

**"OzNekretnine" d.o.o.**

Dunavski kej 15, 11000 Beograd
Tel: 063/344-844; 011/406-7796;
E-mail: oz@oznekretnine.com
Žiro-račun: 265-1750310000971-94

Matični broj: 21224138

PIB: 109688524

Registarski broj: 741

KORISNE INFORMACIJE

"OzNekretnine" d.o.o je upisan u Registar posrednika pod rednim brojem **741**.

- [Koliki je porez na promet i ko ga plaća?](#)
- [Da li se kupovinom nekretnine za život oslobađam plaćanja poreza na promet?](#)
- [Koliki je zakonski rok za prijavu plaćanja poreza na promet?](#)
- [Kako da prodam i kupim stan u istom trenutku?](#)
- [Kako da prodam stan/kuću/lokal/plac?](#)
- [Kako da kupim stan/kuću/lokal/plac?](#)
- [Da li strani državljani mogu da kupe nepokretnost u Srbiji?](#)
- [Kako da prenesem prava korišćenja telefona, struje, infostana](#)
- [Koja je razlika između uknjiženih i neuknjiženih nepokretnosti?](#)
- [Kako se vrši isplata kupoprodajne cene?](#)
- [Kako da uknjižim nepokretnost?](#)
- [Šta je kapitalna dobit?](#)
- [Šta je potrebno od dokumentacije za prodaju nepokretnosti?](#)
- [Koje su obaveze prodavca?](#)
- [Koje su obaveze kupca?](#)
- [Kako se vrši primopredaja nepokretnosti?](#)

KOLIKI JE POREZ NA PROMET I KO GA PLAĆA?

Porez na promet (porez na prenos apsolutnih prava) iznosi 2.5% od procenjene vrednosti nekretnine od strane nadležne Republičke Uprave Javnih prihoda – poreskog odeljenja Opštine gde se nalazi nekretnina. Zakonska obaveza plaćanja ovog poreza pada na teret Prodavca, ali je višegodišnja uobičajena praksa da isti plaća Kupac u ime Prodavca, kako bi Kupac imao apsolutnu zaštitu da će porez biti plaćen.

DA LI SE KUPOVINOM NEKRETNINE ZA ŽIVOT OSLOBAĐAM PLAĆANJA POREZA NA PROMET?

Da! Ako ne posedujete nekretninu na teritoriji Srbije od 01.07.2006. oslobođeni ste plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava za nekretninu površine do 40 m². Ukoliko kupljena nekretnina ima više od 40 m² porez na prenos apsolutnih prava plaćate samo na razliku u kvadraturi. Takođe na svakog člana porodičnog domaćinstva koji ne poseduje nekretninu, a živi sa vama u zajedničkom domaćinstvu, oslobođeni ste plaćanja poreza na dodatnih 15 m².

KOLIKI JE ZAKONSKI ROK ZA PRIJAVU PLAĆANJA POREZA NA PROMET?

Zakonski rok za prijavu plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava tzv. Poreza na promet je 30 dana od dana overe kupoprodajnog Ugovora kod nadležne Republičke Uprave Javnih prihoda (RUJP) – poreskog odeljenja Opštine gde se nalazi nekretnina.

Osim overenog kupoprodajnog Ugovora potrebno je priložiti i prethodni osnov sticanja za Prodavca – znači Ugovor (u fotokopiji) kojim je on stekao svojinu na toj nekretnini sa poreskom klauzulom – pečatom RUJP na istom.

Posle prijema rešenja sa razrezanim porezom, obveznik plaćanja ima rok od 15 dana od dana prijema Rešenja da uplati navedeni iznos i o tome dostavi dokaz RUJP kako bi mu se na sve primerke Ugovora kojim je kupio tu nepokretnost stavila klauzula – pečat o regulisanom (naplaćenom) porezu na promet.

KAKO DA PRODAM I KUPIM STAN U ISTOM TRENUTKU?

Apsolutno najčešće pitanje upućeno nama posrednicima!

Kako su kod nas u 90% slučajeva vezane trgovine – tj. da bi neko kupio drugu nepokretnost mora prvo da proda onu u kojoj živi, sigurnost, zaštita i sinhronizacija celog posla su ključni.

