



VODIČ ZA IZNAJMLJIVANJE STANA 2026

Praktičan vodič za podstanare



4zida.rs



01

Izbor stana - kriterijumi i budžet

Iznajmljivanje stana je često prvi veliki samostalni korak bilo da je u pitanju selidba zbog posla, studiranje ili promene životne faze.

Pretragu započnite na specijalizovanim i proverenim portalima za oglašavanje nekretnine, gde su oglasi strukturirani, uporedivi i pregledniji.

Pre nego što počnete da gledate oglase, definišite:

- ✓ budžet (zakup + računi)
- ✓ tip nekretnine
- ✓ opremljenost
- ✓ lokaciju

Podelite kriterijume na:

mora da ima

trebalo bi da ima

bilo bi lepo



Savet za 4zida.rs

Na 4zida.rs u filterima možete da označite delove grada u kojima ne želite da se prikazuju oglasi, čime dodatno sužavate pretragu i štedite vreme. Osim izbora željenih lokacija, korisno je definisati i zone koje želite da isključite.



VAŽNO!

Posebno je važno da izbegnete rizične situacije kao što su uplate unapred bez provere ili donošenje odluke bez gledanja stana uživo. Nikada ne uplaćujte depozit pre razgledanja!



02

Kako organizovati pretragu stana



Na tržištu zakupa važi jedno pravilo: dobri stanovi ne čekaju.

Zato je važno da:



pratite oglase svakodnevno



reagujete brzo



koristite opciju sačuvane pretrage

Ne želite da propustite dobar stan na 4zida?



Viber obaveštenja

Ako tražite stan za izdavanje i želite da reagujete na vreme, Viber je najbrži način da budete u toku.

- prijavite se na stranici za izdavanje
- podesite filtere
- izaberite učestalost



Telegram - Zidarko bot

Ako koristite Telegram, tu je mali pomoćnik koji radi umesto vas.

- kliknite na "Start bot"
- izaberite izdavanje ili prodaju
- podesite kriterijume



Razmislite o angažovanju agencije

Ako nemate dovoljno vremena da svakodnevno pratite oglase i organizujete razgledanja, agent može da filtrira ponude, organizuje obilazak i ubrza ceo proces.



03

Kako prepoznati kvalitetan oglas?

Obratite pažnju na:

Kvalitet fotografija

Jasne, svetle slike iz više uglova

Jasni uslovi

Definisani depozit i pravila

Kompletan opis

Sve bitne informacije su navedene

Realna cena

U skladu sa tržištem



"Kvalitet oglasa često govori i o vlasniku."

Uporedite oglase pre nego što odlučite

Cena i kvalitet stana najbolje se procenjuju kada imate više opcija pred sobom. Upoređivanjem sličnih stanova lakše ćete prepoznati šta je realna ponuda.

[Pogledajte aktuelne oglase](#)



04

Šta proveriti prilikom razgledanja stana?

Ne gledajte samo da li vam se stan sviđa. Proverite:

Troškove:

- računi (zima/leto)
- šta ulazi u cenu

Stanje:

- vlaga
- grejanje
- buka

Oprema:

- funkcionalnost uređaja



Brzi filteri na 4zida.rs:


dozvoljeni ljubimci


useljivo odmah


namešten stan

VAŽNO!

Nikada ne uplaćujte depozit ili kiriju unapred bez prethodnog:





 gledanja stana uživo

 upoznavanja vlasnika

 provere ovlašćenja

04.1 Kako prepoznati nepouzidane oglase?

Na tržištu zakupa se povremeno pojavljuju lažni oglasi. Obratite pažnju na:

-  traži se uplata depozita unapred bez gledanja stana
-  vlasnik "nije u zemlji" i ne može da pokaže nekretninu
-  cena je značajno niža od sličnih stanova
-  izbegava se lični susret ili potpisivanje ugovora



05

Komunikacija sa stanodavcem i ključna pitanja



Ko plaća kvarove?



Kako se plaćaju računi?



Koliki je depozit?



Koliko traje zakup?



Direktan kontakt sa vlasnikom daje bolji uvid u odnos koji možete očekivati tokom zakupa - zato je važno da ga upoznate pre donošenja odluke.





06

Cena zakupa, depozit i uslovi najma

Dogovara se:



Cena

mesečna zakupnina



Depozit

1 kirija najčešće



Datum useljenja

tačan početak zakupa

Pregovori su mogući, ali kada su realno postavljeni.



Da li je cena realna?

Ako niste sigurni da li je cena stana u skladu sa tržištem, najbolji pokazatelj su slični oglasi na istoj lokaciji. Uporedite cene i karakteristike stanova u vašem budžetu.





[Proverite cene na 4zida.rs](#)



07

Ugovor o zakupu - prava i obaveze

Ugovor treba da sadrži:

-  **Cenu**
-  **Trajanje**
-  **Depozit**
-  **Obaveze**







 Pisani ugovor je uvek sigurnija opcija.

Želite da budete sigurni u odluku?

Dobro informisana odluka znači manje problema kasnije. Na blogu 4zida možete da pronađete dodatne savete o pravima i obavezama zakupaca.

Pročitajte dodatne savete na 4zida blogu:

-  [Rešavamo dileme podstanara i stanodavaca](#)
-  [Filteri za pretražu stanova - kako brže pronaći stan](#)
-  [Efikasna pretraga stanova na 4zida](#)
-  [Pretraga stanova po udaljenosti](#)



08

Useljenje i početak zakupa

Pre useljenja:



Proverite brojila



Preuzmite ključeve



Dokumentujte stanje nekretnine

Fotografišite sve prostorije pre useljenja



Sačuvajte sve dogovore

Poruke, mejlove i sve pisane dogovore sa stanodavcem čuvajte kao dokaz.





09

Najčešće greške zakupaca



Gledaju samo cenu

Najjeftiniji stan često nije i najbolja opcija



Ne proveravaju stanje

Vlaga, buka i kvarovi se uočavaju uživo



Ne potpisuju ugovor

Bez ugovora nemate pravnu zaštitu



Žure sa odlukom

Brza odluka često znači loš izbor



Uzmite vremena, proverite sve detalje i uvek insistirajte na pisanom ugovoru. Bolje je sačekati pravi stan nego požuriti sa pogrešnom odlukom.



BONUS: CHECKLIST ZA IZNAJMLJIVANJE

Pre pretrage

- definisan budžet
- određeni prioriteti
- definisane zone pretrage

Tokom traženja

- uključene notifikacije
- brza reakcija na oglase
- uporedba više opcija

Na razgledanju

- provereni troškovi
- pitanja vlasniku
- fotografije stanja
- provera nepouzdatih signala

Pre useljenja

- potpisan ugovor
- fotografije pre useljenja
- sačuvana komunikacija
- proverena brojila

Pro tip

Štampajte ovu listu i nosite je sa sobom na svako razgledanje stana!



Donošenje odluke i naredni koraci

Iznajmljivanje stana nije samo pronalazak prostora, to je odluka koja direktno utiče na kvalitet svakodnevnog života.

Ako kroz ovaj proces prođete informisano i pažljivo, velika je verovatnoća da ćete izbeći stres i napraviti dobar izbor.

Spremni ste za sledeći korak?

Kada znate šta tražite i na šta da obratite pažnju, ceo proces iznajmljivanja postaje mnogo jednostavniji.

[Pogledajte oglase na 4zida.rs](#)



Srećno u pronalasku stana!



4zida.rs

Sajt za oglašavanje nekretnina

www.4zida.rs



** Sve fotografije u ovom vodiču su generisane pomoću veštačke inteligencije.*

