący zadają najczęściej przy zakupie nieruchomości w południowej Dalmacji: na Pelješacu, w Dubrowniku i okolicy, lub na Korčuli.

W agencji MURI Nekretnine regularnie współpracujemy z klientami z całego świata i prowadzimy ich przez cały proces — w tym transakcje, które w dużej mierze odbywają się zdalnie, na podstawie pełnomocnictwa.

## Co zawiera ten przewodnik

- Kto może kupować nieruchomości w Chorwacji — obywatele UE/EOG i obywatele państw trzecich
- Zasada wzajemności i procedura zgody ministerstwa — krok po kroku
- Zakup poprzez chorwacką spółkę (d.o.o.) jako alternatywa
- Dziewięć kroków zakupu, z uwzględnieniem specyfiki dla zagranicznych kupujących
- Dokładny przegląd kosztów, w tym nowy roczny podatek od nieruchomości
- Odpowiedzi na najczęstsze pytania zagranicznych kupujących

## Przegląd regionu

Jeśli nie znasz regionu z własnego doświadczenia, oto krótki przegląd trzech obszarów, w których działa MURI Nekretnine.

### Pelješac

Półwysep znany z winnic (Dingač, Postup) i kamiennej architektury. Ston szczyci się najdłuższym murem obronnym w Europie, a z Orebiciu roztacza się widok wprost na wyspę Korčula. Około godziny jazdy od lotniska w Dubrowniku.

### Dubrownik i okolice

Stare miasto wpisane na listę UNESCO, najlepiej rozwinięta infrastruktura w regionie i najwyższy popyt wśród kupujących. Lotnisko w Dubrowniku oferuje bezpośrednie połączenia z większością głównych europejskich węzłów lotniczych.

### Korčula

Wyspa winnic, sosnowych lasów i miasta Korčula, znanego z wąskich średniowiecznych uliczek. Regularne połączenia promowe łączą ją z lądem, z najbliższą przeprawą z Orebiciu.

## Kto może kupować nieruchomości w Chorwacji

Zasady różnią się w zależności od obywatelstwa kupującego. Oto przegląd dwóch podstawowych kategorii.

### Obywatele UE, EOG i Szwajcarii

- Kupują nieruchomości w Chorwacji na tych samych warunkach co obywatele chorwaccy — nie jest wymagana żadna specjalna zgoda.
- Od 1 lipca 2023 r. mogą również nabywać grunty rolne, bez ograniczeń co do liczby posiadanych nieruchomości.
- To samo dotyczy osób prawnych (spółek) z siedzibą w tych krajach.

### Obywatele państw trzecich (spoza UE/EOG/Szwajcarii)

- Do zakupu domów, mieszkań i działek budowlanych wymagana jest zgoda Ministerstwa Sprawiedliwości, Administracji Publicznej i Transformacji Cyfrowej, pod warunkiem wzajemności.
- Wzajemność oznacza, że wasz kraj macierzysty musi zezwalać obywatelom chorwackim na zakup nieruchomości na podobnych warunkach — istnieje aktualizowana lista krajów objętych wzajemnością.
- Grunty rolne i nieurbanizowane pozostają poza zakresem tej zgody, niezależnie od wzajemności.

Sprawdzamy dla was, czy wasz kraj ma wzajemność z Chorwacją, zanim jeszcze na poważnie rozpoczniecie poszukiwania — dzięki temu unikniecie straty czasu na nieruchomość, której być może nie będziecie mogli kupić na własne nazwisko.

## Procedura zgody ministerstwa

Jeśli jesteście obywatelami państwa trzeciego, a wasz kraj ma wzajemność z Chorwacją, zakup na własne nazwisko realizujecie poprzez specjalną procedurę administracyjną.

