



VODIČ ZA IZDAVANJE STANA

2026

Praktičan priručnik za vlasnike nekretnina



4zida.rs

01 Sve što vam niko ne kaže kad se odlučite da prvi put izdate stan

Izdavanje je jedno od onih iskustava koje najbolje razumemo tek kad pogrešimo.

Ovaj vodič vam omogućava da ne pravite tuđe greške.

Izdavanje stana može biti stabilan izvor prihoda, ali samo ako je proces od početka postavljen ispravno.

Pravni koraci, porezi, priprema prostora, izbor zakupca i promocija oglasa - sve to utiče na sigurnost stanodavca i bržu popunjenost stana.

Ovaj vodič okuplja najvažnije informacije koje vlasnicima nekretnina pomažu da samostalno i bez stresa izdaju stan, uz napomene zasnovane na važećim propisima i tržišnim podacima. Informacije su edukativnog karaktera.



02 Pravni koraci koji su obavezni za svakog stanodavca



2.1. Ugovor o zakupu – osnova dobre saradnje

Ugovor o zakupu štiti i stanodavca i zakupca.

Ugovor treba da sadrži:

- podatke o ugovornim stranama
- opis nepokretnosti (adresa, spratnost, površina)
- trajanje zakupa (određeno ili neodređeno)
- cenu zakupnine i način plaćanja
- depozit (visina, uslovi povraćaja)
- inventar listu
- pravila korišćenja stana
- obaveze oko popravki
- razloge i rokove za raskid ugovora

Preporuka:

Inventar listu odštampati u dva primerka sa fotografijama ključnih elemenata (bela tehnika, zidovi, vrata, podovi).

2.2. Prijava ugovora Poreskoj upravi

Zakupac i stanodavac bi trebalo da prijave ugovor u roku od 30 dana od potpisivanja.

Potrebno je:

- kopija ugovora
- kopija ličnih dokumenata
- popunjen obrazac
- dokaz o vlasništvu



Neprijavljivanje se tretira kao poreski prekršaj.

2.3. Prijava stanara u MUP

Po Zakonu o prebivalištu:

- prijava boravka je obavezna ako zakupac u stanu boravi duže od 90 dana

- prijavu može obaviti i vlasnik i zakupac
- odjava je takođe obavezna po prestanku zakupa

2.4. Obaveze stanodavca i zakupca

Stanodavac je dužan da obezbedi:

- stan pogodan za korišćenje
- ispravne instalacije
- osnovno održavanje stana
- sve što je deo dogovorenog inventara

Zakupac je dužan da:

- plaća zakup i račune na vreme
- čuva stan i inventar
- obaveštava o kvarovima
- poštuje kućni red

Današnje tržište iznajmljivanja najstabilnije funkcioniše kada ugovor jasno definiše očekivanja obe strane.

03 Finansije i porezi



Dugoročno, stan koji se redovno održava brže privlači kvalitetne zakupce.

3.1. Porez na prihod od izdavanja

Porez plaća stanodavac. Osnovica poreza se formira tako što se od ugovorene mesečne zakupnine odbija normirani trošak, pa se na preostali iznos obračunava porez po stopi od 20%.

Plaća se:

- porez 20%
- doprinosi (varira u zavisnosti od statusa stanodavca)

3.2. Depozit - sigurnosna mera

Uobičajeno: 1–2 mesečne zakupnine. Svrha depozita je pokrivanje štete, dugovanja ili neplaćenih računa.

Depozit se vraća zakupcu samo ako:

- nema oštećenja
- stan je vraćen u prethodnom stanju
- izmireni su svi računi

3.3. Troškovi koje stanodavac mora da planira

- popravke instalacija
- zamena dotrajalih delova
- redovno održavanje
- sitna ulaganja pre svakog novog zakupa (krečenje, čišćenje)

04 Priprema stana za izdavanje

4.1. Minimum za stan koji se lako izdaje

- ➔ okrečiti prostor
- ➔ dubinski očistiti
- ➔ ukloniti lične stvari
- ➔ proveriti električne instalacije
- ➔ obezbediti osnovnu belu tehniku
- ➔ popraviti kvarove pre fotografisanja



Stan koji izgleda sveže i čisto dobija i do 40% više upita u prvih 48h



4.2. Inventar lista – dodatna sigurnost

Inventar lista treba da sadrži:

- spisak kompletne opreme
- stanje zidova
- stanje podova
- broj ključeva
- fotografije svih relevantnih mesta (pre slanja ključeva zakupcu)

Ovo je jedan od najefikasnijih načina da se izbegnu nesporazumi kod iseljenja.

