★

Nasleđe i nekretnine u Srbiji dok živite napolju

Vodič za 2026. godinu: kako ide ostavinski postupak, kako da prodate ili uknjižite stan bez dolaska, šta košta i gde se ljudi najčešće zaglave. Napisano na osnovu predmeta koje vodimo svake nedelje.

Ažurirano novembra 2026. Opšte informacije, ne savet za vaš konkretan slučaj. serbiagate.com/dijaspora

1. Ukratko

Skoro sve što treba da se uradi u Srbiji može da se završi bez vašeg dolaska. Ključ je jedno dobro sastavljeno punomoćje, overeno u konzulatu ili kod notara tamo gde živite.

1. **Prvo provera.** Šta je upisano u katastru i da li je ostavina već pokrenuta. Bez toga ne znate ni redosled ni cenu.
2. **Punomoćje.** Dobijete tekst, potpišete ga u konzulatu ili kod notara, pošaljete original kurirom.
3. **Postupak.** Ostavina kod javnog beležnika, upis u katastar, prodaja kod beležnika ili postupak pred sudom.
4. **Kraj.** Rešenje skenirano odmah, original kurirom, novac od prodaje na vaš račun.

> Najčešća greška je čekanje. Što više godina prođe od smrti roditelja ili dede, to je više koraka, naslednika i papira. Kuća na ime pradede ume da traži tri ostavine jednu za drugom.

2. Nasleđe i ostavinski postupak

Ostavinski postupak u Srbiji danas najčešće vodi javni beležnik, po poveravanju suda. Pokreće se smrtovnicom, a naslednici daju nasledničku izjavu. Vi to ne morate da radite lično: dovoljno je punomoćje.

- **Šta vam treba:** podaci o preminulom, šta je od imovine poznato, ko su naslednici i gde žive, testament ako postoji.
- **Koliko traje:** obično oko šest meseci, zavisno od beležnika, suda i broja naslednika.
- **Porez na nasleđe:** naslednici prvog naslednog reda (deca, supružnik, roditelji) su oslobođeni. Ostali plaćaju po zakonu, a mi pripremamo prijavu.
- **Posle rešenja:** upis u katastar. Bez toga ne možete da prodate.

3. Prodaja stana ili kuće bez dolaska

- Pre kapare proveravamo list nepokretnosti: ko je upisan, ima li hipoteke, zabeležbe ili spora.
- Kupoprodajni ugovor se overava kod javnog beležnika. Potpisujemo ga po vašem posebnom punomoćju za tu nekretninu.
- Novac ide direktno na vaš račun, nikad na račun posrednika.
- Porez na prenos apsolutnih prava po pravilu plaća prodavac, a ugovorom se može dogovoriti drugačije. Za porez na kapitalni dobitak postoje izuzeci; proveravamo ih za vaš slučaj.

4. Uknjižba i katastar

Kuće na ime pokojnih, stari ugovori koji nikad nisu uknjiženi, pogrešna površina. Upis se radi na osnovu ugovora, rešenja o nasleđivanju ili presude. Ako papir koji je osnov upisa ne postoji, prvo se on pribavlja, pa tek onda upis.

5. Razvod i priznanje strane presude

Razvod iz Austrije, Nemačke ili Švajcarske važi u Srbiji tek kada ga prizna srpski sud. Bez toga ste u srpskim matičnim knjigama i dalje u braku, što pravi problem kod novog braka, nasleđa i prodaje imovine. Za priznanje vam treba presuda sa potvrdom pravosnažnosti; ostalo pripremamo mi.

6. Punomoćje iz inostranstva

- Potpisuje se u srpskom konzulatu ili kod notara u zemlji gde živite.
- Ako se overava kod stranog notara, po pravilu treba i apostil. Neke zemlje imaju ugovor sa Srbijom pa apostil nije potreban (na primer Austrija); proverite pre overe.
- Pre slanja originala pošaljite nam fotografiju. Pogrešno ime, nedostajući apostil ili preuzak tekst koštaju nedelje.

7. Koliko košta

Posao	Naša naknada
Provera nekretnine (list nepokretnosti + pisano objašnjenje)	€100
Provera ostavine (da li je pokrenuta i dokle je stigla)	€100
Nasleđe ključ u ruke, jedan naslednik, do katastra i poreza	€1.500 (750 + 750)
Prodaja nekretnine bez dolaska (do €150.000 cene)	€1.500
Uknjižba jedne nekretnine	€400
Priznanje strane presude o razvodu	€450
Sporazumni razvod pred srpskim sudom	€500 (250 + 250)
Do tri dokumenta iz jednog mesta, sa apostilom	€300

Takse, beležnik, sudski prevod, apostil i kurir nisu uključeni i plaćaju se uz račune. Provera se odbija od cene paketa ako nastavimo u roku od 30 dana. Cene od novembra 2026.

8. Gde se ljudi najčešće zaglave

1. **Kapara bez provere.** Kupac ili prodavac uzme kaparu, a onda se ispostavi da nekretnina nije uknjižena ili da postoji još jedan naslednik.
2. **Usmeni dogovor među braćom i sestrama.** Dogovor važi tek kad je napisan i overen. Do tada svako može da se predomisli.
3. **Rođak sa opštim punomoćjem.** Za prodaju treba posebno punomoćje za tu nekretninu, a opšte punomoćje rođaku je čest izvor sporova.

4. **Razvod koji nije priznat.** Otkrije se tek kod nasleđa ili prodaje, kada najviše žuri.

SerbiaGate Dijaspora · Beograd

Viber +381 63 104 9891 · WhatsApp +381 65 678 4991 · info@serbiagate.com · serbiagate.com/dijaspora

Odgovaramo pismeno, obično istog radnog dana. Kratak odgovor na prvo pitanje je besplatan. Paketi i cene: serbiagate.com/dijaspora/paketi/

Ovaj vodič je opšta informacija od novembra 2026, a ne pravni ili poreski savet za vaš slučaj. Propisi i praksa se menjaju; sve potvrđujemo pismeno pre početka posla.