BESPLATAN OBRAZAC

Predugovor o kupoprodaji stana sa kaparom

Za prodavce i kupce stana koji su se dogovorili o ceni i žele da obavežu jedni druge na zaključenje glavnog ugovora, uz davanje kapare. Ako na nekoj strani ima više lica, navedite podatke i udele svakog od njih.

Važno – obavezna overa kod javnog beležnika. U Srbiji su ugovori o prometu nepokretnosti, uključujući i predugovor, punovažni samo ako ih potvrdi (solemnizuje) javni beležnik. Predugovor koji strane samo potpišu, bez solemnizacije, ne proizvodi pravno dejstvo, pa ni kapara data po takvom dokumentu nije pouzdano zaštićena. Ovaj obrazac služi kao **nacrt koji nosite beležniku** – beležnik ga može izmeniti i prilagoditi. Obrazac ne zamenjuje savet advokata; pre davanja kapare proverite list nepokretnosti i identitet prodavca.

Zaključen dana _____ godine u _____, između:

1. Prodavac

Ime i prezime: _____

JMBG: _____

Br. lične karte / pasoša: _____

Adresa: _____

Telefon: _____

Bračni drug: _____

2. Kupac

Ime i prezime: _____

JMBG: _____

Br. lične karte / pasoša: _____

Adresa: _____

Telefon: _____

Bračni drug / napomena: _____

Član 1. Predmet predugovora

Ugovorne strane se obavezuju da u roku iz člana 6. zaključe glavni ugovor o kupoprodaji sledeće nepokretnosti (u daljem tekstu: stan):

Adresa (ulica, broj, ulaz, broj stana)	
Opština / grad	
Katastarska parcela br. / KO	
List nepokretnosti br. / broj posebnog dela	
Površina (m²), struktura, sprat	
Pripadajući podrum / ostava / garaža / parking mesto	

Stvari koje ostaju u stanu (nameštaj, uređaji): _____

Prodavac izjavljuje da je upisan kao vlasnik stana sa udelom _____, odnosno da je stan stekao po osnovu _____.

Član 2. Kupoprodajna cena

Ugovorena kupoprodajna cena iznosi _____ EUR (slovima: _____ evra), plativo u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan plaćanja.

Član 3. Kapara

Kupac na ime kapare isplaćuje prodavcu iznos od _____ EUR (slovima: _____ evra), u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan plaćanja, na sledeći način:

- ☐ uplatom na tekući račun prodavca broj _____ kod banke _____, najkasnije u roku od _____ dana od solemnizacije ovog predugovora;
- ☐ u gotovini, prilikom solemnizacije predugovora, što prodavac potvrđuje potpisom ovog predugovora;
- ☐ na drugi način: _____.

Kapara se uračunava u kupoprodajnu cenu.

Član 4. Isplata ostatka cene

Ostatak cene u iznosu od _____ EUR kupac isplaćuje:

- ☐ **sopstvenim sredstvima**, uplatom na račun prodavca, u roku od _____ dana od zaključenja (solemnizacije) glavnog ugovora;
- ☐ **iz stambenog kredita** banke _____, u iznosu od _____ EUR, nakon ispunjenja uslova banke (upis hipoteke i sl.), a najkasnije do _____; razliku od _____ EUR kupac isplaćuje sopstvenim sredstvima do _____;
- ☐ **u ratama** prema sledećoj dinamici:

_____

Prodavac se obavezuje da kupcu, odnosno banci, pribavi i preda sve isprave potrebne za odobrenje i realizaciju kredita. Ako kupcu kredit ne bude odobren, strane će postupiti na sledeći način:

_____

Član 5. Pravno stanje stana, tereti i obaveze

Prodavac izjavljuje i jemči:

- ☐ da je stan uknjižen na njegovo ime i da je slobodan od hipoteka, zabeležbi, službenosti i drugih tereta;
- ☐ da u vezi sa stanom ne postoje sudski, upravni ili drugi sporovi, niti prava trećih lica (zakup, pravo preče kupovine, zaloga);
- ☐ da su do dana predaje stana plaćeni porez na imovinu, račun Infostana (ili drugog upravnika zgrade), električna energija, voda, grejanje i ostali troškovi, i da će to dokazati potvrdama;
- ☐ da stan nije predmet drugog predugovora ili ugovora o prodaji.

Ako na stanu postoji teret, on glasi: _____, i biće izbrisan na sledeći način:

- ☐ prodavac će teret izbrisati o svom trošku pre zaključenja glavnog ugovora;
- ☐ deo cene od _____ EUR biće uplaćen direktno poveriocu (banci) radi brisanja hipoteke, a prodavac će dostaviti brisovnu dozvolu u roku od _____ dana;
- ☐ drugo: _____.

Član 6. Rok za zaključenje glavnog ugovora

Ugovorne strane se obavezuju da glavni ugovor o kupoprodaji zaključe i podnesu na solemnizaciju javnom beležniku najkasnije do _____ godine. Glavni ugovor biće zaključen pod uslovima iz ovog predugovora.

