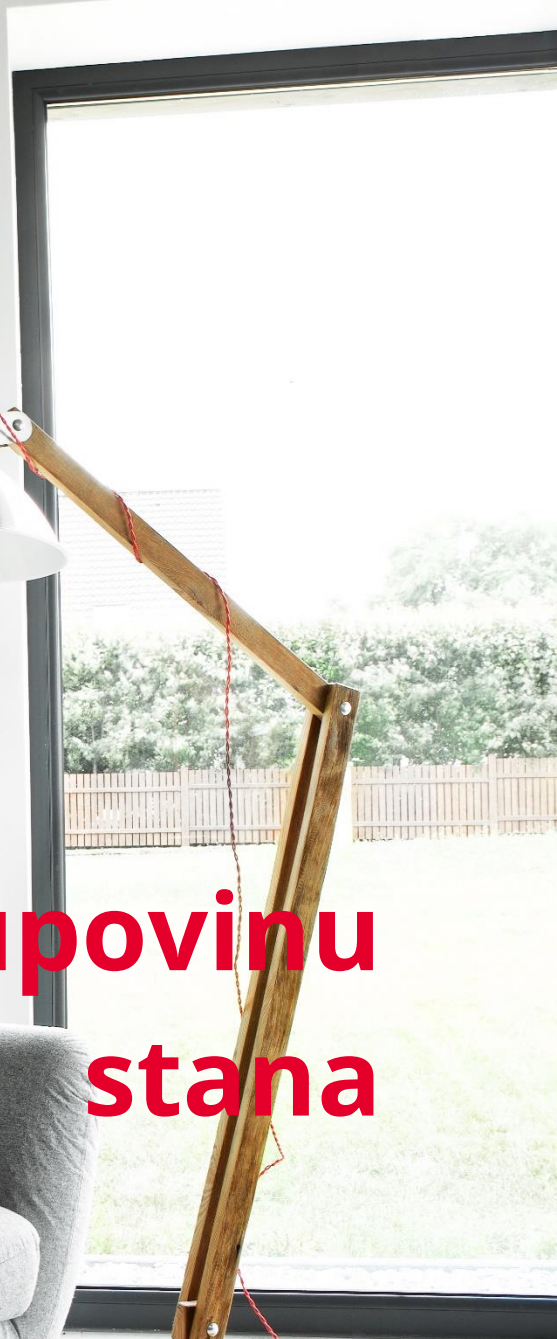


Vodič za kupovinu stana



Vodič za kupovinu stana

Uvod

U oblasti stambenih nekretnina, CBS International je ekskluzivni zastupnik prodaje vodećih projekata na centralnim gradskim lokacijama. Ovaj vodič je namenjen svim našim klijentima kao pomoć prilikom kupovine stana i u njemu je sažet ceo proces pripreme i zaključenja kupoprodajnog ugovora, kao i svi administrativni i pravni aspekti koji prate kupoprodaju.

Kompanija CBS International i naš stručni licencirani tim stoje Vam na raspolaganju za bilo kakva dodatna pitanja i informacije, a trenutno aktuelnu ponudu stambenih objekata možete dobiti kontaktiranjem naše prodajne kancelarije.

Ukoliko se odlučite za kupovinu stana, koraci su sledeći:

- Finalni izbor nepokretnosti
- Preliminarni pravni koraci
- Zaključenje ugovora o kupoprodaji i notarizacija
- Obaveze nakon zaključenja ugovora o kupoprodaji
- Izbor načina finansiranja
- Prateći troškovi celokupnog procesa

Pravni vodič kroz proces kupoprodaje stana

Proces kupoprodaje stana regulisan je Zakonom o obligacionim odnosima, Zakonom o prometu nepokretnosti, Zakonom o porezu na dodatnu vrednost (novogradnja), Zakonom o porezima na imovinu, Zakonom o državnom premeru i katastru, Zakonom o republičkim administrativnim taksama i Zakonom o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti.