- Wniosek składa się do Ministerstwa Sprawiedliwości, Administracji Publicznej i Transformacji Cyfrowej, wraz z dowodem wzajemności z waszym krajem.
- Wymagane są: projekt lub umowa przedwstępna sprzedaży, wyciągi z ksiąg wieczystych i katastru, zaświadczenie właściwego organu, że nieruchomość znajduje się w granicach terenu budowlanego, oraz dowód obywatelstwa (poświadczona kopia paszportu).
- Jeśli reprezentuje was pełnomocnik, wymagane jest pełnomocnictwo w oryginale lub poświadczonej kopii.
- Jeśli przebywacie za granicą i nie macie pełnomocnika, musicie wyznaczyć osobę do doręczeń zamieszkałą w Chorwacji.
- Nie ma ustawowo określonego terminu — procedura realistycznie może trwać nawet kilka miesięcy, dlatego warto ją rozpocząć jak najwcześniej.

Zazwyczaj można podpisać umowę przedwstępną i zarezerwować nieruchomość już w trakcie trwania procedury, dzięki czemu nie musi ona wstrzymywać całego zakupu.

## Alternatywa: zakup poprzez chorwacką spółkę

Jeśli wasz kraj nie ma wzajemności z Chorwacją, lub po prostu chcecie uniknąć procedury administracyjnej, zakup poprzez spółkę (d.o.o.) zarejestrowaną w Chorwacji jest powszechną i prawnie bezpieczną drogą.

- Chorwacka spółka jest traktowana jako podmiot krajowy, więc kupuje nieruchomość bez sprawdzania wzajemności i bez zgody ministerstwa.
- Własność nieruchomości należy do spółki, natomiast wy jako założyciel zachowujecie pełną kontrolę poprzez udziały.
- Ta droga wiąże się też z obowiązkami przedsiębiorcy: prowadzeniem ksiąg, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, podatkiem dochodowym od osób prawnych oraz, w razie potrzeby, VAT-em.
- Jeśli korzystacie z nieruchomości prywatnie jako właściciel/dyrektor, może to stanowić przychód podlegający opodatkowaniu; przy wynajmie obowiązują zasady opodatkowania najmu.
- Nadal obowiązują szczególne reżimy dla niektórych kategorii gruntów, np. gruntów rolnych.

Model spółki ma najwięcej sensu przy zakupie inwestycyjnym lub biznesowym, albo gdy procedura administracyjna po prostu nie pasuje wam czasowo — nie jest to jednak uniwersalnie najlepsze rozwiązanie dla każdego.

## Kroki zakupu — ze specyfiką dla zagranicznych kupujących

1

### Określcie potrzeby, budżet i sprawdźcie wzajemność

- Ustalcie lokalizację, typ nieruchomości i budżet, uwzględniając podatek i nasze wynagrodzenie.
- Sprawdzamy, czy wasz kraj ma wzajemność z Chorwacją i która droga zakupu najlepiej wam odpowiada — osobiście czy poprzez spółkę.

2

### Uzyskajcie OIB

- OIB (osobisty numer identyfikacyjny) jest obowiązkowy dla wszystkich zagranicznych kupujących, niezależnie od obywatelstwa.
- Można go uzyskać osobiście w urzędzie skarbowym lub poprzez pełnomocnika, przed lub w trakcie zakupu.

3

### Poszukiwanie, oglądanie i weryfikacja prawna nieruchomości

- Agent przedstawia wam nieruchomości odpowiadające waszym kryteriom, w tym te spoza publicznych ogłoszeń.
- Sprawdzamy stan księgi wieczystej, kataster, legalność budowy oraz status nieruchomości względem terenu budowlanego.

4

### Oferta, umowa przedwstępna i uruchomienie procedury zgody

- Po uzgodnieniu ceny podpisywana jest umowa przedwstępna wraz z zadatkiem.
- Jeśli potrzebujecie zgody ministerstwa, uruchamiamy tę procedurę od razu, równoległe z przygotowaniem umowy głównej.

