



ŻYCIE NA BALI • SPOŁECZNOŚĆ I OPŁATY

Banjar na Bali: ile płacą zagraniczni właściciele i jak to działa

29 września 2026 · 8 min czytania · **Lokalizacje**

Banjar nie figuruje w akcie własności, ale to on rządzi ulicą, przy której stoi Twoja willa. Zrozum, ile pobiera i dlaczego, zanim podpiszesz odbiór nieruchomości – nie po pierwszym pukaniu do bramy.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/banjar-na-bali-przewodnik/>

W SKRÓCIE

Banjar to balijska rada sąsiedzka, coś jak wspólnota mieszkaniowa oparta na świątyni i kalendarzu ceremonii zamiast na księdze wieczystej. Prowadzi ochronę, utrzymanie drogi i ceremonie na swoim terenie. Właściciel płaci zwykle Rp 50 000–300 000 miesięcznie – mniej w cichych okolicach jak Sanur, więcej w gęstych rejonach ekspatów jak Canggu, Berawa, Pererenan i Umalas – plus okazjonalne składki na ceremonie, Rp 100 000–500 000. To zwyczaj sąsiedzki, nie podatek – ale kto płaci, zapisz w umowie.

**Rp 50 000–
300 000**

typowa miesięczna składka,
zależnie od okolicy

**Rp 100 000–
500 000**

jednorazowa składka na
ceremonię

pecalang

własny patrol
bezpieczeństwa banjaru

24 godziny

zamknięcie całej wyspy,
które banjar egzekwuje
w Nyepi

W TYM RAPORCIE

01 Czym naprawdę jest banjar

02 Ile faktycznie płacisz

- 03 Na co realnie idą składki
- 04 Kto naprawdę płaci: zapisz to w umowie, nie w rozmowie
- 05 Zagraniczni właściciele zwykle dostają więcej taryfy ulgowej, nie mniej
- 06 Nyepi: jeden dzień, w którym banjar rządzi wszystkim

- 07 Twoje pierwsze tygodnie po przejęciu nieruchomości
- 08 Co to znaczy dla kupującego
- 09 Częste pytania
- 10 Skąd to wiemy

01 / 07

Czym naprawdę jest banjar

Banjar to oddolne balijskie zrzeszenie sąsiedzkie – od kilkudziesięciu do kilkuset gospodarstw domowych zorganizowanych wokół wspólnej świątyni i wspólnego kalendarza ceremonii. To nie organ władzy w sensie rady miasta, ale to właśnie banjar realnie prowadzi ulicę, przy której stoi Twoja willa: ochronę, dostęp drogowy, wywóz śmieci i każdą ceremonię, która na popołudnie zamyka tę drogę.

Do banjaru nie zapisujesz się formalnie, kupując albo wynajmując w danym miejscu. Płacisz za to, co zapewnia na Twoim odcinku ulicy, i żyjesz według jego niepisanych zasad, niezależnie od tego, czy cokolwiek podpisałeś.

Źródło: Bali Expat Housing, opłaty banjaru dla długoterminowych najemców, 2026

02 / 07

Ile faktycznie płacisz

Kwota zależy od okolicy, nie od Twojej wizy ani od tego, jak długo tam mieszkasz. Ciche wioski, Sanur, obrzeża Ubud, wschodnie wybrzeże, leżą na dolnym końcu widełek. Gęste korytarze ekspatów – Canggu, Berawa, Pererenan i Umalas – idą wyżej, a niektóre banjary w tych okolicach ustaliły formalną stawkę specjalnie dla willi zajmowanych przez cudzoziemców.

Poza miesięczną kwotą banjar czasem prosi o jednorazową składkę na konkretną ceremonię albo wspólny projekt, jak utwardzenie uliczki. Te kwoty nie są ustalone regulaminem – omawia się je, a ich zapłacenie jest bliższe dobrosąsiedzkości niż obowiązkowi.

Miesięczne składki banjaru według typu okolicy

TYP OKOLICY	MIESIĘCZNA SKŁADKA
Ciche wioski (Sanur, obrzeża Ubud, wschodnie wybrzeże)	Rp 50 000–150 000
Gęste okolice ekspatów (Canggu, Berawa, Pererenan, Umalas)	Rp 150 000–300 000
Jednorazowa składka na ceremonię	Rp 100 000–500 000

Źródło: Bali Expat Housing, 2026; potwierdzone przez Bali Home Immo, zestawienie kosztów willi, 2026

03 / 07

Na co realnie idą składki

Opłata to nie mglista danina za mieszkanie w danym miejscu. Pokrywa własne patrole bezpieczeństwa banjaru, znane jako pecalang, skoordynowany wywóz śmieci, utrzymanie wspólnej drogi i lokalnej infrastruktury oraz logistykę ceremonii, łącznie z zamknięciami dróg, które im towarzyszą.