Finalni izbor nepokretnosti / Preliminarni pravni koraci

Pre zaključivanja ugovora o kupoprodaji nepokretnosti neophodno je da kupac, bilo lično ili uz angažovanje advokata, izvrši detaljnu proveru vlasništva na nepokretnosti i stanja nepokretnosti koja se kupuje. Prilikom kupovine stana u novogradnji od proverenih investitora postupak provere dokumentacije je pojednostavljen, posebno ako i sam projekat prati neka od banaka kroz projektno finansiranje. U ovom slučaju, mogućnosti za pravnu nesigurnost ne postoje, niti je neophodno angažovati advokata za proveru pravnog statusa nepokretnosti. Više o ponudi stambenih kompleksa i kondominijuma koje kompanija CBS International ekskluzivno zastupa u prodaji možete pogledati na našoj web stranici www.cw-cbs.rs.

Novogradnja:

- Provera identiteta prodavca – investitora putem provere vlasništva kompanije i izvoda iz Agencije za privredne registre.
- Provera statusa nepokretnosti - provera njenog pravnog statusa, odnosno stanja upisa u katastru nepokretnosti putem provere lista nepokretnosti koji investitor dostavlja kupcu na uvid na njegov zahtev. Kada je u pitanju objekat u izgradnji, potrebno je i izvršiti uvid u dokumentaciju koja se odnosi na objekat (građevinska dozvola, list nepokretnosti, dokaz da je potpisan ugovor sa Direkcijom za građevinsko zemljište i izgradnju J.P, potvrda o prijemu dokumentacije). U slučaju kada postoji projektno finansiranje objekta, uvid u navedenu dokumentaciju se može izvršiti u banci koja prati projekat. Takođe, uvid u dokumentaciju je moguće izvršiti i kod javnog beležnika jer on takođe ima kompletnu dokumentaciju projekta.
- Nacrt tipskog ugovora o kupoprodaji, koji sačinjava pravni tim investitora, dostavlja se potencijalnom kupcu na uvid pre potpisivanja kako bi se eventualno razmenili komentari. Praksa u novim kompleksima je da ugovori o kupoprodaji jednako štite obe strane u procesu, stoga i nema puno izmena u odnosu na osnovni nacrt. Ovo je još jedan od benefita kupovine stana u novogradnji od proverenog investitora.
- Novi kompleksi sa većim brojem zgrada ili tipa kondominijum, koji su počeli da se grade u glavnom gradu pre nekoliko godina, imaju property management, profesionalno održavanje, upravitelja, a mnogi od njih i recepciju i call centar koji rade 24h/7. Funkcionisanje svih ovih servisa uređeno je ugovorom o kupoprodaji, tj. nacrt Ugovora o održavanju i Pravila vlasnika stambene zajednice su prilozi ugovora o kupoprodaji i potpisom istih kupci daju svoju saglasnost na unapred uređeno funkcionisanje stambene zajednice. Ovo je uglavnom i jedan od bitnih kriterijuma prilikom odluke o kupovini stana na datom projektu.
- Zaključenju ugovora može prethoditi predugovor kojim se ugovorne strane obavezuju da će zaključiti ugovor o kupoprodaji nepokretnosti kada budu ispunjeni

svi neophodni uslovi. Predugovor se obično potpisuje kada kupac aplicira za kredit kod banke projektnog finansijera ili kod neke druge banke u slučaju da je objekat izgrađen preko 80% ili da se kao sredstvo obezbeđenja – zaloga (hipoteka) daje neka druga nepokretnost koja je uknjižena. Predugovor obavezuje ukoliko sadrži sve bitne elemente glavnog ugovora, može i ne mora biti overen kod javnog beležnika (Zakon o obligacionim odnosima, član 45).

Starogradnja:

