TEMELJ.INFO

Dokumentacija kupca stana u novogradnji

Kontrolna lista od kapare do uknjižbe · ažurirano 28. septembar 2026.

Spisak dokumenata koje kupac stana u novogradnji traži, potpisuje i čuva, redom kojim se pojavljuju. Pored svake stavke piše od koga je dobijate i zašto je važna. Čuvajte originale i skenirane kopije na jednom mestu.

1. Pre kapare: provera investitora i stana

☐	**Izvod o registraciji investitora** Status firme, osnivanje i da li je račun u blokadi.	APR (apr.gov.rs), besplatna pretraga
☐	**Građevinska dozvola** Da li je pravnosnažna, glasi li na firmu sa kojom potpisujete i obuhvata li vaš sprat i stan.	CEOP (ceop.apr.gov.rs) ili investitor
☐	**Potvrda o prijavi radova** Bez nje se stan u izgradnji ne može upisati u katastar u vašu korist.	CEOP ili investitor
☐	**List nepokretnosti za parcelu** Ko je vlasnik zemljišta i da li postoje hipoteke, tereti ili zabeležba spora.	e-Katastar (RGZ)
☐	**Izvod iz projekta za vaš stan** Površina, raspored i kako je površina računata (terase, lođe, ostave).	investitor
☐	**Specifikacija materijala i opreme** Šta tačno dobijate: podovi, stolarija, sanitarije, grejanje. Kasnije je prilog ugovoru.	investitor
☐	**Iskustva kupaca istog investitora** (preporučeno) Da li je investitor ranije kasnio i kako je rešavao reklamacije.	Temelj.info i raniji kupci

2. Kapara ili rezervacija

☐	**Pisani ugovor o kapari ili rezervaciji** Iznos, rok, stan (oznaka, sprat, površina), cena i šta se dešava ako neko odustane. Usmeni dogovor je teško dokazati.	investitor
☐	**Dokaz o uplati kapare** Plaćajte na račun firme koja je investitor, sa jasnom svrhom uplate. Izbegavajte gotovinu.	banka (izvod ili potvrda uplate)

Napomena: Pravila o kapari (šta se gubi ili vraća pri odustanku) uređuje Zakon o obligacionim odnosima. Pre uplate pitajte advokata šta vaš ugovor predviđa.

3. Predugovor ili ugovor o kupoprodaji

☐	**Predugovor ili ugovor potvrđen kod javnog beležnika** Ugovori o prometu nepokretnosti moraju biti javnobeležnički potvrđeni. Sačuvajte svoj primerak.	javni beležnik
☐	**Prilozi ugovoru: specifikacija, plan stana, dinamika plaćanja** Ono što nije u ugovoru ili prilogu teško je kasnije tražiti.	investitor
☐	**Rok završetka i penali za kašnjenje u ugovoru** Bez penala nemate čime da pritisnete investitora ako kasni.	provera ugovora
☐	**Pregled ugovora od strane advokata** (preporučeno) Beležnik proverava formu ugovora, ne i da li su uslovi povoljni za vas.	vaš advokat
☐	**Lična karta (i podaci supružnika ako kupujete u braku)** Potrebno kod beležnika i banke.	vi

4. Kredit (ako kupujete uz kredit)

☐	**Ponuda banke sa efektivnom kamatnom stopom (EKS)** Uporedite ponude po EKS i ukupnom iznosu za vraćanje, ne samo po rati.	banka
☐	**Procena vrednosti stana** Banka odobrava kredit prema proceni.	procenitelj koga prihvata banka
☐	**Založna izjava i upis hipoteke** Obezbeđenje kredita; hipoteka se briše kad otplatite kredit.	javni beležnik, katastar
☐	**Polise osiguranja koje traži banka** Najčešće osiguranje stana, a ponekad i životno osiguranje.	osiguravajuće društvo
☐	**Ugovor o kreditu i plan otplate** Čuvajte ga do kraja otplate.	banka

