Kupovina stana na kredit: kontrolna lista

Od prve provere kreditne sposobnosti do ključeva u ruci – koraci, dokumenta i troškovi na koje kupci u Beogradu najčešće zaborave. Štiklirajte stavke kako napredujete.

1. Pre traženja stana

- ☐ Proverite kreditnu sposobnost u 2–3 banke (koliku ratu i iznos možete da dobijete)
- ☐ Pripremite učešće – najčešće je potrebno oko 20% vrednosti stana; uslovi za prvi stan mogu biti povoljniji, proverite u banci
- ☐ Uporedite ponude: kamatna stopa (fiksna ili promenljiva), EKS, rok otplate, troškovi obrade
- ☐ Izračunajte ukupni mesečni budžet: rata + troškovi stana + rezerva
- ☐ Tražite preliminarno (načelno) odobrenje kredita

2. Dokumenta koja banka obično traži od vas

- ☐ Lična karta
- ☐ Potvrda o zaposlenju i visini zarade
- ☐ Izvodi sa računa / platne liste za poslednjih nekoliko meseci
- ☐ Dokaz o dodatnim primanjima (ako ih prijavljujete)
- ☐ Podaci o postojećim kreditima i karticama

3. Izbor stana – kredit ide samo za „čist” stan

- ☐ Stan je uknjižen i upisan na prodavca
- ☐ Nema hipoteke, spora ili zabrane otuđenja (ili je dogovoreno brisanje iz cene)
- ☐ Prodavac prihvata kupovinu na kredit i rokove banke
- ☐ Proverena dokumentacija: osnov sticanja, saglasnost supružnika, dugovi
- ☐ Ponesena lista „Šta proveriti na razgledanju stana” (nekretnine011.rs/besplatni-obrasci)

4. Od predugovora do isplate

- ☐ Predugovor kod javnog beležnika – sa klauzulom šta ako kredit ne bude odobren
- ☐ Kapara ili avans u visini koju možete da izgubite bez stresa
- ☐ Procena vrednosti stana (procenitelj koga prihvata banka)
- ☐ Konačno odobrenje kredita i potpisivanje ugovora sa bankom
- ☐ Osiguranja koja banka traži (npr. osiguranje stana, osiguranje kredita)
- ☐ Glavni kupoprodajni ugovor kod javnog beležnika
- ☐ Upis hipoteke i isplata prodavcu po proceduri banke

5. Troškovi pored cene stana

- ☐ Porez na prenos apsolutnih prava (ili oslobođenje za prvi stan, ako ispunjavate uslove)
- ☐ Javni beležnik – overa predugovora i ugovora
- ☐ Procena vrednosti i obrada kredita
- ☐ Osiguranja
- ☐ Upis u katastar
- ☐ Selidba, prepis računa, sitne popravke

Više u tekstovima: **nekretnine011.rs/kupovina-stana-na-kredit/** · **nekretnine011.rs/porezi-i-troskovi-kupovina-stana/** · **nekretnine011.rs/kapara-pri-kupovini-stana/**
Uslove kredita uvek proverite u banci – kamate, učešće i pravila se menjaju. Ovo nije finansijski savet.