

Ellenőrzőlista: ingatlanvásárlás Horvátországban

Az út a saját ingatlanig az Adrián: minden lépés az első keresési szemponttól a telekkönyvi bejegyzésig, kipipálható formában. Állapot: 2026. július.

1. szakasz: előkészítés és keresés

- ☐ A költségvetés meghatározása, a vételáron felül kb. 7 és 10 százalék közötti mellékköltséggel számolva
- ☐ Keresési szempontok megadása: ingatlantípus, régió, lakóterület, hálósobák és fürdőszobák száma, távolság a tengerrel, tengerre néző kilátás, medence
- ☐ A konkrét keresés megkezdése kb. 3 héttel a tervezett megtekintés előtt
- ☐ A legérdekesebb ingatlanok adatlapjainak bekérése
- ☐ Alaprajzok bekérése a ténylegesen használható lakóterület felméréséhez; régebbi ingatlanoknál gyakran nincs ilyen
- ☐ 3 és 5 közötti ingatlan kiválasztása a helyszíni megtekintéshez

2. szakasz: helyszíni megtekintés

- ☐ Megtekintés ingatlanossal: semleges személy, aki később tanúsíthatja, miről volt szó
- ☐ A megtekintési nyomtatvány aláírása: a megbízható irodák csak ezután adják meg a pontos címet
- ☐ Az árról és a részletekről csak a megtekintéskor tárgyaljon, előtte a tulajdonosok ritkán mennek bele
- ☐ Összinte mérlegelés: meggyőzte a szívét és az eszét is? Ha nem, jobb visszalépni

3. szakasz: a megállapodás után

- ☐ Az OIB-szám (horvát adószám) igénylése: szükséges az útlevelel másolata és egy rövid adatlap, a kiadás általában egy napig tart
- ☐ Angolul vagy az Ön nyelvén beszélő ügyvéd megbízása, aki tapasztalt a horvát ingatlanjogban
- ☐ A telekkönyvi kivonat ellenőrzése: tulajdonviszonyok, terhek, az ingatlan tehermentessége

4. szakasz: előszerződés vagy rögtön adásvételi szerződés

- ☐ Tisztázza az ügyvéddel, hogy érdemes-e előszerződést kötni: nem mindig szükséges, sok esetben rögtön a végleges szerződést kötik meg
- ☐ A szerződést mindig az ügyvéd készítse el, ez az előszerződésre és a végleges szerződésre egyaránt vonatkozik
- ☐ Előszerződés esetén a foglaló tisztázása: szokásos a vételár 10 és 20 százaléka között, az aláírás után esedékes
- ☐ Minden vásárlási feltétel rögzítése a szerződésben: vételár, az ingatlan leírása, határidők, mellékköltségek, az átadás időpontja
- ☐ Az elállási szabályok ismerete: a horvát keretszabályozás szerint ha a vevő eláll, elveszíti a foglalót; ha az eladó áll el, a foglaló kétszeresét fizeti

5. szakasz: az adásvételi szerződés előtt (előszerződésnél általában 1 és 6 hónap között)

- ☐ Az ügyvéd ellenőrzi az összes irat jogszerűségét és teljességét; ez fontos a jugoszláv kori dokumentumokkal rendelkező régebbi ingatlanoknál
- ☐ A friss telekkönyvi kivonat újbóli ellenőrzése: a tulajdonviszonyok és a terhek közben változhattak
- ☐ Államilag vizsgázott bírósági tolmács megszervezése: az adásvételi szerződést horvát nyelven kell megírni
- ☐ A vételár előteremtése, illetve a finanszírozás lezárása

6. szakasz: adásvételi szerződés és közjegyző

- ☐ Az útlevelel vagy a személyi igazolvány hitelesítettése a közjegyzőnél: a lakcímnek egyeznie kell az adásvételi szerződésben szereplő adatokkal
- ☐ Az adásvételi szerződés aláírása a közjegyző jelenlétében: az eladónak személyesen kell megjelennie, a vevő képviseltesetheti magát
- ☐ A fennmaradó összeg kifizetése banki úton az eladónak, és az ingatlan átvétele

7. szakasz: a vásárlás után

- ☐ Telekkönyvi bejegyzés: az ügyvéd vagy az ingatlanos benyújtja az adásvételi szerződést a bíróságnak, a jóváhagyás után a vevőt tulajdonosként bejegyzik
- ☐ Az ingatlanszerzési adóról szóló határozat megvárása: magánszemélyként történő vásárlásnál a vételár 3 százaléka
- ☐ Az áram, a víz, a szemétszállítás és a telefon átírása, bejelentkezés az önkormányzatnál
- ☐ Ingatlanbiztosítás megkötése
- ☐ Tájékoztató az önkormányzatnál az éves ingatlanadóról: 2025 óta minden önkormányzat maga határozza meg a négyzetméterenkénti adókulcsot

A mellékköltségek egy pillantásra

Ingatlanszerzési adó	A vételár 3 százaléka (vásárlás magánszemélyként)
Közvetítői jutalék	3,75% a horvát áfával együtt
Ügyvédi költség	1 és 1,5 százalék között, plusz áfa, a ráfordítástól függően
Közjegyző, tolmács, telekkönyv, átírások	kisebb összegek, többnyire néhány száz euró
Ökölszabály összesen	kb. 7 és 10 százalék között a vételáron felül

Megjegyzés: ez az ellenőrzőlista tájékoztatásul szolgál, és nem helyettesíti a jogi vagy adótanácsadást. A vásárlás menetéről, a mellékköltségekről és az ingatlanjogról részletes információt a panorama-scouting.hu oldalon talál. Szívesen kísérik Önt személyesen minden lépésnél, az ingatlanok kiválasztásától a telekkönyvi bejegyzésig.