

Jak koupit apartmán v Chorvatsku

Chorvatsko patří dlouhodobě mezi nejvyhledávanější destinace pro koupi rekreačních apartmánů u moře. Dobrá dopravní dostupnost, nádherně pobřeží s křišťálově čistým mořem, kulturní blízkost i relativně příznivé ceny nemovitostí z něj dělají ideální místo pro investici nebo druhý domov u moře. Pokud o koupi apartmánu v Chorvatsku uvažujete, zde je přehledný návod jak postupovat a co vše byste měli vědět, abyste předešli zbytečným komplikacím.

Kdo může v Chorvatsku kupovat nemovitosti?

Občané členských států EU, včetně České republiky, mohou kupovat nemovitosti v Chorvatsku bez omezení – a to jak k soukromému, tak k investičnímu účelu. Jedinou výjimkou jsou nemovitosti ve zvláštním režimu (např. zemědělská půda), kde platí určitá omezení. Podrobnější informace naleznete na stránce [Koupě nemovitosti v Chorvatsku](#).

Další užitečné informace pro ty, kteří chtějí koupit apartmán v Chorvatsku:

- [Nabídka nemovitostí v Chorvatsku](#)
- [Často kladené otázky týkající se koupě nemovitosti v Chorvatsku](#)



Jak probíhá proces koupě nemovitosti v Chorvatsku

1. **Promyslete, za jakým účelem nemovitost kupujete.** Prvním krokem by měla být úvaha, jakým způsobem chcete nemovitost užívat. Hledáte druhý domov pro sebe a svoje blízké? Plánujete nemovitost také pronajímat (pozor s pronajímáním jsou [spojené určité povinnosti](#))? Jaká dojezdová vzdálenost je pro vás přijatelná?
2. **Výběr nemovitosti.** Vyberte si nemovitost nebo se nám ozvěte a my pro vás vhodnou nemovitost vytipujeme.
3. **Získání OIB.** Po výběru nemovitosti je prvním krokem získání [daňového identifikačního čísla \(OIB\)](#). Bez něj není možné v Chorvatsku vlastnit nemovitost, podepisovat smlouvy ani vykonávat žádné úřední úkony. OIB je standardně vystaveno během několika dnů.
4. **Uzavření rezervační smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní**

smlouvě. Při podpisu kupující obvykle skládá rezervační zálohu ve výši 10–15 %, výše však záleží na individuální dohodě.

5. **Právní prověření nemovitosti.** Právník zkontroluje právní stav, katastrální zápisy, původ vlastnictví, stavební povolení a další náležitosti.
6. **Založení bankovního účtu u chorvatské banky.** Z tohoto účtu pak můžete plati také náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti (platby za energie, svoz odpadu apod.).
7. **Podepsání kupní smlouvy u notáře.** Jakmile jsou splněny všechny podmínky, dochází k podpisu finální kupní smlouvy. Kupující nemusí být přítomen osobně – může být zastoupen na základě plné moci svým právníkem. Zbývající část kupní ceny se hradí v této fázi.
8. **Zápis do katastru a zemské knihy.** Notář podává návrh na registraci vlastnictví do katastru a tzv. zemské knihy (Gruntovnica), kterou spravuje Ministerstvo spravedlnosti. Zemská kniha je právně závazná, zatímco katastr má pouze informativní charakter.
9. **Daň z převodu nemovitosti.** Kupní smlouva je předána finančnímu úřadu, který následně vyměří daň z převodu nemovitosti (3 %) a zašle platební výzvu. Daň je třeba uhradit do 15 dnů od doručení oznámení.
10. **Vlastnictví nemovitosti.** Okamžikem podpisu kupní smlouvy a uhrazením plné výše kupní ceny se stáváte majitelem nemovitosti. Je ale potřeba aby došlo k zapsání vlastnického práva do pozemkových knih spravovaných obecními soudy dle toho, kde se daná nemovitost nachází.

Proč koupit apartmán v Chorvatsku?