W mieście podobną rolę pełni firma zarządzająca nieruchomością. We wsi robi to banjar, według własnego harmonogramu i własnych zasad.

Źródło: Bali Expat Housing, 2026

04 / 07

Kto naprawdę płaci: zapisz to w umowie, nie w rozmowie

W praktyce spotyka się trzy układy. Najczęściej, przy rocznym najmie, płaci najemca bezpośrednio – zostaje przedstawiony przedstawicielom banjaru i płaci miesięcznie albo kwartalnie. Czasem właściciel wlicza opłatę w czynsz, co jest prostsze administracyjnie, ale warto potwierdzić, że kwota faktycznie trafia do banjaru, a nie zostaje u właściciela. Trzeci wzorzec dzieli to: właściciel pokrywa podstawową miesięczną składkę, a najemca – składki na ceremonie, kiedy się pojawiają.

Żaden z tych układów nie jest zły. Złe jest pozostawienie tego bez ustaleń. Wpisz jedno zdanie do umowy, kto płaci, przed wprowadzeniem się – nie po pierwszej fakturze, która wywoła spór.

Warto zrobić

- poprosić właściciela o przedstawienie kelianowi banjaru w pierwszych tygodniach
- płacić na czas, a gdy się da – osobiście
- zachowywać potwierdzenia; większość banjarów je wystawia
- zablokować sobie czas przed Nyepi, kiedy wyspa się zatrzymuje, lotnisko włącznie

Czego unikać

- kłócić się z przedstawicielem banjaru przy bramie; spory kieruj przez właściciela albo zarządcę
- ignorować ogłoszone zamknięcie drogi na ceremonię
- płacić duże sumy gotówką bez potwierdzenia
- zostawiać „kto płaci banjar” jako ustną umowę, bez śladu w kontrakcie

Źródło: Bali Expat Housing, 2026; praktyka Rise Real Bali przy obsłudze najmu długoterminowego

Zagraniczni właściciele zwykle dostają więcej taryfy ulgowej, nie mniej

W praktyce banjary proszą zagranicznych najemców i właścicieli o składki ceremonialne rzadziej niż sąsiednie balijskie gospodarstwa. To gest uprzejmości, nie zasada, i działa też w drugą stronę, jeśli podejdziesz do tego niedbale.

Płacenie na czas i szanowanie logistyki ceremonii buduje reputację, która procentuje później: banjary pamiętają wygodnego sąsiada, a ta życzliwość zwykle wraca jako pomoc w codziennych sprawach i, czasem, elastyczność w nietypowej sytuacji.

Źródło: Bali Expat Housing, 2026

Nyepi: jeden dzień, w którym banjar rządzi wszystkim

Raz w roku banjar dostaje władzę, jakiej nie ma żadnego innego dnia: egzekwowanie Nyepi, balijskiego Dnia Ciszy. W 2026 r. wypada 19 marca, od 6:00 tego dnia do 6:00 następnego – pełne 24 godziny.

Obowiązują cztery zakazy: bez ognia i światła, w tym elektryczności; bez pracy; bez podróżowania; bez rozrywki. Lotnisko Ngurah Rai zamyka się całkowicie na ten dzień – żaden lot nie ląduje ani nie startuje. Przez całą dobę pecalang patrolują ulice i zawracają każdego, kto wyjdzie bez prawdziwego powodu. Wieczorem poprzedniego dnia przechodzą parady Ogoh-ogoh z figurami demonów wysokimi nawet na 10 metrów, palonymi pod koniec nocy. Zrób zakupy spożywcze i naładuj wszystkie urządzenia wcześniej. Tego dnia sklepy, dostawy, a nawet prąd w Twojej willi są praktycznie niedostępne.

Źródło: Ocean Earth Travels, przewodnik po Nyepi na Bali 2026, 2026

Twoje pierwsze tygodnie po przejęciu nieruchomości

Relacja z banjarem buduje się w pierwszym miesiącu i trudno ją nadrobić później. Kilka prostych kroków zapobiega większości nieporozumień.

Zrób w pierwszych tygodniach

- poproś właściciela albo zarządcę o przedstawienie kelianowi banjaru
- potwierdź dokładną kwotę i harmonogram składek i zapisz to po rozmowie
- zapytaj, jakie ceremonie są w planach i które drogi zamkną
- zapisz numer kontaktowy na wypadek sytuacji awaryjnej

Unikaj

- brania pierwszej wizyty przedstawiciela banjaru za przypadkowego przechodnia
- targowania się o kwotę, zanim zrozumiesz, co pokrywa
- hałasu albo parkowania podczas ceremonii, o której już wiedziałeś
- kierowania sporu z sąsiadem prosto do banjaru zamiast przez właściciela

Źródło: Praktyka Rise Real Bali przy obsłudze najmu długoterminowego

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Zaplanuj Rp 50 000–300 000 miesięcznie na składki banjaru, zależnie od okolicy, plus Rp 100 000–500 000 na okazjonalne składki ceremonialne.
- 02 Składki finansują realne usługi: patrole bezpieczeństwa (pecalang), wywóz śmieci, utrzymanie drogi i logistykę ceremonii.
- 03 Zapisz w umowie, kto płaci banjar – właściciel czy najemca – nie w ustnej umowie.
- 04 Zablokuj Nyepi w kalendarzu co roku: 24 godziny zamknięcia całej wyspy, lotnisko włącznie.