05 Fotografije i video

Kako da oglas izgleda profesionalno



5.1. Fotografije

Najvažniji elementi:

- prirodno dnevno svetlo
- otvoren prostor (širokougao ni kadar)
- uklonjeni lični predmeti
- ravne linije (bez krivljenja geometrije)



Najbolje vreme za fotografisanje: 10–14h.



5.2. Video obilazak (opciono, ali vrlo efikasno)

Video od 30–40 sekundi može drastično da smanji broj nepotrebnih obilazaka. Snima se u hodu, stabilno, bez brzog okretanja kamere.

06 Određivanje cene zakupa

6.1. Kako analizirati tržište?

Cena zavisi od:

-  lokacije
-  kvadrature
-  sprata
-  renoviranosti
-  nameštenosti
-  grejanja

Saveti:

- pogledati oglase za iste lokacije
- porediti samo slične stanove (slična lokacija, kvadratura, spratnost, stanje)
- izbegavati drastičnu precenu (produžava vreme izdavanja)



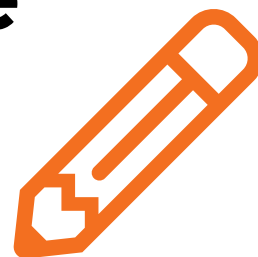
6.2. Psihologija cene

- | | | |
|----------------|---|---|
| Previsoka cena | → | Manje upita |
| Preniska cena | → | Rizik od niskokvalitetnih upita |
| Najbolja cena | → | Ona koja generiše prve upite u roku od 24–48h |



Na **4zida.rs** možeš videti aktuelne prosečne cene po lokacijama i uporediti svoj stan sa sličnim oglasima u realnom vremenu.

07 Kako napisati oglas koji donosi najviše pregleda



7.1. Elementi dobrog oglasa

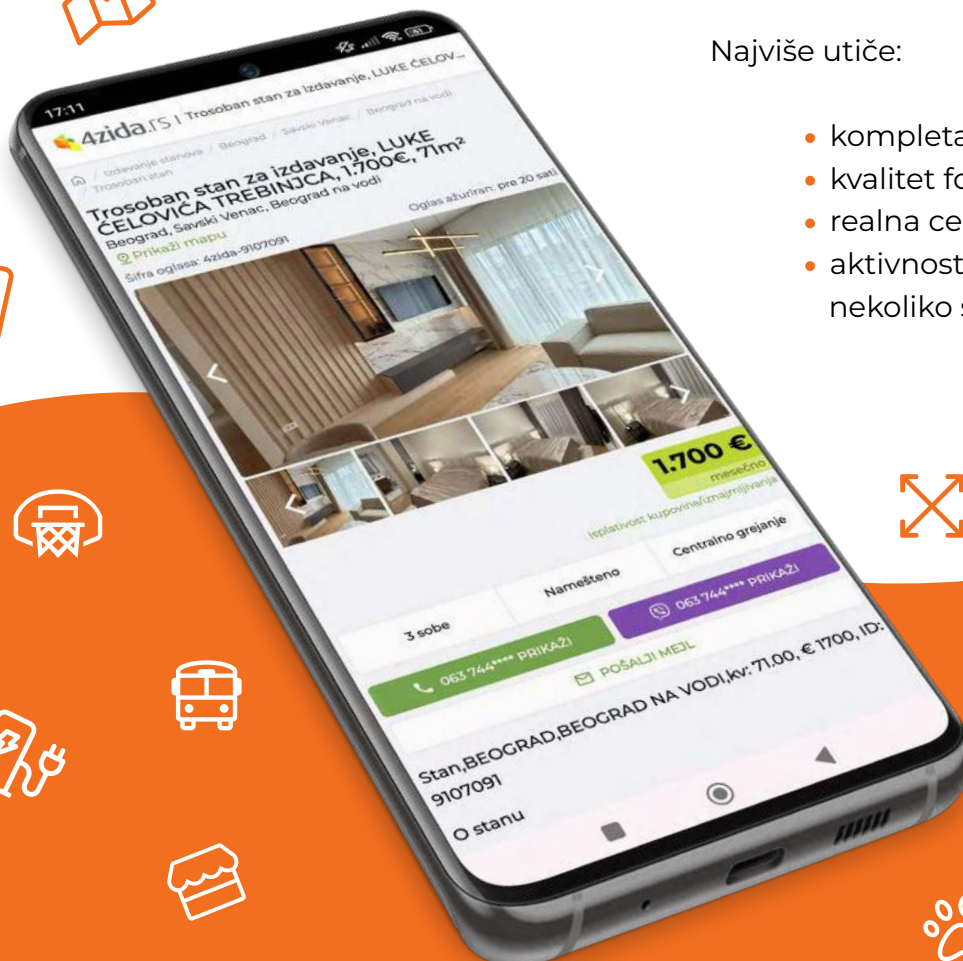
- jasan naslov (lokacija + tip stana + kvadratura)
- precizan opis opreme
- istaknute prednosti (blizina prevoza, parkinga, škola)
- pravila (pušenje, ljubimci)
- fotografije u logičnom redosledu – ulaz, dnevna, kuhinja, spavaća, kupatilo



