

## PRIRUCNIK

Ovaj prirucnik sadrži kratku informaciju o proceduri i zakonskim propisima u vezi kupoprodaje nekretnine

### 1) NEKRETNINU

može prodati samo VLASNIK nekretnine tj. lice koje je u vlasničkom listu upisano kao vlasnik. Pažnja - proverite da li se podaci iz licne isprave prodavca slažu sa podacima vlasnika iz vlasničkog lista!

### 2) KAPARU

nemojte davati bez izjave o primljenom novcu overene u sudu! U slučaju da se prodavac predomisli i odustane od prodaje ili odluci da nekretninu proda drugom licu, bez overene izjave o predatoj kapari nemate zakonski osnov za tužbu i povraćaj novca.

### 3) POREZ NA PROMET NEKRETNINE

Pri kupovini nekretnine, kupac plaća porez na prenos apsolutnih prava 2.5%, osim u slučaju kada mu je to prvi stan i oslobođen je plaćanja poreza za stan do 40m<sup>2</sup> ako je samac, odnosno dodatno još po 15m<sup>2</sup> za svakog člana domaćinstva.

Poreska prijava se podnosi u roku od 10 dana od dana overe ugovora o kupoprodaji. Podnosi se poreskom organu na opštini na kojoj se predmetna nekretnina nalazi.

Ukoliko se prijava poreskom organu ne izvrši u propisanom roku, kazna za fizičko lice iznosi 500-100.000 dinara, a kazna za pravno lice iznosi 2.000-200.000 dinara.

Ukoliko poreski organ oceni da je cena iz ugovora o kupoprodaji niža od tržišne, ima pravo da u roku od 10-20 dana od prijema prijave poreza na promet, proceni nepokretnost u visini tržišne vrednosti.

Ukoliko ni u produženom roku do 20 dana poreski organ ne utvrdi visinu tržišne vrednosti nekretnine, dužan je da odobri plaćanje 2.5% poreza na iznos naznačen u poreskoj prijavi. Kupac dobija Rešenje o porezu na promet nekretnine i dužan je da iznos plati u roku od 15 dana od prijema rešenja.

### 4) AGENCIJSKA PROVIZIJA

kod prometa nekretnina iznosi 3% od dogovorene kupoprodajne vrednosti i po pravilu je plaća kupac. Izuzetak su nekretnine vrednosti do 25.000 EUR – agencijska provizija je fiksirana na 750 EUR.

### 5) ISPLATA KUPOPRODAJNE CENE

prema Zakonu o deviznom poslovanju, vrši se sa racuna kupca na racun prodavca u banci i odnosi se na sve isplate koje prelaze 600.000 dinara ili deviznu protiv vrednost. Kupac i prodavac dogovorom odlucuju preko koje banke ce se transfer izvršiti. Prodavac odmah po uplati na njegov racun, novac može podici a banka vrši proveru ispravnosti novcanica i time daje garanciju za njihovu ispravnost.

### 6) RAZLIKA IZMEĐU UKNJIŽENE I NE UKNJIŽENE NEKRETNINE

Pred zakonom, razlike NEMA jer se vlasništvo dokazuje overom kupoprodajnog ugovora u sudu. Razlike IMA u tretmanu kod zahteva za hipotekarnim kreditom kod banke. Dobra vest je, da su neke banke ipak počele jednako da tretiraju ove nekretnine te su u prilici da ponude hipotekarni kredit i za ne uknjižene nekretnine!

7) Da bi se nekretnina UKNJIŽILA tj. upisala u zemljišne knjige kod nadležnog suda i katastar nepokretnosti, potrebno je sledeće:

- a) STAN u zgradi se može uknjižiti samo ako je i zgrada uknjižena. Ako to nije slučaj, izvodac radova
- b) Fizičko (ili pravno) lice mora podneti zahtev za uknjižbu sa priloženom pravosnažnom gradevinskom i upotrebnom dozvolom.

### 8) PRENOS PRAVA KORIŠĆENJA TELEFONSKOG PRIKLJUČKA

kupac i prodavac zajedno odlaze u korisnički servis TELEKOM SRBIJA. Kupac podnosi zahtev za promenu korisnika telefonskog priključka a prodavac zahtev za odjavu i preseljenje. PONETI licne karte i fotokopiju ugovora o kupoprodaji.

### 9) PRENOS PRAVA KORIŠĆENJE EDB i INFOSTAN

kupac sam, sa licnom kartom, fotokopijom ugovora o kupoprodaji i zadnjom uplatnicom kao dokazom o izmirenim obavezama, u nadležnim institucijama podnosi zahtev za promenu imena korisnika.