

VODIČ ZA STRANE KUPCE

Sve što trebate znati o kupnji nekretnine u
južnoj Dalmaciji kao strani državljanin — korak po korak

Vaš pouzdan partner na putu do nove nekretnine

Dobrodošli

Kupnja nekretnine u drugoj zemlji nosi dodatna pitanja — pravna, porezna i logistička. Ovaj vodič odgovara na ona koja strani kupci najčešće postavljaju kada kupuju nekretninu na južnoj Dalmaciji: na Pelješcu, u Dubrovniku i okolici, ili na Korčuli.

U agenciji MURI Nekretnine redovito radimo s klijentima iz cijelog svijeta i vodimo ih kroz cijeli proces — uključujući transakcije koje se dobrim dijelom odvijaju na daljinu, putem punomoći.

Što donosi ovaj vodič

- Tko smije kupiti nekretninu u Hrvatskoj — EU/EEA državljani i državljani trećih zemalja
- Reciprocitet i postupak suglasnosti Ministarstva — korak po korak
- Kupnja putem hrvatske tvrtke (d.o.o.) kao alternativa
- Devet koraka kupnje, uz posebnosti za strane kupce
- Točan pregled troškova, uključujući novi godišnji porez na nekretnine
- Odgovori na najčešća pitanja stranih kupaca

Pregled regije

Ako regiju ne poznajete iz osobnog iskustva, evo kratkog pregleda tri područja u kojima MURI Nekretnine posluje.

Pelješac

Poluotok poznat po vinogradima (Dingač, Postup) i kamenoj arhitekturi. Ston čuva najduži obrambeni zid u Europi, a Orebić gleda ravno na otok Korčulu. Oko sat vožnje od Zračne luke Dubrovnik.

Dubrovnik i okolica

Stara gradska jezgra pod zaštitom UNESCO-a, najrazvijenija infrastruktura u regiji i najviša potražnja među kupcima. Zračna luka Dubrovnik nudi izravne letove prema većini europskih središta.

Korčula

Otok s vinogradima, borovim šumama i gradom Korčulom, poznatim po uskim srednjovjekovnim uličicama. Do kopna vode redovite trajektne linije, s najbližim polazištem na Orebiću.

Tko smije kupiti nekretninu u Hrvatskoj

Pravila se razlikuju ovisno o državljanstvu kupca. Evo pregleda dviju osnovnih kategorija.

Državljeni EU, EEA i Švicarske

- Kupuju nekretnine u Hrvatskoj pod istim uvjetima kao hrvatski državljani — nije potrebna nikakva posebna suglasnost.
- Od 1. srpnja 2023. mogu stjecati i poljoprivredno zemljište, bez ograničenja broja nekretnina u vlasništvu.
- Isto vrijedi i za pravne osobe (tvrtke) sa sjedištem u tim državama.

Državljeni trećih zemalja (izvan EU/EEA/Švicarske)

- Za kuće, stanove i građevinska zemljišta potrebna je suglasnost Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, uz uvjet reciprociteta.
- Reciprocitet znači da vaša matična država mora hrvatskim državljanima dopuštati kupnju nekretnina pod sličnim uvjetima — postoji ažurirana lista država s reciprocitetom.
- Poljoprivredno i neurbanizirano zemljište ostaje izvan dosega ove suglasnosti, bez obzira na reciprocitet.

Provjeru ima li vaša država reciprocitet s Hrvatskom radimo za vas prije nego uopće krenete u ozbiljnu potragu — tako izbjegavate gubljenje vremena na nekretninu koju možda ne možete kupiti na svoje ime.

Postupak suglasnosti Ministarstva

Ako ste državljanin treće zemlje i vaša država ima reciprocitet s Hrvatskom, kupnju na svoje ime provodite kroz poseban upravni postupak.

- Zahtjev se podnosi Ministarstvu pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, uz dokaz o reciprocitetu s vašom državom.
- Prilaže se: nacrt ili predugovor kupoprodaje, zemljišnoknjižni i katastarski izvadak, uvjerenje nadležnog tijela da je nekretnina unutar granica građevinskog područja, te dokaz državljanstva (ovjerena preslika putovnice).
- Ako vas zastupa punomoćnik, potrebna je punomoć u izvorniku ili ovjerenoj preslici.
- Ako se nalazite u inozemstvu i nemate punomoćnika, morate odrediti opunomoćenika za primanje pismena s prebivalištem u Hrvatskoj.
- Zakonski rok za rješavanje nije strogo propisan — postupak realno može trajati i nekoliko mjeseci, pa ga je dobro pokrenuti što ranije.