7.2. Vidljivost oglasa na platformi

Najviše utiče:

- kompletan opis
- kvalitet fotografija
- realna cena
- aktivnost oglasa u prvih nekoliko sati



08 Kako izabrati pouzdanog zakupca

8.1. Šta pitati kandidata?

- gde trenutno živi
- šta je razlog preseljenja
- gde radi i koliko dugo
- koliko dugo planira da ostane u stanu
- kakav koncept računa preferira



Izbegavati previše ličnih pitanja - držati se zakonom dozvoljenog.



8.2. Signali upozorenja

- previše insistiranja na smanjenju cene
- izbegavanje depozita
- nedosledne informacije
- izbegavanje potpisivanja ugovora
- insistiranje na "privremenom korišćenju bez papira"

09 Predaja stana i početak zakupa



Checklist za predaju:

- ☐ stanje brojila (fotografisati)
- ☐ preuzimanje ključeva
- ☐ inventar lista
- ☐ zapisnik o preuzimanju
- ☐ kontakt podaci za hitne slučajeve
- ☐ dogovor oko načina slanja računa

10 Raskid ugovora i proces iseljenja



10.1. Redovan raskid

- poštovanje dogovorenog otkaznog roka
- zajednički pregled stana
- vraćanje depozita (delimično ili u celosti)

10.2. Vanredni raskid

- kašnjenje sa zakupninom
- oštećenja
- nepoštovanje pravila korišćenja
- remećenje kućnog reda

11 Najčešće situacije i kako ih rešiti

- zakupac kasni sa zakupninom
- stan je oštećen
- zakupac želi podzakup
- komšije se žale
- zakupac iznenada želi raniji raskid
- neplaćeni računi po iseljenju



PREPORUKA:
Sve dogovore dokumentovati pisano (poruke, mejl).

12 Bonus: CHECKLIST



Pre izdavanja:

- ☐ Krećenje i čišćenje
- ☐ Provera uređaja
- ☐ Fotografije
- ☐ Inventar lista

Tokom zakupa:

- ☐ Praćenje računa
- ☐ Redovna komunikacija sa zakupcem
- ☐ Evidencija kvarova

Po iseljenju:

- ☐ Provera brojila
- ☐ Provera inventara
- ☐ Provera računa
- ☐ Zapisnik o vraćanju stana





Za još saveta posetite **4zida.rs**