- Prvi korak je prodaja nekretnine, koja započinje potpisivanjem Predugovora i prijemom kapare (obično u iznosu od 10%). U Predugovoru koji pruža maksimalnu pravnu zaštitu obema stranama u kupoprodajnom procesu definiše se i datum - rok za isplatu kupoprodajne cene u celosti koji prati primopredaja nepokretnosti. Taj rok u Zakonu nije definisan već ga Ugovorne strane saglasno dogovaraju (najčešće 45-60 dana od dana potpisivanja Predugovora). U Predugovoru vezano za datum stoji formulacija – najkasnije do, te ukoliko se stvore uslovi da isplata bude ranije ne postoji nikakva prepreka.
- Drugi korak predstavlja slatku muku – odabir nove nekretnine. Sa jasno definisanim parametrima i realnim zahtevima, uz naravno iskusnog agenta, ovaj korak ne bi trebalo da predstavlja problem, posebno imajući u vidu broj nepokretnosti koji se u Beogradu nudi na prodaju. Sa jasno odabranom lokacijom, poznatim zahtevima za sprat i grejanje kao i stepenom središtenosti buduće nekretnine agent ili menadžer «OzNekretnina » nekretnina će Vam u kratkom roku pokazati veliki broj kvalitetnih nekretnina kako iz sopstvene ponude tako i iz ponude kolega iz ostalih agencija (naša ponuda trenutno broji preko 2000 objekata a u stalnoj smo kompjuterskoj razmeni sa još 22 agencije sa ukupnim brojem koji premašuje 5000 nekretnina). Određenim brojem kvalitetnih gledanja već posle desetak dana trebalo bi da je svaki bivši Prodavac već odabrao budući stan i kao Kupac potpisao Predugovor za kupovinu sa istim datumom isplate i primopredaje koji se pojavljuje na Predugovoru o prodaji.

Zbog specifičnosti posla savetujemo Vam da ceo posao kupoprodaje poverite jednoj agenciji koja bi preuzela odgovornost usklađivanja rokova, isplate kupoprodajne cene i ulaska u posed i niza drugih pratećih radnji koje su vezane za jednu kupoprodaju.

KAKO DA PRODAM STAN/KUĆU/LOKAL/PLAC?

Lako, na pravom ste mestu!

Kliknite na link [UNESITE OGLAS](#) i popunite osnovne podatke o Vašoj nepokretnosti i pošaljite nam ih, ili nas pozovite na telefone: 011/4067796 i 063/344-844, za titoriju grada Beograda.

U veoma kratkom roku kontaktiraće Vas naš iskusni agent, zakazati Vam sastanak, doći do Vas i zajedno sa Vama realno proceniti i trenutno pozicionirati Vašu nepokretnost na tržištu. Agent ce izvršiti kontrolu Vaše dokumentacije, i ukazati na eventualne nepotpunosti i kako ih otkloniti. Dogovorićete se oko uslova prodaje, oglašavanja i pokazivanja potencijalnim kupcima.

Prodaja može da počne!

KAKO DA KUPIM STAN/KUĆU/LOKAL/PLAC?

Vratite se na najkompletniji pretraživač za nekretnine u Beogradu! Naravno **NA NAŠ SAJT!** (www.oznekretnine.rs) Unesite osnovne podatke u upitnik i računar će Vam sam izbaciti celokupan izbor po zadatim parametrima. Nakon što nas kontaktirate, u najkraćem roku pozvaće Vas naši agenti i menadžeri prodaje zaduženi za nepokretnosti koje ste izabrali i dogovoriti se sa Vama kada ćete iste i pogledati.

Ukoliko ne želite sve ovo sami da radite kontaktirajte nas i mi ćemo to uraditi za Vas.

DA LI STRANI DRŽAVLJANI MOGU DA KUPE NEPOKRETNOST U SRBIJI?

Strani državljani mogu da kupe nepokretnost u Srbiji po principu reciprociteta njihove zemlje sa Srbijom. U vezi sa ovim pravnim pitanjem, u slučaju da ne postoji reciprocitet, mora se tražiti saglasnost Ministarstva pravde. Proces dobijanja saglasnosti traje oko 30 dana. Reciprocitet postoji skoro sa svim zemljama evropske zajednice, Amerikom, Kanadom, Australijom, Kinom, Rusijom, i još 50-tak zemalja.

KAKO DA PRENESEM PRAVA KORIŠĆENJA TELEFONA, STRUJE I INFOSTANA?