- Provera identiteta prodavca – fizičkog lica uvidom u lični dokument (lična karta), pravnog lica uvidom u izvod iz Agencije za privredne registre.
- Provera statusa nepokretnosti – provera njenog pravnog statusa, odnosno stanja upisa u katastru nepokretnosti što se ostvaruje izdavanjem lista nepokretnosti ili neposrednim uvidom u evidenciju i dobijanjem usmenih informacija i objašnjenja od službenika Republičkog Geodetskog Zavoda. Proverom se utvrđuje da li je prodavac upisan u Katastru kao vlasnik nepokretnosti koja se prodaje kao i to da li su na nepokretnosti upisani 1. tereti 2. upisi ili zabeležbe sporova. Tereti mogu biti različiti: hipoteka, pravo doživotnog korišćenja odnosno stanovanja, pravo službenosti prolaza kroz nekretninu i dr. Posebno je važno da se u teretnom listu proveriti da li postoje upisi ili zabeležbe sporova na konkretnoj nekretnini. Ako kupac želi lično da izvrši uvid u Katastar nepokretnosti to može da učini ili podnošenjem pismenog zahteva Katastru za dobijanje izvoda iz katastra (na formularu nadležne službe Katastra) i uz plaćanje propisane takse ili da se kod službenika u Katastru lično uveri uvidom u list nepokretnosti.
- Ukoliko nepokretnost nije upisana u Katastar nepokretnosti neophodno je izvršiti uvid u prethodni osnov sticanja proverom ugovora o kupoprodaji prodavca sa trećim licem, tj. utvrditi pravni kontinuitet od lica upisanog u Katastru nepokretnosti do prodavca.
- Provera činjeničnog stanja u odnosu na podatke u dokumentima - **pre** zaključenja ugovora o kupoprodaji potrebno je proveriti stanje nepokretnosti u smislu da li je ista podobna za useljenje i korišćenje odnosno da li se ona koristi od prodavca ili članova njegovog porodičnog domaćinstva a ne od strane trećih lica, kao i da li činjenično stanje odgovara stanju u dokumentima (kvadratura, legalizacija).
- Ugovor o kupoprodaji sačinjava advokat kupca ili prodavca.
- Zaključenju ugovora može prethoditi predugovor kojim se ugovorne strane obavezuju da će zaključiti ugovor o kupoprodaji nepokretnosti kada budu ispunjeni svi neophodni uslovi. Predugovor obavezuje ukoliko sadrži sve bitne elemente glavnog ugovora, može i ne mora biti overen kod javnog beležnika (Zakon o obligacionim odnosima, član 45)

- Kapara (rezervacija) se obično polaže prilikom usmenog dogovora o kupoprodaji kao čin kojim prodavac i kupac voljno ulaze u proces pravnih radnji koji će dovesti do prometa nepokretnosti. U slučaju ispunjenja ugovora, kapara se mora vratiti ili uračunati u ispunjenje obaveze. (Zakon o obligacionim odnosima, član 79.)

Zaključenje ugovora o kupoprodaji

- Ugovor o kupoprodaji mora biti zaključen u pisanoj formi i sadržati sve bitne elemente ugovora (predmet, cena, prava i obaveze ugovornih strana, osnov sticanja i rokovi) i biti overen kod javnog beležnika.
- Prilikom overe neophodno je lično prisustvo ugovornih strana, a ukoliko to nije moguće, potrebno je da punomoćnik priloži važeće specijalno punomoćje dobijeno od strane kupca i overeno kod javnog beležnika.
- Ukoliko je ugovorna strana pravno lice, potrebno je priložiti izvod iz Agencije za privredne registre, ličnu kartu zakonskog zastupnika pravnog lica i pečat firme.
- Prilikom notarizacije kupoprodajnog ugovora, javni beležnik prezentuje potvrdu iz evidencije Osnovnog suda kojom se dokazuje da li je nepokretnost bila predmet prometa.

Neophodna dokumentacija:

- ① Lični važeći dokument za fizička lica – lična karta, važeći pasoš, a za strane državljane isključivo pasoš (počev od 01.09.2012. godine prilikom overe kod javnog beležnika kao dokument kojima se dokazuje identitet stranke on će prema zakonu priznavati vozačku dozvolu i vojnu knjižicu);
- ② Ukoliko overu zahteva pravno lice neophodno je da dostavi na uvid original rešenja ili overen izvod iz Agencije za privredne registre za to pravno lice i jedan primerak fotokopije naznačenog rešenja ili izvoda iz APR koje zadržava javni beležnik;
- ③ Dokaz o vlasništvu nepokretnosti – potrebno je prezentovati na uvid dokaz o vlasništvu nepokretnosti (izvod iz Katastra – list nepokretnosti, original ugovora o sticanju vlasništva, pravosnažnog rešenje o nasleđivanju, itd);
- ④ Ugovor se sačinjava u najmanje 3 primerka, po jedan za svaku ugovornu stranu i jedan za javnog beležnika (za arhivu);
- ⑤ Dokaz o plaćenju javnobeležničkoj nagradi za overu;

- Nakon izvršene notarizacije, javni beležnik je u obavezi da ugovor o kupoprodaji zavede u elektronsku bazu Osnovnog suda i da jednu overenu kopiju fizički odnese u nadležni sud radi arhiviranja.
- Svi podaci se unose u Centralni registar za promet nepokretnosti, koji je formiran od strane Ministarstva pravde i nakon izvršene provere o tome da li je konkretna nepokretnost koja je predmet ugovora otuđena, pristupa se overi ugovora kod javnog beležnika.