Dobrá dopravní dostupnost

Jednoznačným plusem Chorvatska je jeho blízkost a dobrá dopravní dostupnost. Dojedete sem bez problémů autem, existují přímá letecká spojení na několik chorvatských letišť, alternativně lze využít autobus nebo vlak.

“Při výběru nemovitosti v Chorvatsku doporučujeme zaměřit se na lokality v rozumné dojezdové vzdálenosti od mezinárodního letiště – ideálně do 1,5

hodiny. Taková poloha zvyšuje komfort pro vlastní užívání i atraktivitu při budoucím pronájmu či prodeji, doporučuje Peter Forgács.

Moře, příroda, klima, památky, gastronomie - oblíbená dovolenková destinace

Představovat krásy Chorvatska je asi zbytečné. Chorvatsko je proslulé krásnou přírodou, čistým mořem i množstvím památek včetně těch zapsaných na seznamech UNESCO. Zároveň vzrostla i kvalita služeb včetně a špičková je i zdejší gastronomie. Přečtěte si třeba [glosu Zdeňka Pečeného](#).

“Vedle michelinských restaurací najdete v Chorvatsku řadu skrytých gastronomických perel. Menší autenitické podniky připravující excelentní pokrmy z čerstvých surovin. Někdy se vyplatí neřídit se úplně hodnocením třeba na Google, které může být zkreslené hodnocením turistů, kteří nedostali zmrazenou pizzu a neocení místní gastronomii postavenou na čerstvých darech moře a místních ingrediencích,” říká Peter Forgács.

Možnost vlastní rekreace i pronájmu

Pokud chcete nemovitost využívat i k pronájmu, je potřeba počítat s tím, že sezóna je v Chorvatsku přece jen kratší než třeba ve Španělsku. V Chorvatsku je také menší množství větších developerských projektů s nastaveným renomovaným provozovatelem. Typické jsou spíše menší projekty, u kterých se případná správa a pronájem nemovitosti řeší prostřednictvím menších lokálních společností. V nabídce Relloxu vzhledem k dlouhodobé spolupráci s nadnárodními developery nalezenete i zmiňované projekty, ve kterých je systémově nastavený profesionální provozovatel, který zajišťuje správu i pronájem apartmánů.

„Každý trh má svá specifika – v Chorvatsku nabízí krátkodobý pronájem zajímavý výnos především v letní sezoně, zatímco [Dubaj](#) zaujme celoroční poptávkou a vysokou návratností investice. [Rakousko](#) je pak vhodné pro investory hledající pasivní příjem se zajištěným provozem, zejména u

[servisovaných apartmánů](#),” upozorňuje Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox

Stabilní trh s rostoucí poptávkou

Chorvatský realitní trh si v posledních letech udržuje dlouhodobě stabilní růst podpořený silnou poptávkou jak ze strany místních obyvatel, tak zahraničních kupujících. Velký zájem přetrvává zejména o pobřežní nemovitosti v atraktivních letoviscích, které slouží jak k vlastní rekreaci, tak k pronájmu během turistické sezóny.

Zavedení eura a vstup do Schengenského prostoru zvýšily atraktivitu země pro investory z celé Evropy. Nabídka kvalitních nemovitostí v žádaných lokalitách je přitom omezená, což vytváří tlak na růst cen a udržuje trh dlouhodobě atraktivní z pohledu zhodnocení investice.

Investiční potenciál ve vybraných lokalitách (Istrie, Dalmácie, ostrovy)

Chorvatské přímořské oblasti nabízejí rozmanité investiční příležitosti, které se liší charakterem i výnosovým potenciálem. Istrie zaujme svou infrastrukturou, stabilní poptávkou i blízkostí ke Slovinsku a Itálii, což z ní činí nejlikvidnější oblast z pohledu prodeje i pronájmu. Dalmácie, zejména oblast Splitu a Makarské, nabízí vyšší sezónní výnosy díky silnému turistickému provozu a delší letní sezóně. Chorvatské ostrovy, jako Hvar, Brač nebo Korčula, lákají na exkluzivitu a klid, přičemž stále více kupujících hledá právě jedinečné lokality s omezenou zástavbou. V kombinaci s omezenou nabídkou a rostoucím zájmem lze v těchto regionech očekávat dlouhodobý růst hodnoty nemovitostí.