5

### Umowa, pełnomocnictwo i poświadczenie notarialne

- Umowę przygotowuje prawnik, przy udziale notariusza poświadczającego podpisy.
- Jeśli nie przyjeżdżacie osobiście, pełnomocnictwo poświadczane notarialnie (z apostille, jeśli wystawione poza Chorwacją) pozwala wam przeprowadzić cały proces zdalnie.

## 6 Płatność, wpis do księgi wieczystej i przekazanie

- Dla bezpieczeństwa obu stron płatność może zostać zdeponowana u notariusza lub pośrednika.
- Wniosek o wpis własności do księgi wieczystej składany jest elektronicznie, za pośrednictwem notariusza lub prawnika.
- Przekazanie można zorganizować nawet bez waszej fizycznej obecności, przy udziale osoby zaufanej lub agencji na miejscu.



## Ramy czasowe: ile to wszystko trwa

Całkowity czas zależy głównie od tego, czy potrzebujecie zgody ministerstwa. Oto orientacyjny przegląd poszczególnych etapów.

| Etap                                       | Orientacyjny czas trwania |
|--------------------------------------------|---------------------------|
| Uzyskanie OIB                              | ~1 tydzień                |
| Weryfikacja prawna nieruchomości           | ~1-2 tygodnie             |
| Umowa przedwstępna i zatek                 | od razu po ustaleniu ceny |
| Zgoda ministerstwa (tylko państwa trzecie) | ~2-4 miesiące             |
| Umowa główna i poświadczenie notarialne    | ~2-4 tygodnie             |
| Wpis do księgi wieczystej                  | ~1-3 miesiące             |

Łącznie, kupujący z UE/EOG/Szwajcarii (bez potrzeby zgody): orientacyjnie 2-4 miesiące od umowy przedwstępnej do wpisu.

Łącznie, obywatel państwa trzeciego (ze zgodą ministerstwa): orientacyjnie 4-8 miesięcy, choć nieruchomość można zarezerwować umową przedwstępną znacznie wcześniej.

## Lista kontrolna: na co zwrócić uwagę podczas oglądania

Jeśli przyjeżdżacie z daleka, wasz czas na miejscu jest ograniczony — oto na co zwrócić uwagę, gdy już obejrzyście nieruchomość osobiście.

- Wilgoć i pęknięcia — sprawdźcie ściany, sufity i piwnicę pod kątem śladów wilgoci, pleśni lub osiadania.
- Instalacje — w miarę możliwości włączcie wodę, prąd i ogrzewanie, by sprawdzić, czy działają prawidłowo.
- Dojazd — czy droga jest asfaltowa i przejezdna przez cały rok, i kto ją utrzymuje zimą.
- Przyłącza — czy nieruchomość jest podłączona do wody, prądu i kanalizacji lub szamba.
- Zasięg i internet — sprawdźcie zasięg sieci komórkowej, co jest ważne, jeśli planujecie monitorować nieruchomość zdalnie.
- Orientacja i nasłonecznienie — z jakiego kierunku dochodzi słońce i jak wpływa to na lato i zimą.
- Potencjał wynajmu — jeśli planujecie wynajem turystom, sprawdźcie wcześniej wymogi rejestracji tej działalności.

### Specyfika obszaru nadmorskiego

- Nieruchomości w obrębie chronionego pasa nadmorskiego podlegają szczególnym ograniczeniom dotyczącym budowy i zagospodarowania terenu.
- Nieruchomości w obrębie zabytkowych centrów miast (np. murów Stonu) mogą podlegać dodatkowym ograniczeniom konserwatorskim dotyczącym elewacji, stolarki okiennej i dachu.
- Grunty rolne pozostają poza zakresem zgody ministerstwa dla obywateli państw trzecich, nawet jeśli wzajemność w innym zakresie istnieje.

## Dokumenty, które warto przygotować

Zagraniczni kupujący potrzebują nieco więcej dokumentacji niż krajowi — wcześniejsze przygotowanie znacznie przyspiesza proces.