Obaveze nakon zaključenja ugovora o kupoprodaji

Plaćanje poreza

Nakon zaključenja ugovora o kupoprodaji sud jedan primerak po službenoj dužnosti dostavlja Poreskoj upravi radi daljeg postupka plaćanja poreza. Obaveza plaćanja poreza se razlikuje zavisno od toga da li je reč o novogradnji ili starogradnji, kao i da li je prodavac fizičko ili pravno lice.

📌 Porez na dodatnu vrednost (PDV) / Porez na prenos apsolutnih prava

Novogradnja kada je investitor pravno lice: kupac (fizičko ili pravno lice) kupuje nepokretnost u čiju cenu je uračunat porez na dodatnu vrednost (PDV) u iznosu od:

- 10% na stan i ostavu kada je ostava kupljena u okviru istog Ugovora o kupoprodaji kao i stan i nalazi se ispod zgrade u kojoj se nalazi i stan koji se kupuje;
- 20% na parking mesto i ostavu kada je ostava kupljena na posebnom Ugovoru o kupoprodaji ili se ne nalazi ispod zgrade u kojoj se nalazi stan koji se kupuje.

Novogradnja kada je investitor fizičko lice i starogradnja: porez koji se primenjuje je porez na prenos apsolutnih prava. Obveznik poreza na prenos apsolutnih prava je vlasnik nepokretnosti – prodavac, odnosno prenosilac prava svojine na nepokretnosti. Ipak u praksi se najčešće ugovorom u kupoprodaji ugovara da je obveznik plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava kupac nepokretnosti (fizičko ili pravno lice) i to se definiše posebnim članom ugovora. Stopa poreza na prenos apsolutnih prava je 2.5% od kupoprodajne cene (Zakon o porezima na imovinu, 4. Deo). Obveznik poreza na prenos apsolutnih prava dužan je da podnese poresku prijavu u roku od 30 dana od dana nastanka poreske obaveze, sa odgovarajućom dokumentacijom potrebnom za utvrđivanje poreza. Porez se plaća u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja od strane Poreske uprave, odnosno od dana kada obveznik poreza primi rešenje.

Osnovica poreza na prenos apsolutnih prava je ugovorena cena u trenutku nastanka poreske obaveze, ukoliko nije niža od tržišne vrednosti. Ukoliko nadležni poreski organ oceni da je

ugovorena cena niža od tržišne, ima pravo da u roku od 60 dana od dana prijema poreske prijave, odnosno od dana saznanja nadležnog poreskog organa za prenos, utvrdi poresku osnovicu u visini tržišne vrednosti. Nakon plaćenog poreza na prenos apsolutnih prava uplatnica se podnosi poreskom organu, koji tada stavlja pečat Uprave prihoda na sve primerke ugovora o kupoprodaji i unosi iznos plaćenog poreza. Upis prava na nepokretnosti u zemljišnim i drugim javnim knjigama ne može se vršiti bez dokaza o plaćenom porezu na prenos apsolutnih prava.

Ukoliko je kupac nepokretnosti kupac prvog stana ima pravo na oslobođenje od plaćanja na porez na prenos apsolutnih prava na površini od 40m² za kupca stana i još 15m² za svakog člana porodičnog domaćinstva koji nema i nije imao u svojini ili susvojini stan na teritoriji RS (po istim pravilima kao i za refundaciju PDV-a).

Pravo na refundaciju PDV-a: prilikom kupovine stana u novogradnji kada je investitor pravno lice kupac prvog stana (fizičko lice) ostvaruje pravo na refundaciju PDV-a, pri čemu će to pravo imati ukoliko su ispunjeni sledeći, zakonom predviđeni uslovi:

- da je kupac fizičko lice punoletni državljanin Republike Srbije sa prebivalištem na njenoj teritoriji,
- da od 1. jula 2006. godine do dana overe ugovora o kupoprodaji na osnovu kojeg stiče prvi stan kupac nije imao u svojini, odnosno susvojini stan na teritoriji Republike,
- da je ugovorena cena stana sa PDV-om u potpunosti isplaćena prodavcu.