Do dobivanja suglasnosti obično je moguće ući u predugovor i rezervirati nekretninu, tako da postupak ne mora zaustaviti cijelu kupnju.

Alternativa: kupnja putem hrvatske tvrtke

Ako vaša država nema reciprocitet s Hrvatskom, ili jednostavno želite izbjeći upravni postupak, kupnja putem d.o.o.-a registriranog u Hrvatskoj je uobičajen i pravno siguran put.

- Hrvatska tvrtka smatra se domaćim pravnim subjektom, pa kupuje nekretninu bez provjere reciprociteta i bez suglasnosti Ministarstva.
- Vlasništvo nad nekretninom drži tvrtka, dok vi kao osnivač zadržavate punu kontrolu putem vlasništva nad udjelima.
- Ovaj put nosi i poduzetničke obveze: vođenje poslovnih knjiga, godišnji financijski izvještaji, porez na dobit, te po potrebi PDV.
- Ako nekretninu koristite privatno kao vlasnik/direktor tvrtke, to može predstavljati oporezivu korist; ako je iznajmljujete, primjenjuju se pravila oporezivanja najma.
- I dalje vrijede posebni režimi za pojedine kategorije zemljišta, npr. poljoprivredno zemljište.

Model d.o.o.-a ima najviše smisla za investicijsku ili poslovnu kupnju, ili kada vam upravni postupak jednostavno ne odgovara vremenski — nije nužno univerzalno najbolje rješenje za svakoga.

Koraci kupnje — s posebnostima za strane kupce

1

Definirajte potrebe, budžet i provjerite reciprocitet

- Odredite lokaciju, tip nekretnine i budžet, uključujući porez i naše usluge.
- Provjeravamo ima li vaša država reciprocitet s Hrvatskom i koji put kupnje vam najbolje odgovara — osobno ili putem tvrtke.

2

Ishodite OIB

- OIB (osobni identifikacijski broj) obvezan je za sve strane kupce, bez obzira na državljanstvo.
- Može se ishoditi osobno u Poreznoj upravi ili putem punomoćnika, prije ili tijekom kupnje.

3

Pretraga, pregled i pravna provjera nekretnine

- Agent vam predstavlja nekretnine koje odgovaraju vašim kriterijima, uključujući i one izvan javnih oglasa.
- Provjeravamo zemljišnoknjižno stanje, katastar, legalnost gradnje i status nekretnine u odnosu na građevinsko područje.

4

Ponuda, predugovor i pokretanje postupka suglasnosti

- Nakon usuglašavanja cijene, potpisuje se predugovor s kaparom.
- Ako trebate suglasnost Ministarstva, postupak pokrećemo odmah, paralelno s pripremom glavnog ugovora.

5

Ugovor, punomoć i ovjera

- Ugovor priprema odvjetnik, uz sudjelovanje javnog bilježnika za ovjeru potpisa.
- Ako ne dolazite osobno, punomoć ovjerena kod javnog bilježnika (uz apostille pečat, ako je izdana u inozemstvu) omogućuje vam da cijeli proces provedete na daljinu.

6

Plaćanje, uknjižba i primopredaja

- Plaćanje se, radi sigurnosti obje strane, može deponirati kod javnog bilježnika ili posrednika.
- Prijedlog za upis vlasništva u zemljišne knjige podnosi se elektronički, putem javnog bilježnika ili odvjetnika.
- Primopredaja se može organizirati i bez vaše fizičke prisutnosti, uz povjerenu osobu ili agenciju na terenu.

Vremenski okvir: koliko sve to traje

Ukupno trajanje najviše ovisi o tome trebate li suglasnost Ministarstva. Evo okvirnog pregleda po fazama.