Częste pytania

Czy zagraniczni właściciele muszą płacić banjarowi?

Nie ma wymogu prawnego, bo banjar nie jest organem władzy, ale to standardowa praktyka. Właściciel albo długoterminowy najemca niemal zawsze płaci miesięczną składkę za ochronę, drogę i wywóz śmieci, które banjar zapewnia na danej ulicy.

Ile wynosi miesięczna opłata banjaru na Bali?

Od około Rp 50 000 w cichych okolicach jak Sanur i obrzeża Ubud do Rp 300 000 w gęstych rejonach ekspatów jak Canggu, Berawa, Pererenan i Umalas. Składki na ceremonie dochodzą osobno, Rp 100 000–500 000, w miarę potrzeb.

Kto płaci banjarowi – właściciel czy najemca?

Nie ma sztywnej zasady; w praktyce spotyka się wszystkie trzy układy: najemca płaci bezpośrednio, właściciel wlicza to w czynsz, albo dzielą się – podstawowa składka i osobno ceremonie. Liczy się, żeby zapisać to w umowie najmu albo sprzedaży przed wprowadzeniem się.

Co się dzieje, jeśli zignorujesz banjar?

Formalnie nic, ale to szkodzi relacji, która ułatwia codzienne sprawy. Ignorowanie składek, zamknięć drogi albo pierwszego przedstawienia się czytane jest jako brak szacunku i może kosztować życzliwość, która przydałaby się przy ceremoniach, sporach albo sytuacji awaryjnej.

Czym jest Nyepi i czy dotyczy właścicieli willi?

To balijski Dzień Ciszy, egzekwowany na całej wyspie przez patrole pecalang: bez ognia i światła, bez pracy, bez podróży, bez rozrywki, przez 24 godziny. W 2026 r. trwa od 6:00 19 marca do 6:00 20 marca. Lotnisko zamyka się całkowicie, a sklepy i dostawy nie działają przez cały dzień.

Skąd to wiemy

Składki i praktyka pochodzą z zestawienia Bali Expat Housing dla długoterminowych najemców, 2026, zweryfikowanego z przewodnikiem po kosztach willi Bali Home Immo. Nigdzie na Bali nie ma oficjalnego cennika opłat banjaru – każdy banjar ustala własną stawkę, więc liczby tutaj to praktyczne widełki według typu okolicy, nie taryfa. Daty i zasady Nyepi pochodzą z przewodnika Ocean Earth Travels na 2026 r. Każda kwota tutaj jest w rupiach; banjar rozlicza się wyłącznie w rupiach, nigdy w obcej walucie.

— Bali Expat Housing – opłaty banjaru na Bali: ile faktycznie płacą długoterminowi najemcy, 2026

— Bali Home Immo – koszty utrzymania willi na Bali, 2026

— Ocean Earth Travels – przewodnik po Nyepi na Bali 2026: Dzień Ciszy, 2026

Rise Real Bali to agencja nieruchomości na Bali. Piszemy na podstawie transakcji, które prowadzimy, i danych publicznych – i podajemy źródła.

Autor: Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Zastrzeżenie

Materiał ma wyłącznie charakter informacyjny. Nie jest ofertą, indywidualną rekomendacją inwestycyjną ani obietnicą dochodu. Stopy zwrotu to nasze szacunki przy założeniach podanych w tekście; rzeczywisty wynik zależy od rynku, zarządzania, sezonowości i zmian przepisów. Ceny, układy i warunki mogą się zmienić bez uprzedzenia i nie są częścią żadnej umowy. Przed wpłatą rezerwacji sprawdź dokumenty, strukturę własności i obciążenia podatkowe z indonezyjskim prawnikiem i doradcą podatkowym. Ceny podajemy w rupiach indonezyjskich (IDR, Rp), zgodnie z ustawą nr 7 z 2011 r. o walucie i rozporządzeniem Bank Indonesia nr 17/3/PBI/2015, art. 11. Pełna treść zastrzeżeń: <https://riserealbali.com/pl/legal/disclaimer/>

Masz pytania do tego materiału?

Napisz do nas na WhatsApp: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Ten materiał online: riserealbali.com/pl/poradniki/banjar-na-bali-przewodnik/