### Kupujący (osoba fizyczna)

- Poświadczona kopia paszportu lub dowodu osobistego.
- OIB (uzyskujemy go dla was, jeśli jeszcze go nie macie).
- Pełnomocnictwo poświadczane notarialnie, z apostille, jeśli wystawione poza Chorwacją, jeśli kupujecie zdalnie.
- Jeśli nie macie pełnomocnika w Chorwacji: dane osoby wyznaczonej do doręczeń, zamieszkałej w Chorwacji.

### W przypadku zakupu poprzez spółkę (d.o.o.)

- Wyciąg z rejestru sądowego spółki oraz jej OIB.
- Uchwała o zakupie nieruchomości, jeśli jest wymagana zgodnie z aktem założycielskim spółki.

### Dokumenty nieruchomości (agencja pomaga je uzyskać)

- Wyciąg z księgi wieczystej (dokument własności) i kopia planu katastralnego.
- Zaświadczenie właściwego organu, że nieruchomość znajduje się w granicach terenu budowlanego.
- Dowód legalności budowy — pozwolenie na budowę lub użytkowanie.
- Świadectwo charakterystyki energetycznej nieruchomości.

## Koszty zakupu nieruchomości

Oprócz ceny zakupu, liczcie się z dodatkowymi kosztami. Realistycznie planujcie dodatkowe 3-4% ponad cenę — w MURI Nekretnine ten odsetek jest niższy, ponieważ pokrywamy koszty notarialne i prawne.

| Pozycja                              | Orientacyjna kwota                        | Uwaga                                                                            |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Podatek od czynności cywilnoprawnych | 3% wartości                               | Nieruchomości z rynku wtórnego; zgłoszenie w ciągu 30 dni                        |
| VAT od nowego budownictwa            | 25%                                       | Zamiast podatku od czynności, przy zakupie od dewelopera, zwykle wliczony w cenę |
| Roczny podatek od nieruchomości      | 0,60-8,00 €/m <sup>2</sup> pow. użytkowej | Nowość od 1.1.2025, wysokość ustala gmina                                        |
| Notariusz                            | pokrywa MURI                              | Poświadczenie umowy i podpisów — koszt ponosi agencja                            |
| Prawnik                              | pokrywa MURI                              | Nasz prawnik towarzyszy całemu procesowi, bez dodatkowych kosztów dla was        |
| Zgoda ministerstwa                   | opłata administracyjna                    | Tylko dla obywateli państw trzecich spoza UE/EOG/Szwajcarii                      |
| Tłumaczenie i apostille dokumentów   | w razie potrzeby                          | Dla dokumentów wystawionych poza Chorwacją                                       |
| Prowizja agencji                     | zgodnie z umową z agencją                 | Ustalana z góry, w sposób przejrzysty                                            |

Uwaga: kwoty są orientacyjne i zależą od wartości nieruchomości oraz danej gminy. MURI Nekretnine przygotowuje dokładną kalkulację dla każdej nieruchomości przed podpisaniem oferty.

## Finansowanie zakupu

Zagraniczni kupujący najczęściej finansują zakup na jeden z dwóch sposobów.

Kredyt w Chorwacji — Niektóre chorwackie banki udzielają kredytów hipotecznych nierezydentom, jednak warunki są zwykle bardziej rygorystyczne — wyższy wkład własny (30-50%), wyższe oprocentowanie i dodatkowa dokumentacja.

Kredyt w kraju macierzystym — Wielu zagranicznych kupujących finansuje zakup kredytem lub linią kredytową w swoim kraju, często na lepszych warunkach niż w Chorwacji.

Zakup gotówkowy — Przyspiesza proces, ponieważ odpada oczekiwanie na decyzję kredytową i wycenę bankową.

Nasza rada: jeśli rozważacie kredyt w Chorwacji, zapytajcie o ogólne warunki dla nierezydentów, zanim na poważnie rozpoczniecie poszukiwania nieruchomości.