Faza	Okvirno trajanje
Ishođenje OIB-a	~1 tjedan
Pravna provjera nekretnine	~1-2 tjedna
Predugovor i kapara	odmah po dogovoru cijene
Suglasnost Ministarstva (samo treće zemlje)	~2-4 mjeseca
Glavni ugovor i ovjera kod bilježnika	~2-4 tjedna
Uknjižba u zemljišne knjige	~1-3 mjeseca

Ukupno, EU/EEA/Švicarska kupac (bez potrebe za suglasnošću): okvirno 2-4 mjeseca od predugovora do uknjižbe.

Ukupno, državljanin treće zemlje (uz suglasnost Ministarstva): okvirno 4-8 mjeseci, iako je nekretninu moguće rezervirati predugovorom znatno ranije.

Checklist: na što paziti prilikom razgledavanja

Ako dolazite izdaleka, vrijeme na terenu je ograničeno — evo na što obratiti pažnju kad ipak stignete pogledati nekretninu uživo.

- Vlaga i pukotine — provjerite zidove, stropove i podrum na tragove vlage, plijesni ili slijeganja.
- Instalacije — po mogućnosti uključite vodu, struju i grijanje da provjerite rade li ispravno.
- Pristup nekretnini — je li cesta asfaltirana i prohodna cijele godine, i tko je održava zimi.
- Komunalni priključci — je li nekretnina spojena na vodu, struju i kanalizaciju ili septičku jamu.
- Signal i internet — provjerite pokrivenost mobilnom mrežom, važno ako nekretninu planirate nadzirati na daljinu.
- Orijentacija i osunčanost — iz kojeg smjera dolazi sunce i kako to utječe na ljeto i zimu.
- Mogućnost iznajmljivanja — ako planirate turističko iznajmljivanje, provjerite uvjete registracije djelatnosti unaprijed.

Posebnosti obalnog područja

- Nekretnine unutar zaštićenog obalnog pojasa podliježu posebnim ograničenjima gradnje i uređenja okoliša.
- Nekretnine unutar povijesnih jezgri (npr. stonske zidine) mogu imati dodatna konzervatorska ograničenja na fasadu, stolariju i kroviste.
- Poljoprivredno zemljište ostaje izvan dosega suglasnosti Ministarstva za državljane trećih zemalja, čak i kad reciprocitet inače postoji.

Dokumentacija koju je dobro pripremiti

Za strane kupce dokumentacije ima nešto više nego za domaće — priprema unaprijed znatno ubrzava proces.

Kupac (fizička osoba)

- Ovjerena preslika putovnice ili osobne iskaznice.
- OIB (ishodimo ga za vas ako ga još nemate).
- Punomoć ovjerena kod javnog bilježnika, s apostille pečatom ako je izdana izvan Hrvatske, ako kupujete na daljinu.
- Ako nemate punomoćnika u Hrvatskoj: podatak o opunomoćeniku za primanje pismena s prebivalištem u Hrvatskoj.

Ako kupujete putem tvrtke (d.o.o.)

- Izvadak iz sudskog registra tvrtke i OIB tvrtke.
- Odluka o kupnji nekretnine, ako je potrebna prema osnivačkom aktu tvrtke.

Nekretnina (agencija pomaže pribaviti)

- Zemljišnoknjižni izvadak (vlasnički list) i kopija katastarskog plana.
- Uvjerenje nadležnog tijela da je nekretnina unutar granica građevinskog područja.
- Dokaz legalnosti gradnje — građevinska odnosno uporabna dozvola.
- Energetski certifikat nekretnine.

Troškovi kupnje nekretnine

Uz kupoprodajnu cijenu, računajte i s dodatnim troškovima. Realno planirajte dodatnih 3-4% na vrh cijene — kod MURI Nekretnina taj postotak je niži jer pokrivamo javnobilježničke i odvjetničke troškove.