Član 7. Porez i troškovi

Porez na prenos apsolutnih prava iznosi 2,5% od osnovice koju utvrđuje poreski organ. Zakonski poreski obveznik je prodavac, ali se ugovorom ova obaveza često prenosi na kupca. Strane ugovaraju da porez na prenos apsolutnih prava plaća:

- ☐ prodavac;
- ☐ kupac, koji time preuzima obavezu plaćanja (prodavac u tom slučaju za plaćanje poreza odgovara kao jemac, u skladu sa zakonom);
- ☐ prodavac i kupac na jednake delove.

Troškove javnog beležnika za solemnizaciju predugovora i glavnog ugovora snose: _____. Troškove upisa prava svojine (uknjižbe) u katastar nepokretnosti snosi kupac, osim ako se strane drugačije dogovore: _____. Troškove agencije za posredovanje svaka strana snosi prema ugovoru koji je sama zaključila sa agencijom.

Napomena: kupac prvog stana može pod zakonskim uslovima ostvariti poresko oslobođenje – proverite uslove kod Poreske uprave ili poreskog savetnika pre potpisivanja.

Član 8. Pravila o kapari i odustanku

U skladu sa Zakonom o obligacionim odnosima ugovorne strane saglasno utvrđuju:

- ako za neizvršenje predugovora odgovara **kupac** (odustane ili ne zaključi glavni ugovor u roku), prodavac zadržava primljenu kaparu;
- ako za neizvršenje predugovora odgovara **prodavac**, dužan je da kupcu vrati dvostruki iznos primljene kapare;
- strana koja nije odgovorna za neizvršenje može, umesto toga, zahtevati ispunjenje ugovora i naknadu štete, u skladu sa zakonom;
- ako glavni ugovor ne bude zaključen iz razloga za koji nijedna strana nije odgovorna (npr. dogovoreni razlog iz člana 4.), prodavac vraća kupcu primljenu kaparu u jednostrukom iznosu u roku od _____ dana.

Pre pokretanja postupka, strana koja smatra da druga ne ispunjava obaveze dužna je da je o tome pismeno obavesti i ostavi joj naknadni rok od _____ dana za ispunjenje.

Član 9. Predaja stana i ključeva

Prodavac se obavezuje da kupcu preda stan u državinu, slobodan od lica i stvari (osim stvari iz člana 1.), zajedno sa svim ključevima, daljinskim upravljačima i dokumentacijom, i to:

- ☐ na dan isplate celokupne kupoprodajne cene;
- ☐ najkasnije do _____ godine; ☐ drugo: _____.

O predaji se sastavlja zapisnik sa stanjem brojila (struja, voda, gas/toplota). Od dana predaje sve troškove korišćenja stana snosi kupac. Prodavac se obavezuje da se, sa svim članovima domaćinstva, odjavi sa adrese stana najkasnije u roku od _____ dana od predaje.

Član 10. Rešavanje sporova i završne odredbe

Ugovorne strane će eventualne sporove rešavati sporazumno, a ukoliko to ne bude moguće, ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Beogradu. Na sve što nije uređeno ovim predugovorom primenjuju se odredbe Zakona o obligacionim odnosima i Zakona o prometu nepokretnosti. Izmene i dopune ovog predugovora punovažne su samo u obliku propisanom za ovaj predugovor. Predugovor je sačinjen u _____ istovetnih primeraka, od kojih svaka strana zadržava po _____, a jedan primerak zadržava javni beležnik.

Posebne odredbe:

_____

Prodavac (ime, prezime i potpis)	Kupac (ime, prezime i potpis)

Potpisi se stavljaju pred javnim beležnikom, koji sastavlja klauzulu o potvrđivanju (solemnizaciji).

Prilog: kontrolna lista dokumenata za javnog beležnika

Tačan spisak proverite kod javnog beležnika pre zakazivanja termina.

Prodavac

- ☐ Važeća lična karta ili pasoš
- ☐ Izvod iz lista nepokretnosti (ažuran)
- ☐ Dokaz o osnovu sticanja (ugovor, rešenje o nasleđivanju, ugovor o poklonu i sl.)
- ☐ Dokaz o plaćenom porezu na imovinu
- ☐ Potvrde o izmirenim obavezama: Infostan / upravnik zgrade, struja, voda, grejanje, gas
- ☐ Saglasnost bračnog druga ako je stan zajednička imovina (overena)
- ☐ Overeno punomoćje ako prodaju zastupa drugo lice
- ☐ Brisovna dozvola banke ako postoji hipoteka

Kupac

- ☐ Važeća lična karta ili pasoš
- ☐ Dokaz o uplati kapare (izvod ili potvrda banke)
- ☐ Rešenje / pismo o namerama banke ako se kupuje na kredit
- ☐ Podaci bračnog druga ako kupuje u braku
- ☐ Overeno punomoćje ako kupca zastupa drugo lice
- ☐ Dokumentacija za eventualno poresko oslobođenje (kupovina prvog stana)
- ☐ Prodavac: podaci o tekućem računu za uplatu

Potvrda o prijemu kapare (samo ako kapara nije plaćena preko banke)

Prodavac _____ potvrđuje da je dana _____ od kupca _____ primio iznos od _____ EUR u dinarskoj protivvrednosti od _____ RSD, na ime kapare po predugovoru solemnizovanom pod brojem _____.

Prodavac (primio)	Kupac (predao)

Prodajete stan u Beogradu? Postavite oglas besplatno na **nekretnine011.rs** – uz AI asistenta i **besplatne obrasce**.