

CBRE | Serbia

PART OF THE CBRE AFFILIATE NETWORK



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 Zakon 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, bilo uz angažovanje svog advokata, izvrši detaljnu proveru vlasništva na nepokretnosti i stanja nepokretnosti koja se kupuje.

- Provera identiteta prodavca uvidom u lični dokument (lična karta prodavca); Ukoliko je prodavac kompanija (investitor u slučaju novogradnje), provera vlasništva kompanije i izvoda 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.
- Kada je u pitanju novogradnja, izvršiti uvid u dokumentaciju koja se odnosi na objekat (gradjevinska dozvola, list nepokretnosti, dokaz da su izmirene obaveze prema Direkciji za gradjevinsko zemljište i izgradnju J.P., potvrda o prijemu dokumentacije). U slučaju projektnog finansiranja, uvid u navedenu dokumentaciju se može izvršiti u banci koja prati projekat.
- Ukoliko nepokretnost nije upisana u Katastar nepokretnosti neophodno je izvršiti uvid u prethodni osnov sticanja proverom ugovora o kupoprodaji prodavca sa trećim licem.
- 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).
- Kada je u pitanju novogradnja, nacrt tipskog ugovora o kupoprodaji, koji sačinjava pravni tim investitor, se dostavlja potencijalnom kupcu na uvid. Kada je u pitanju starogradnja, ugovor o kupoprodaji sporazumno sačinjava advokat kupca ili prodavca ili javni beležnik.
- 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 može položiti 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 priložiti važeće punomoćje dobijeno od strane potpisnika ugovora i overeno kod javnog beležnika.
- Ukoliko je ugovorna strana pravno lice, potrebno je priložiti pečat firme i ovlašćenje za zastupanje.
- Prilikom notarizacije kupoprodajnog ugovora, javni beležnik prezentuje potvrdu iz evidencije Osnovnog suda kojom se dokazuje da li je nepokretnost bila predmet prometa.

Neophodna dokumentacija:

- ❶ 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 knjižica);
- ❷ Ukoliko overu zahteva pravno lice neophodno je da prikaže 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;
- ❸ Dokaz o vlasništvu nepokretnosti – potrebno je prezentovati na uvid dokaz o vlasništvu nepokretnosti (original ugovora o sticanju vlasništva, pravosnažnog rešenje o nasleđivanju);
- ❹ Ugovor se sačinjava u najmanje 3 primerka, po jedan za svaku ugovornu stranu i jedan za javnog beležnika (za arhivu);
- ❺ 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 ne, kao i da li je kupac fizičko ili pravno lice.

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

Novogradnja: fizičko lice (kupac) plaća porez na dodatnu vrednost (PDV) u iznosu od 10%, pri čemu će imati pravo na refundaciju PDV-a ukoliko su ispunjeni sledeći, zakonom predviđeni uslovi: da je fizičko lice punoletni državljanin Republike sa prebivalištem na teritoriji Republike, da od 1. jula 2006. godine do dana overe ugovora o kupoprodaji na osnovu kojeg stiže prvi stan nije imao u svojini, odnosno susvojini stan na teritoriji Republike kao i da je ugovorena cena stana sa PDV-a u potpunosti isplaćena prodavcu.

Pravo na refundaciju PDV-a se ostvaruje na sledećoj površini: 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). Ako kupac prvog stana zahteva refundaciju PDV i na osnovu članova svog domaćinstva, potrebna je sledeća dokumentacija:

- dokument kojim potvrđuje da je lice ili lica po osnovu kojeg zahteva refundaciju PDV član njegovog domaćinstva (dokaz o srodstvu);
- dokaz o prebivalištu člana tj. overena fotokopija lične karte ili potvrda o prebivalištu;

Ovaj porez se naplaćuje kroz ugovornu cenu. (Zakon o porezu na dodatnu vrednost, član 56a.). Neophodna dokumentacija/obraci koje kupac prvog stana podnosi za refundaciju PDV-a mogu se naći na sajtu Poreske uprave <http://www.poreskauprava.gov.rs/>

Starogradnja: plaća se porez na prenos apsolutnih prava u iznosu od 2.5%. (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. Obveznik poreza na prenos apsolutnih prava je 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.

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.

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 prodajne i nabavne 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%.

Upis u katastar nepokretnosti

Utvrđivanje 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 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 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 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.

Izbor načina finansiranja

Gotovinska uplata

- Potreban je otvoren devizni račun u banci

Vrste stambenih kredita

- Stambeni kredit osiguran kod NKOSK-a indeksiran u evrima
- Stambeni kredit iz sredstava Banke sa životnim osiguranjem indeksiran u evrima

Kamatna stopa

- Kamate na stambene kredite zavise od banke i visine učešća, mogu varirati i po projektima

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
- Starosna granica od 21 godine pri podnošenju zahteva za stambene kredite Banke; 65 godina pri dospeću poslednjeg anuiteta
- 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.