5. Porezi

☐	**Faktura sa iskazanim PDV-om** Kod novogradnje PDV je u ceni. Faktura je potrebna i za povraćaj PDV-a.	investitor
☐	**Zahtev za povraćaj PDV-a za prvi stan** (ako se odnosi na vas) Za kupca prvog stana: povraćaj za 40 m² i po 15 m² za svakog člana domaćinstva, uz propisane uslove i rokove.	Poreska uprava
☐	**Izjava da kupujete prvi stan, overena kod beležnika** (ako se odnosi na vas) Jedan od dokaza za povraćaj PDV-a ili za oslobođenje od poreza na prenos (starogradnja).	javni beležnik

Napomena: Kod starogradnje umesto PDV-a plaća se porez na prenos apsolutnih prava (2,5%), uz oslobođenje za prvi stan pod sličnim uslovima. Tačnu dokumentaciju i rokove proverite u Poreskoj upravi.

6. Tokom gradnje

☐	**Rešenje o predbeležbi u katastru** Uslovni upis vašeg prava na stanu u izgradnji. Proverite ga u e-Katastru.	katastar (ugovor dostavlja javni beležnik)
☐	**Dokazi o svim uplatama** Izvodi ili potvrde za svaku ratu prema dinamici plaćanja.	banka
☐	**Aneksi ugovora** Svaka promena roka, cene ili stana mora biti pisana.	investitor, javni beležnik
☐	**Pisani dogovor o izmenama u stanu** Ako menjate raspored ili opremu: šta se menja, cena i uticaj na rok.	investitor
☐	**Prepiska sa investitorom** Dogovori koji nisu zapisani lako se zaborave.	mejl, poruke

7. Primopredaja stana

☐	**Upotrebna dozvola za zgradu** Pokazuje da je zgrada tehnički pregledana i sme da se koristi. Bez nje nema uknjižbe.	CEOP ili investitor
☐	**Zapisnik o primopredaji sa listom nedostataka** Upišite svaki uočeni nedostatak i rok za otklanjanje. Ne potpisujte prazan zapisnik ako nešto nije u redu.	investitor, potpisujete oboje
☐	**Stanje brojila (struja, voda, grejanje, gas)** Od tog trenutka troškove plaćate vi.	zapisnik
☐	**Ključevi, kartice i daljinski upravljači** Broj predatih ključeva upisan u zapisnik.	zapisnik
☐	**Garancije i uputstva za ugrađenu opremu** Potrebni kod kvara u garantnom roku.	investitor
☐	**Energetski pasoš (kopija)** (ako se odnosi na vas) Prikazuje energetski razred zgrade, ako je za zgradu obavezan.	investitor

8. Uknjižba (upis vlasništva)

☐	**Elaborat geodetskih radova sa posebnim delovima** Na osnovu njega se zgrada i stanovi upisuju u katastar.	investitor (geodetska organizacija)
☐	**Upis zgrade i posebnih delova na investitora** Preduslov da se vaš stan prenese na vas.	katastar, na zahtev investitora
☐	**Izjava investitora da je cena isplaćena (saglasnost za upis)** Na osnovu nje predbeležba postaje konačan upis vašeg vlasništva.	investitor, potvrđena kod javnog beležnika
☐	**Rešenje katastra o upisu prava svojine** Konačan dokaz da ste upisani kao vlasnik. Rok za žalbu piše u rešenju.	katastar
☐	**List nepokretnosti na vaše ime** Proverite ime, površinu, udeo i da li je upisana hipoteka banke (ako imate kredit).	e-Katastar

9. Posle useljenja

☐	**Reklamacije u pisanom obliku i odgovori investitora** Pisana reklamacija sa datumom je dokaz ako se nedostatak ne otkloni.	vi i investitor
☐	**Fotografije nedostataka sa datumom** Dokaz stanja pre i posle intervencije.	vi

Vodič je informativan i ne zamenjuje savet advokata, javnog beležnika, banke ili Poreske uprave. Spisak se razlikuje od slučaja do slučaja (kredit, starogradnja, kupovina u braku). Tačne uslove i rokove proverite kod nadležnih.

Proverite investitora i pročitajte ocene kupaca na Temelj.info: https://temelj.info/investitori