Proč koupit apartmán v Chorvatsku právě s Relloxem?

1. **Dlouholetá specializace na zahraniční nemovitosti.** Rellox působí na trhu už více než 20 let a je jedním z nejzkušenějších prodejců zahraničních realit ve střední Evropě. Díky specializaci na zahraniční realty víme, na co dát pozor, jaké lokality mají potenciál a jak zajistit hladký průběh celé transakce.
2. **Komplexní servis v češtině.** Provedeme vás celým procesem koupě nemovitosti. Pomůžeme s výběrem vhodné nemovitosti, zajistíme právní podporu, překlady smluv i další praktické kroky spojené s koupí.
3. **Prověřené a kvalitní nemovitosti.** Chorvatsko je specifické v tom, že v minulosti u velkého množství nemovitostí nebyla v pořádku dokumentace nemovitosti (stavební povolení, kolaudace, zápis na katastru). Situace se lepší, i přesto je důležité nic nepodcenit. V naší nabídce naleznete pouze nemovitosti od prověřených developerů a majitelů. Minimalizujeme tak rizika pro klienta.

4. **Detailní znalost trhu a lokalit.** Náš kolega Peter Forgács se chorvatskému trhu věnuje dlouhodobě, zná detailně jednotlivé lokality i projekty a poskytne vám nezávislé doporučení podle vašich priorit a na míru vašich potřeb – ať už hledáte investici, místo pro dovolenou, nebo nemovitost u moře, ve které budete chtít prožít penzi.
5. **Členství v AIPP.** Rellox je členem Association of International Property Professionals. Association of International Property Professionals (AIPP) je nezávislá mezinárodní organizace se sídlem ve Velké Británii, která sdružuje profesionály působící na trhu zahraničních nemovitostí. Členové AIPP se zavazují dodržovat etický kodex a vysoké standardy v oblasti transparentnosti, profesionality a ochrany spotřebitele. Organizace poskytuje důvěryhodné zázemí pro kupující i investory, kteří hledají ověřené partnery v zahraničním realitním sektoru.

Citování experti



Peter Forgács

Peter Forgács je zkušený realitní specialista se zaměřením na chorvatský trh, kterému se věnuje více než 15 let. Během své kariéry navázal úzkou spolupráci s řadou developerů, právníků a odborníků na místní legislativu, díky čemuž poskytuje klientům nejen aktuální nabídky, ale i cenné know-how při rozhodování o investici v této atraktivní středomořské destinaci. Díky detailní znalosti pobřežních regionů, ostrovů i vnitrozemí pomáhá klientům s výběrem nemovitosti, která odpovídá jejich životnímu stylu i investičním cílům – ať už jde o druhé bydlení u moře, krátkodobý pronájem nebo dlouhodobou investici. Peter klade důraz na individuální přístup, transparentnost a profesionální

vedení celého nákupního procesu od výběru až po zápis do katastru.

Jan Rejcha



Jan Rejcha je zakladatelem a majitelem Relloxu. V roce 2004, po vstupu České republiky do EU, vedl jednání se zahraničními institucemi a autoritami o podmínkách investic českých fyzických osob do nemovitostí v rámci EU (volný pohyb kapitálu vs. reciproční bilaterální dohody mezi ČR a danou zemí). Jako první představil českým investorům možnost přímé investice do nemovitostí v Rakousku, Itálii a dalších zemích. Od té doby rozšířil působnost Relloxu do více zemí střední a východní Evropy. Jan Rejcha je pravidelně citován v médiích, jako jsou Forbes, Hospodářské noviny, Ekonom, CzechCrunch a další, vystupuje také jako host v odborných pořadech a podcastech zaměřených na zahraniční investice a realitní trhy.
