KOLIKO ZAISTA KOŠTA KUPOVINA STANA U SRBIJI?



Kupovina stana nije samo cena kvadrata.

Ako planirate da kupite nekretninu u Srbiji, ne zaboravite da uz cenu stana dolaze i brojni *skriveni troškovi* koji ćete imati pre, tokom i nakon zaključenja ugovora i koji mogu iznositi još 5–7% vrednosti.

U ovom tekstu vas vodimo korak po korak kroz sve dodatne troškove — od advokata do taksi i poreza.

- Ukoliko stan trazite samostalno, bez pomoći agenta, toplo preporucujemo da angažujete advokata koji bi proverio dokumentaciju za nepokretnosti, tekst ugovora i ispratio bi proces kupoprodaje – cena usluge od €150.
- Notar, overa ugovora – u zavisnosti od vrednosti nepokretnosti. Za stan od 100.000 € – cena notarskih usluga iznosi oko 30.000 din.
- Bankarska provizija za prenos novca – u zavisnosti od iznosa i tarife banke, kao i da li prenos se vrše u okviru jedne banke ili u drugu banku. Najcešće da bi se ovaj trošak smanjio za kupca, prodavac otvara racun tamo, gde kupac ima novac. Računajte na iznos od 5.000din.
- Notar, overa klauzule intabulandi (izjave prodavca da je primio ceo iznos kupoprodajne cene i dozvoljava prenos vlasnistva)– 3.960 din.

Ukoliko nekretnina se prodaje preko agencije, imaćete trošak:

- Agencijske provizije – najčešće 2% vrednosti nepokretnosti bez PDV-a. Neke agencije prihvataju proviziju u gotovini i bez PDV-a, ali postoje i one koje rade isključivo preko računa. U tom slučaju, provizija se uvećava za 20%. Ukoliko ste angažovali agenciju za pronalaženje

nekretnine – provizija se uplaćuje samo vašem agentu, a agent prodavca naplaćuje proviziju od svog klijenta.

- Taksa za upis u katastar – od 6530 din., uplacuje se po prijemu rešenja iz katastra, nekoliko nedelja posle overe.
- Porez na prenos apsolutnih prava (pri kupovini od fizičkog lica) – 2,5% vrednosti nepokretnosti. Plaća se u dinarima po prijemu odgovarajućeg rešenja poreske uprave (u roku od jednog do nekoliko meseci).
- Mogu nastati i dodatne troškove – angažovanje sudskog tumaća, overa punomocja ili dokumentacije radi utvrđivanja bračnog stanja I td., sve zavisi ko učestvuje u kupoprodaji.

Dakle, preporučuje se da planirate 5–7% ukupne vrednosti kupovine za dodatne troškove.

Detaljnije o cenama usluga advokata i notara:

I advokati i notari se pri formiranju cene svojih usluga oslanjaju na zvanične tarife: *Advokatska tarifa* https://aks.org.rs/sr_lat/nova-advokatska-tarifa/ i *Javnobeležnički tarifa* https://beleznik.org/tarife .

Advokati imaju fleksibilnije formiranje cena, zbog čega su razlike na tržištu izraženije.

Kod notara postoji jasna klasifikacija naknada prema vrednosti ugovora. Notar može da sastavi ugovor ili da overi već pripremljen ugovor od strane stranaka (solemnizacija) – u tom slučaju, na redovnu tarifu se primenjuje popust od 40%.

Ako se potpisuje predugovor, plaća se 50% takse, a ukoliko se glavni ugovor potom potpiše kod istog notara, taksa se takođe umanjuje za 50%.

U cenu notarskih usluga dodatno se mogu uključiti: naknada za svakog dodatnog potpisnika, trošak dodatnih primeraka ugovora i druge administrativne stavke.

Kupovina nekretnine je jedan od najvećih koraka u životu.
Zato je važno da budete informisani o svakom dinaru koji ćete potrošiti.
Priprema i razumevanje troškova ne znače samo dobru organizaciju — već i *mirniju, sigurniju i pametniju kupovinu*.