Stavka	Okvirni iznos	Napomena
Porez na promet nekretnina	3% od vrijednosti	Postojeće nekretnine; prijava u roku 30 dana
PDV na novogradnju	25%	Umjesto poreza na promet, kod kupnje od investitora, obično uračunat u cijenu
Godišnji porez na nekretnine	0,60-8,00 €/m ² korisne površine	Novost od 1.1.2025., iznos određuje jedinica lokalne samouprave
Javni bilježnik	pokriva MURI	Ovjera ugovora i potpisa — trošak snosi agencija
Odvjetnik	pokriva MURI	Naš odvjetnik prati cijeli proces, bez dodatnog troška za vas
Suglasnost Ministarstva	upravna pristojba	Samo za državljane trećih zemalja izvan EU/EEA/Švicarske
Prijevod i apostille dokumenata	prema potrebi	Za dokumente izdane izvan Hrvatske
Agencijska provizija	prema ugovoru s agencijom	Dogovara se unaprijed, transparentno

Napomena: iznosi su okvirni i ovise o vrijednosti nekretnine i jedinici lokalne samouprave. Agencija MURI Nekretnine daje precizan izračun za svaku nekretninu prije potpisa ponude.

Financiranje kupnje

Strani kupci najčešće financiraju kupnju na jedan od dva načina.

Kredit u Hrvatskoj — Neke hrvatske banke odobravaju stambene kredite nerezidentima, no uvjeti su obično stroži — veće učešće (30-50%), viša kamatna stopa i dodatna dokumentacija.

Kredit u matičnoj zemlji — Mnogi strani kupci financiraju kupnju kreditom ili linijom u svojoj matičnoj zemlji, često uz povoljnije uvjete nego u Hrvatskoj.

Gotovinska kupnja — Ubrzava proces jer izostaje čekanje na odobrenje kredita i procjenu banke.

Naš savjet: ako razmišljate o kreditu u Hrvatskoj, raspitajte se o okvirnim uvjetima za nerezidente prije nego počnete ozbiljno tražiti nekretninu.

Doznaka novca iz inozemstva

Plaćanje preko granice nosi svoje posebnosti — evo na što unaprijed obratiti pažnju.

- Međunarodni transfer obično ide putem SWIFT mreže; provjerite kod svoje banke dnevni ili mjesečni limit i očekivano vrijeme izvršenja (obično 2-5 radnih dana).
- Ako plaćate u drugoj valuti, tečaj eura može se promijeniti između dogovora cijene i same uplate — neke banke i mjenjačnice nude mogućnost fiksiranja tečaja unaprijed.
- Za veće doznake hrvatske banke mogu tražiti dokaz o podrijetlu sredstava, u skladu s propisima o sprječavanju pranja novca — pripremite tu dokumentaciju unaprijed.
- Preporučamo unaprijed najaviti svojoj banci veću međunarodnu doznaku, kako transfer ne bi bio automatski zaustavljen radi dodatne provjere.

Upravljanje nekretninom dok niste u Hrvatskoj

Većina stranih vlasnika ne živi u Hrvatskoj cijele godine. Evo što je dobro organizirati za razdoblja kad niste na licu mjesta.

- Osiguranje nekretnine — polica koja pokriva požar, poplavu i lom stakla posebno je važna za nekretninu koja dio godine stoji prazna.
- Redovito održavanje — provjera curenja, provjetravanje prostora, briga o vrtu ili bazenu u vašoj odsutnosti.
- Nadzor i sigurnost — kamere, alarmni sustav ili redoviti obilasci povjerene osobe na terenu.
- Ako planirate turističko iznajmljivanje, netko mora biti dostupan lokalno za dočekivanje gostiju i prijavu boravka.

MURI Nekretnine može preporučiti provjerene lokalne izvođače i, po dogovoru, koordinirati redovite obilaske nekretnine u vaše ime.

Uloga agencije MURI Nekretnine

Redovito radimo s klijentima iz cijelog svijeta i znamo koji su koraci u ovom procesu drugačiji za strane kupce. Naš posao je da vas kroz sve to provedemo sigurno, brzo i bez stresa — bez obzira gdje se trenutno nalazite.

- Provjera reciprociteta i preporuka najboljeg puta kupnje za vaše državljanstvo — osobno ili putem tvrtke.
- Selekcija nekretnina koje stvarno odgovaraju vašim kriterijima, uključujući i one koje nisu javno oglašene.
- Naš odvjetnik prati cijeli proces kupnje, od provjere vlasništva do potpisa ugovora — uključujući postupak suglasnosti Ministarstva, ako je potreban.
- Snosimo troškove javnobilježničke ovjere i izrade cjelokupne dokumentacije potrebne za kupnju.
- Koordinacija punomoći, prijevoda i apostille ovjere dokumenata za klijente koji ne dolaze osobno.
- Jedna kontakt osoba prati vas od prvog razgovora do primopredaje ključeva — nema prebacivanja s jednog agenta na drugog.
- Podrška i nakon kupnje — savjeti o upravljanju nekretninom, registraciji za turističko iznajmljivanje ili preprodaji.