Pravo na refundaciju PDV-a se ostvaruje na površini od 40m² za kupca stana i još 15m² za svakog člana porodičnog domaćinstva koji nema i nije imao u svojini ili susvojini stan na teritoriji RS (pod članovima domaćinstva kupca prvog stana smatraju se njegov supružnik, kupčeva deca, kupčevi usvojenici, deca njegovog supružnika, usvojenici njegovog supružnika, kupčevi roditelji, njegovi usvojitelji, roditelji ili usvojitelji supružnika, svi sa istim prebivalištem kao kupac prvog stana).

Neophodna dokumentacija koju kupac prvog stana podnosi za refundaciju PDV-a je:

1. Zahtev kupca prvog stana za refundaciju – obrazac RFN / pribavlja kupac;
2. Izjava kupca da kupuje prvi stan – obrazac IKPS-PDV (overen u sudu ili kod javnog beležnika) / pribavlja kupac;
3. Ugovor o kupoprodaji stana overen kod javnog beležnika (original ili overena fotokopija) / pribavlja kupac;
4. Račun za stan u skladu sa članom 42 Zakona o PDV-u (original) / kupac dobija od prodavca;
5. Zapisnik o primopredaji stana / kupac dobija od prodavca;
6. Nalog za uplatu ili nalog za prenos overen pečatom banke (dokaz kupca da je ugovorena cena stana sa PDV-om u potpunosti isplaćena na račun prodavca) / kupac obično dobija od prodavca prilikom primopredaje stana;

7. Potvrda prodavca da je kupac ugovornu cenu stana sa PDV-om izmirio u potpunosti / kupac dobija od prodavca;
8. Izvod iz matične knjige rođenih na kojem je upisano državljanstvo Republike Srbije (original ili overena fotokopija) / pribavlja kupac;
9. Uverenje o državljanstvu (original) / pribavlja kupac;
10. Uverenje o prebivalištu iz MUP-a (Ljermontova), overena fotokopija lične karte ukoliko je izdata i pokriva datum 01.07.2006. / pribavlja kupac;
11. Uverenje nadležne opštine Uprave javnih prihoda lokalne poreske administracije da kupac nije obveznik poreza na imovinu fizičkih lica od 01.07.2006. godine ili Uverenje Poreske uprave ukoliko je nadležna Poreska uprava (ukoliko kupac ima više opština prebivališta onda sa svake opštine treba dostaviti uverenje) / pribavlja kupac;
12. Upotrebna dozvola, Rešenje o odobrenju za izgradnju (ukoliko je više investitora potreban je Ugovor o zajedničkoj izgradnji kao i Ugovor o fizičkoj deobi) / kupac dobija od prodavca;
13. Fotokopija kartice tekućeg računa kupca / pribavlja kupac;
14. Dokumentacija od strane prodavca: dokaz da je obaveza po izdatom računu ili primljenom avansu iskazana u PPPDV (overena evidencija PDV-a, knjiga izdatih računa, analitička kartica konto 2020 i 430) / kupac dobija od prodavca.

Ukoliko kupac prvog stana podnosi zahtev za refundaciju PDV-a i za člana odnosno članove njegovog porodičnog domaćinstva, potrebno je da dostavi i:

- dokument kojim se potvrđuje da je fizičko lice za koje kupac prvog stana zahteva refundaciju PDV-a član porodičnog domaćinstva kupca prvog stana u skladu sa članom 56a stav 5. Zakona o porezu na dodatu vrednost (za dete izvod iz Matične knjige rođenih, za bračnog druga izvod iz Matične knjige rođenih i izvod iz Matične knjige venčanih, za roditelje izvod iz Matične knjige rođenih – ne starije od 6 meseci) / pribavlja kupac;
- Uverenje o državljanstvu / pribavlja kupac;
- Uverenje o prebivalištu iz MUP-a za člana porodičnog domaćinstva / pribavlja kupac.

Više informacija, kao i neophodni obrasci mogu se naći na sajtu Poreske uprave <http://www.poreskauprava.gov.rs/sr/fizicka-lica/pregled-propisa/uputstva/434/uputstvo-za-postupanje-organizacionih-jedinica-poreske-uprave-u-postupku-refundacije-pdv-kupcu-prvog-stana.html>.