## Przelew pieniędzy z zagranicy

Płatność transgraniczna ma swoją specyfikę — oto na co przygotować się z wyprzedzeniem.

- Międzynarodowe przelewy odbywają się zwykle za pośrednictwem sieci SWIFT; sprawdźcie w swoim bankuienne lub miesięczne limity oraz przewidywany czas realizacji (zazwyczaj 2-5 dni roboczych).
- Jeśli płacie w innej walucie, kurs euro może się zmienić między ustaleniem ceny a samą wpłatą — niektóre banki i kantory oferują możliwość wcześniejszego zablokowania kursu.
- Przy większych przelewach chorwackie banki mogą wymagać dowodu pochodzenia środków, zgodnie z przepisami o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy — przygotujcie tę dokumentację z wyprzedzeniem.
- Zalecamy wcześniejsze powiadomienie banku o większym przelewie międzynarodowym, aby nie został on automatycznie wstrzymany do weryfikacji.

## Zarządzanie nieruchomością pod waszą nieobecność

Większość zagranicznych właścicieli nie mieszka w Chorwacji przez cały rok. Oto co warto zorganizować na okresy waszej nieobecności.

- Ubezpieczenie nieruchomości — polisa obejmująca pożar, zalanie i stłuczenie szyb jest szczególnie ważna dla nieruchomości, która część roku stoi pusta.
- Regularna konserwacja — sprawdzanie wycieków, wietrzenie pomieszczeń, dbanie o ogród lub basen pod waszą nieobecność.
- Nadzór i bezpieczeństwo — kamery, system alarmowy lub regularne wizyty zaufanej osoby na miejscu.
- Jeśli planujecie wynajem turystom, ktoś musi być dostępny lokalnie, by przyjmować gości i zgłaszać ich pobyt.

MURI Nekretnine może polecić sprawdzonych lokalnych wykonawców i, po ustaleniu, koordynować regularne wizyty w nieruchomości w waszym imieniu.

## Rola agencji MURI Nekretnine

Regularnie współpracujemy z klientami z całego świata i wiemy, które kroki tego procesu różnią się dla zagranicznych kupujących. Naszym zadaniem jest przeprowadzić was przez to wszystko bezpiecznie, szybko i bez stresu — niezależnie od tego, gdzie aktualnie się znajdujecie.

- Sprawdzenie wzajemności i rekomendacja najlepszej drogi zakupu dla waszego obywatelstwa — osobiście lub poprzez spółkę.
- Selekcja nieruchomości, które naprawdę odpowiadają waszym kryteriom, w tym tych spoza publicznych ogłoszeń.
- Nasz prawnik towarzyszy całemu procesowi zakupu, od weryfikacji własności po podpisanie umowy — w tym procedurze zgody ministerstwa, jeśli jest potrzebna.
- Pokrywamy koszty poświadczenia notarialnego oraz przygotowania całej dokumentacji potrzebnej do zakupu.
- Koordynacja pełnomocnictw, tłumaczeń i poświadczeń apostille dla klientów, którzy nie przyjeżdżają osobiście.
- Jedna osoba kontaktowa towarzyszy wam od pierwszej rozmowy aż po przekazanie kluczy — bez przerzucania między różnymi agentami.
- Wsparcie także po zakupie — porady dotyczące zarządzania nieruchomością, rejestracji do wynajmu turystycznego lub dalszej odsprzedaży.



## Najczęściej zadawane pytania

### Czy mogę kupić nieruchomość bez fizycznego przyjazdu do Chorwacji?

Tak. Z pełnomocnictwem poświadczonym notarialnie (z apostille, jeśli wystawionym poza Chorwacją), możecie przeprowadzić cały proces zdalnie, z naszym wsparciem na miejscu.

### Czy zakup nieruchomości daje mi prawo pobytu w Chorwacji?

Nie automatycznie. Zakup nieruchomości nie wymaga ani nie przyznaje zezwolenia na pobyt — na dłuższy pobyt musicie odrębnie uregulować swój status pobytowy.