1. PRENOS PRAVA KORIŠĆENJA PTT PRIKLJUČKA

PTT priključak se prenosi sa Kupca na Prodavca po overi Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, zajedničkim i istovremenim odlaskom Kupca i Prodavca u korisnički servis PTT-a, gde Kupac podnosi zahtev za promenu imena korisnika PTT priključka, a Prodavac zahtev za odjavu i preseljenje istog na novu adresu. Neophodno je poneti fotokopiju Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i fotokopije ličnih karata.

2. PRENOS PRAVA KORIŠĆENJA EDB BROJILA

Prenos prava korišćenja EDB brojila vrši Kupac, odlaskom u nadležnu službi preduzeća Elektro distribucije Beograd sa fotokopijom Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i zadnjom uplatnicom o plaćenju električnoj energiji. U zavisnosti od opštine na kojoj se nepokretnost nalazi, odlazi se u Masarikovu ili Požešku ulicu.

3. PRENOS INFOSTANA

Prenos infostana, odnosno, komunalija vrši Kupac odlaskom u nadležnu filijalu Infostana opštine na čijoj teritoriji se nepokretnost nalazi, sa fotokopijom Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

KOJA JE RAZLIKA IZMEĐU UKNJIŽENIH I NEUKNJIŽENIH NEPOKRETNOSTI?

Razlika između uknjiženih i neuknjiženih nepokretnosti je u tome što na uknjižene nepokretnosti možete staviti hipotekarne ili založne kredite, a na neuknjižene ne, što znači da se samo uknjiženi stanovi mogu kupovati preko kredita banke i firme. Neuknjiženi stanovi time ne gube vrednost, niti ih treba izbegavati, jer je sam zakonodavac odredio da nema razlike između uknjiženih i neuknjiženih nepokretnosti, a vlasništvo se dokazuje overom Kupoprodajnog ugovora u sudu, ili nekim drugim pravosnažnim rešenjem, i upisom prava svojine u zemljišnim knjigama ili katastru nepokretnosti.

KAKO SE VRŠI ISPLATA KUPOPRODAJNE CENE?

Isplata kupoprodajne cene vrši se transferom novca sa računa Kupca na račun Prodavca u banci, a sve u skladu sa Zakonom o deviznom poslovanju. Odabir banke je stvar dogovora između Prodavca i Kupca. Prodavci nemaju razloga za bilo kakav strah, jer novac mogu podići momentalno, banka vrši proveru ispravnosti novca i daje garanciju za njegovu ispravnost. Ceo proces transfera sa otvaranjem deviznih računa traje oko 30 minuta. Troškove transfera plaća Kupac, i oni variraju od banke do banke, a iznose od 1000 do 8000 RSD.

KAKO DA UKNJIŽIM NEPOKRETNOST?

Prvo je potrebno da sam objekat gde se nalazi nepokretnost bude snimljen i ucrtan, kao i da za isti postoji pravosnažna građevinska i upotrebna dozvola na ime investitora koji je sagradio predmetni objekat i od tog trenutka overen originalni primerak Kupoprodajnog ugovora, kojim će trenutni vlasnik dokazivati svoje vlasništvo. To znači da ukoliko ne postoji znanje o tome da li je nepokretnost koja je predmet Kupoprodajnog ugovora uknjižena ili nije, prvi korak je provera u zemljišnim knjigama, odnosno, katastru nepokretnosti.

Ukoliko nije nepokretnost uknjižena, pitanje je zašto? Ukoliko nije uknjižen čitav objekat, npr. zgrada, potrebno je prvo uknjižiti isti, što bi trebalo da bude obaveza investitora, odnosno, onog ko je davao stanove u otkup. Prosto je nemoguće očekivati da vlasnik nepokretnosti ima dokumentaciju koja prethodi otkupu, pogotovo ako govorimo o zgradama starim 30, 40, 50 godina, a koje još uvek zbog neažurnosti određenih opština, odnosno, preduzeća-investitora, imaoca prava raspolaganja i korišćenja, nisu uknjižene. Svakako je za uknjiženje, a ukoliko su za to ispunjeni uslovi, neophodno poneti zahtev sa svim traženim priložima i dokazom o plaćenju taksi za uknjiženje.

ŠTA JE KAPITALNA DOBIT?