② Porez na imovinu

Obveznik poreza na imovinu je pravno i fizičko lice koje je imalac prava svojine na nepokretnosti koja se nalazi na teritoriji Republike Srbije (u slučaju kada na nepokretnosti postoji neko od

prava navedenih u stavu 1. tač. 2-5 člana 2. Zakona o porezima na imovini, porez na imovinu se plaća na to pravo, a ne na pravo svojine). Obaveza po ovom osnovu nastaje danom sticanja prava, odnosno danom početka korišćenja, danom osposobljavanja, danom izdavanja upotrebne dozvole ili danom omogućavanja korišćenja imovine na drugi način. Porez na imovinu je trajnog karaktera, njegova visina se utvrđuje na godišnjem nivou, a plaća se kvartalno što znači tromesečno.

3 Porez na kapitalnu dobit

Obveznik poreza na kapitalnu dobit je svako fizičko lice uključujući i preduzetnika. Predstavlja razliku između nabavne i prodajne cene ostvarene prenosom stvarnih prava na nepokretnostima. Prodajnom cenom se smatra ugovorena odnosno tržišna cena koju utvrđuje nadležni poreski organ, ako oceni da je ugovorena cena niža od tržišne. Stopa poreza iznosi 15%. Ukoliko je nepokretnost koja je predmet prodaje bila u vlasništvu prodavca duže od 10 godina vlasnik nepokretnosti je oslobođen plaćanja poreza na kapitalnu dobit.

Prijava na komunalne usluge

Nakon kupovine stana i preuzimanja istog od prodavca potrebno je uraditi prijavu na ime kupca kod nadležnih komunalnih preduzeća.

Upis u Katastar nepokretnosti

Utvrdjivanje Službe za katastar nepokretnosti koja je nadležna za upis – nadležna služba je ona služba za katastar nepokretnosti koja obuhvata područje opštine na kojoj se nepokretnost nalazi. Spisak svih službi za katastar nepokretnosti se može naći na internet stranici Republičkog geodetskog zavoda <http://www.rgz.gov.rs/rgz>.

Upis prava svojine na osnovu ugovora o kupoprodaji, ukoliko je prodavac upisan kao vlasnik nepokretnosti.

Potrebno je pripremiti sledeće:

- ugovor o kupoprodaji:
 - na kojem su potpisi ugovarača overeni kod nadležnog organa
 - u originalu ili fotokopiji overenoj da je verna originalu (kod javnog beležnika)
 - sa izričitom i bezuslovnom saglasnošću prodavca da kupac može da upiše pravo svojine (clausula intabulandi) – ako je nema u samom ugovoru,

potrebno je priložiti saglasnost u posebnoj pisanoj izjavi prodavca, na kojoj potpis prodavca mora biti overen kod javnog beležnika;

- fotokopija lične karte kupca
- ukoliko je kupac pravno lice, potreban je izvod iz Agencije za privredne registre Republike Srbije, u originalu ili fotokopiji overenoj da je verna originalu (kod javnog beležnika).

Upis prava svojine na osnovu ugovora o kupoprodaji, ukoliko prodavac nije upisan kao vlasnik nepokretnosti:

Ako prodavac iz zaključenog ugovora o kupoprodaji nije upisan kao vlasnik nepokretnosti, već je upisano neko drugo lice, pored gore navedenih dokumenata, potrebno je priložiti i isprave na osnovu kojih prodavac izvodi svoje pravo od upisanog imaoca prava, čime se dokazuje neprekinut niz osnova sticanja tog prava (pravni kontinuitet). Ovo znači da je u slučaju da je nepokretnost bila više puta predmet prenosa vlasništva, a i dalje je upisana na prvobitnog vlasnika, potrebno je da poslednji sticalac dostavi isprave o svim tim prenosima. Pri tome, za isprave važi sve isto što je navedeno za sadržaj ugovora o kupoprodaji.

Kod ugovora o otkupu stanova u društvenoj svojini neophodno je obezbediti ugovor o otkupu stana i potvrdu da je stan isplaćen u celosti. U slučaju kada je u pitanju ugovor o otkupu stana u društvenoj svojini postoji izuzetak od obaveze dokazivanja celokupnog niza osnova sticanja. Naime, ako je na stanu upisano neko drugo društveno pravno lice, a ne ono koje je dalo stan u otkup, ne treba pribavljati isprave o pravnoj vezi između tih pravnih lica. Ukoliko je u pitanju otkup stana u društvenoj svojini izgrađen udruženim sredstvima potrebno je obezbediti potvrdu da je investitor (lice koje je finansiralo izgradnju i dalo stan u otkup) izmirilo obaveze prema preduzeću koje je u to vreme, prema tada važećim propisima moralo da bude nosilac građevinske i upotrebne dozvole. Međutim, neke Službe za katastar nepokretnosti ne insistiraju na obezbeđivanju ove potvrde.