### Skąd wiem, czy mój kraj ma wzajemność z Chorwacją?

Sprawdzamy to dla was na początku współpracy, zanim na poważnie zajmiecie się poszukiwaniem nieruchomości.

### Jak długo trwa to wszystko, jeśli potrzebuję zgody ministerstwa?

Możecie zarezerwować nieruchomość umową przedwstępną, podczas gdy procedura trwa. Sama procedura może realistycznie trwać kilka miesięcy, dlatego rozpoczynamy ją jak najwcześniej.

### Czy mogę wynajmować nieruchomość turystom?

Tak, pod warunkiem zarejestrowania obiektu do działalności turystycznej, spełnienia wymogów sanitarnych i bezpieczeństwa oraz zgłaszania gości. Nowe przepisy z 2025/2026 wprowadzają dodatkowe ograniczenia w niektórych strefach turystycznych, co sprawdzamy dla konkretnej lokalizacji.

### Czy przy podpisywaniu umowy potrzebuję tłumacza?

Jeśli nie mówicie po chorwacku, notariusz zazwyczaj wymaga obecności tłumacza przysięgłego przy poświadczeniu umowy — organizujemy to dla was z wyprzedzeniem.

## Słowniczek

Krótkie wyjaśnienia terminów, które najczęściej pojawiają się przy zakupie nieruchomości w Chorwacji.

Wzajemność — Warunek, że wasz kraj macierzysty zezwala obywatelom chorwackim na zakup nieruchomości na podobnych zasadach — warunek konieczny zgody ministerstwa dla obywateli państw trzecich.

Zgoda ministerstwa — Zezwolenie Ministerstwa Sprawiedliwości, Administracji Publicznej i Transformacji Cyfrowej, wymagane od obywateli państw trzecich przed nabyciem własności nieruchomości.

Osoba wyznaczona do doręczeń — Osoba zamieszkała w Chorwacji, którą wyznaczacie do odbioru korespondencji urzędowej, jeśli przebywacie za granicą i nie macie pełnomocnika.

Apostille — Międzynarodowe poświadczenie dokumentu urzędowego potwierdzające jego autentyczność do użytku w innym państwie będącym stroną konwencji haskiej.

OIB — Osobisty numer identyfikacyjny — obowiązkowy dla wszystkich kupujących nieruchomości w Chorwacji, w tym obcokrajowców.

Wpis tymczasowy (predbilježba) — Tymczasowy wpis do księgi wieczystej zabezpieczający pierwszeństwo, do czasu spełnienia wszystkich warunków ostatecznego wpisu.

Wpis (uknjižba) — Ostateczny i prawomocny wpis własności do księgi wieczystej.

Dokument tabularny — Dokument, w którym właściciel wyraża zgodę (oświadczenie tabularne) na wpisanie własności na rzecz kupującego.

## Skontaktuj się z nami

Umówcie się na bezpłatną 15-minutową rozmowę — przejdźmy razem przez wasze kryteria, sprawdzimy wzajemność dla waszego kraju i zaproponujemy pierwsze nieruchomości warte obejrzenia.

Zadzwońcie pod numer +385 99 205 9616 lub napiszcie na adres [info@muri-realestate.com](mailto:info@muri-realestate.com) z dopiskiem "rozmowa 15-minutowa".

|         |                                                                        |
|---------|------------------------------------------------------------------------|
| Agencja | MURI Nekretnine                                                        |
| Adres   | Hodilje 26, Ston, Chorwacja                                            |
| E-mail  | <a href="mailto:info@muri-realestate.com">info@muri-realestate.com</a> |
| Telefon | +385 99 205 9616                                                       |

# MURI

Ten przewodnik ma charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowi porady prawnej ani finansowej. Przy każdej indywidualnej transakcji zalecamy konsultację z prawnikiem i notariuszem.