Kapitalna dobit je razlika između kupljene i prodate vrednosti nepokretnosti, i ona po Zakonu iznosi 15%. Obveznici kapitalne dobiti su lica koja su nepokretnost stekli u poslednjih 10 godina. Dakle, svi koji su nepokretnost stekli po bilo kom osnovu pre navedenog roka, nisu obveznici kapitalne dobiti.

Oslobađanje od kapitalne dobiti se vrši kupovinom druge nepokretnosti kojom rešavate stambeno pitanje i to u roku od 90 dana od dana prodaje stana.

ŠTA JE POTREBNO OD DOKUMENTACIJE ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI?

Da bi se neko mogao pojaviti u postupku prodaje nepokretnosti, mora se legitimisati kao Prodavac.

Prodavac svoje vlasništvo dokazuje na osnovu pravno valjane dokumentacije, koja mora biti u originalima, overena od strane nadležnog suda, sa klauzulama RUJP nadležne opštine da je regulisan porez na promet apsolutnih prava. Potrebno je imati novi izvod iz zemljišnih knjiga - vlasnički list, odnosno, izvod iz lista nepokretnosti. Ukoliko nepokretnost nije uknjižena, neophodno je imati kompletnu dokumentaciju, počevši od prvog do sadašnjeg vlasnika, u originalima, sve overeno, snabdeveno RUJP pečatima uprave prihoda nadležne opštine o regulisanom porezu na promet apsolutnih prava. Znači, potrebno je da postoji pravni sled od prvog vlasnika do danas, da bi u momentu kada se za to steknu uslovi Kupac, odnosno trenutni vlasnik nepokretnosti mogao istu uknjižiti na svoje ime.

KOJE SU OBAVEZE PRODAVCA?

Od momenta zaključenja Predugovora, Prodavac je u obavezi da primi celokupnu kupoprodajnu cenu na način i u rokovima dogovorenim sa Kupcem.

Do momenta zaključenja i overe glavnog Kupoprodajnog ugovora, Prodavac je u obavezi da izmiri sve svoje obaveze nastale po osnovu PTT usluga, EDB-a, Infostana, poreza na imovinu. Na dan zaključenja Kupoprodajnog ugovora, Prodavac je u obavezi da dostavi Potvrdu Infostana zaključno sa prethodnim mesecom, Uverenje RUJP nadležne opštine da je izmirio sve obaveze po osnovu poreza na imovinu, poslednji račun za struju, poslednji račun za telefon.

Prodavac je takođe u obavezi da u momentu zaključenja Kupoprodajnog ugovora preda Kupcu ključeve predmetne nekretnine ispražnjene od lica i stvari, sa standardnom opremom. Obaveza Prodavca je takođe da dostavi izvod iz matične knjige rođenih kao i sudski overene izjave bračnog druga, odnosno, drugih lica od kojih se to može tražiti, u zavisnosti od konkretnog slučaja, kao i da izvrši dopunu dokumentacije kojom dokazuje svoje vlasništvo, ukoliko je to neophodno.

KOJE SU OBAVEZE KUPCA?

Obaveza Kupca je da isplati celokupnu kupoprodajnu cenu na način i u rokovima dogovorenim sa Prodavcem.

Uobičajeno je da prilikom zaključenja Predugovora, Kupac isplati 10% dogovorene kupoprodajne cene na ime kapare, a ostatak u dogovorenom roku, transferom sa deviznog računa Kupca na devizni račun Prodavca, a sve u skladu sa Zakonom o deviznom poslovanju. Kupac je u obavezi da plati i posredničku proviziju, sudske takse za overu Predugovora, Ugovora, odnosno Aneksa, transfer u ovlašćenoj banci, porez na promet apsolutnih prava kao i takse za prenos pretplatnih prava (PTT, EDB, ...), kao i taksu za uknjižbu nepokretnosti na svoje ime, ukoliko su za to ispunjeni uslovi.

KAKO SE VRŠI PRIMOPREDAJA NEPOKRETNOSTI?

Primopredaja nepokretnosti, odnosno ulazak u posed je proces koji prolazi kroz nekoliko faza:

1. Odlazak pre potpisivanja i overe Kupoprodajnog ugovora u nepokretnost, gde se vrši uviđaj da li je nepokretnost ispražnjena od lica i stvari;
2. Odlazak u agenciju i overa Kupoprodajnog ugovora u sudu;
3. Isplata kupoprodajne cene u banci;
4. Dolazak u kupljenu nepokretnost i zvanična primopredaja ključeva.