Izbor načina finansiranja

Gotovinska uplata

- Potreban je otvoren devizni račun u banci, kao i dinarski račun. Obično se neto cena stana (cena stana bez PDV-a) uplaćuje na devizni račun prodavca u EUR-ima, a pripadajući PDV se uplaćuje na dinarski račun prodavca. Finansije prodavca izdaju predračun na osnovu kog se vrši plaćanje.

Vrste stambenih kredita

- Stambeni kredit osiguran kod NKOSK-a indeksiran u evrima.
- Stambeni kredit iz sredstava Banke sa životnim osiguranjem indeksiran u evrima bez osiguranja kod NKOSK-a. U ovom trenutku stambeni krediti su izuzetno povoljni,

banke unapređuju svoje ponude, pa često i ne traže polisu životnog osiguranja vinkuliranu u korist banke.

- Stambeni kredit u dinarima sa fiksnom ili promenjivom kamatnom stopom koji može biti osiguran kod NKOSK-a.

Kamatna stopa

- Kamate na stambene kredite zavise od banke, mogu biti fiksne i varijabilne i zavise od statusa klijenta u banci. U ovom trenutku u ponudi banaka su pretežno stambeni krediti indeksirani u eurima sa varijabilnom kamatnom stopom koja je vezana za vrednost EURIBOR-a, obično šestomesečnu. Ukoliko je nepokretnost koju ste odabrali predmet projektnog finansiranja banke, ponuda banke obično je povoljnija.

Uslovi za podnošenje zahteva

- Državljanstvo Republike Srbije i prebivalište u Republici Srbiji
- Radni odnos na neodređeno vreme, minimum 6 meseci kod poslednjeg poslodavca ili status penzionera (invalidska penzija, ne starosna)
- Starosna granica od 21 godine pri podnošenju zahteva za stambene kredite Banke; 65 godina pri dospeću poslednjeg anuiteta
- Banke obično zahtevaju prenos ličnih primanja na tekući račun otvoren kod Banke kod koje se podnosi zahtev za stambeni kredit za korisnika kredita i solidarnog dužnika (ako postoji)
- Kreditna sposobnost mora biti zadovoljena

Prateći troškovi celokupnog procesa

Troškovi NKOSK-a kod kupovine stana putem stambenih kredita

- Za osiguranje kredita naplaćuju se trošak obrade zahteva u visini od 30 EUR (u dinarskoj protivvrednosti) i premija osiguranja, u procentualnom iznosu u odnosu na visinu kredita i vrednost nekretnine koja se zalaže
- Trošak obrade zahteva i premija osiguranja plaćaju se jednokratno i važe za ceo period otplate kredita

Troškovi javnog beležnika

Nagrada za obavljeni posao javnog beležnika određuje se:

- prema vrednosti predmeta pravnog posla ili radnje ukoliko je vrednost istoga određena ili se može odrediti
- u fiksnom iznosu
- prema utrošenom vremenu za pripremu i obavljanje određene radnje

Troškovi u Katastru nepokretnosti

- Potrebno je platiti Republičku administrativnu taksu za zahtev i odgovarajuću taksu za uslugu RGZ-a. Kao dokaz o izvršenim uplatama nadležnoj službi RGZ-a predaju se original uplatnice, odnosno drugi dokaz o izvršenoj uplati.

CBS International is the leading real estate consultancy in Serbia in terms of revenue for seven years, providing variety of services including: Office Agency, Retail Agency, Residential Sales and Leasing, Industrial Agency, Land Agency, Valuation and Development Advisory, Capital Markets, Market Research, Project Management, Facility Management, Property Management and Marketing. CBS International is a member of Cushman & Wakefield Alliance. Cushman & Wakefield is a leading global real estate services firm with 45,000 employees in more than 70 countries helping occupiers and investors optimize the value of their real estate.

www.cw-cbs.rs | www.cushmanwakefield.com