Česta pitanja

Mogu li kupiti nekretninu bez fizičkog dolaska u Hrvatsku?

Da. Uz punomoć ovjerenu kod javnog bilježnika (s apostille pečatom, ako je izdana izvan Hrvatske), cijeli proces možete provesti na daljinu, uz našu podršku na terenu.

Daje li mi kupnja nekretnine pravo na boravak u Hrvatskoj?

Ne automatski. Kupnja nekretnine ne zahtijeva niti daje pravo na boravišnu dozvolu — za duži boravak potrebno je zasebno regulirati boravišni status.

Kako znam ima li moja država reciprocitet s Hrvatskom?

Provjeravamo to za vas na početku suradnje, prije nego uđete u ozbiljnu potragu za nekretninom.

Koliko traje cijeli proces ako mi treba suglasnost Ministarstva?

Uz predugovor možete rezervirati nekretninu dok postupak traje. Sam postupak realno može trajati i nekoliko mjeseci, pa ga pokrećemo što ranije.

Mogu li nekretninu iznajmljivati turistima?

Da, uz registraciju objekta za turističku djelatnost i ispunjavanje sanitarnih i sigurnosnih uvjeta te prijavu gostiju. Nove regulacije iz 2025./2026. uvode dodatna ograničenja u pojedinim turističkim zonama, pa to provjeravamo za konkretnu lokaciju.

Treba li mi prevoditelj na potpisu ugovora?

Ako ne govorite hrvatski, javni bilježnik obično zahtijeva prisutnost sudskog tumača na ovjeri ugovora — to organiziramo za vas unaprijed.

Pojmovnik

Kratka objašnjenja izraza koji se najčešće pojavljuju tijekom kupnje nekretnine u Hrvatskoj.

Reciprocitet — Uvjet da vaša matična država hrvatskim državljanima dopušta kupnju nekretnina pod sličnim uvjetima — preduvjet za suglasnost Ministarstva za državljane trećih zemalja.

Suglasnost Ministarstva — Odobrenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, potrebno državljanima trećih zemalja prije stjecanja vlasništva nekretnine.

Opunomoćenik za primanje pismena — Osoba s prebivalištem u Hrvatskoj koju odredite za primanje službene pošte, ako se nalazite u inozemstvu i nemate punomoćnika.

Apostille — Međunarodna ovjera javne isprave koja potvrđuje njenu vjerodostojnost za uporabu u drugoj državi potpisnici Haške konvencije.

OIB — Osobni identifikacijski broj — obvezan za sve kupce nekretnina u Hrvatskoj, uključujući strane državljane.

Predbilježba — Privremeni upis u zemljišne knjige kojim se rezervira red prvenstva, dok se ne ispune svi uvjeti za konačnu uknjižbu.

Uknjižba — Konačan i pravovaljan upis vlasništva u zemljišne knjige.

Tabularna isprava — Isprava kojom vlasnik daje suglasnost (tabularnu izjavu) za uknjižbu vlasništva u korist kupca.

Kontaktirajte nas

Zakažite besplatan poziv od 15 minuta — prođimo zajedno kroz vaše kriterije, provjerimo reciprocitet za vašu državu, i predložimo prve nekretnine koje vrijedi pogledati.

Nazovite +385 99 205 9616 ili pošaljite e-mail na info@muri-realestate.com uz naznaku "15-minutni poziv".

Agencija	MURI Nekretnine
Adresa	Hodilje 26, Ston
E-mail	info@muri-realestate.com
Telefon	+385 99 205 9616

MURI

Ovaj vodič ima informativni karakter i ne predstavlja pravni ili financijski savjet. Za svaku pojedinačnu transakciju preporučujemo konzultaciju s odvjetnikom i javnim bilježnikom.