



Vreme: 08.10.2026 16:37

Medij: kurir.rs

Link: <https://biznis.kurir.rs/nekretnine/10127848/kupovina-stana-pred-zimu-kako-prepoznati-probleme>

Autori: Dragana Petrović

Teme: Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

Naslov: Zašto je dobro kupovati stan pred zimu: Sačekajte hladan dan za razgledanje, tada izlaze na videlo problemi

5907



Kupovina stana pred zimu omogućava otkrivanje skrivenih problema sa grejanjem i prozorima. Saznajte kako pravilno proveriti nekretninu.

Pre kapare treba proveriti račune, radijatore, stolariju i razgovarati sa upravnikom ili komšijama. Fasada, izolacija i krov su zajednički delovi zgrade, pa kvarovi mogu značiti i dodatne troškove za kupca. Kupovina stana pred zimu omogućava da nedostatke proverite upravo kada su grejanje, prozori i spoljni zidovi izloženi hladnoći. Mlaki radijatori, promaja, kondenzacija i vlažne fleke ne moraju uvek da znače skup kvar, ali pre kapare treba utvrditi da li je problem u stanu, zajedničkim instalacijama ili zgradi. Prijatna temperatura tokom jednog razgledanja nije dokaz da se stan lako zagreva. Prodavac može neposredno pre dolaska kupca da pojača grejanje, uključi klima-uređaj ili koristi grejalicu. Zato je važno pogledati račune, proveriti sve prostorije i razgovarati sa upravnikom ili komšijama. Kupovina stana pred zimu počinje proverom grejanja i računa. U stanu sa centralnim grejanjem dodirnite sve radijatore i proverite da li se ravnomerno zagrevaju. Hladan donji ili gornji deo može ukazivati na vazduh u instalaciji, slab protok, zatvoren ventil ili naslage, ali uzrok može biti i u zajedničkom sistemu zgrade. Pregledajte spojeve, ventile i cevi. Tragovi korozije, tamne mrlje, vlažan pod ili peškir postavljen ispod ventila mogu otkriti curenje koje je privremeno prikriveno. Pitajte da li su vertikale menjane i da li stanari na istom spratu imaju sličan problem. Kod etažnog grejanja proverite starost kotla, pritisak na uređaju i datum poslednjeg servisa. Ako se koristi gas, tražite podatke o održavanju kotla i dimnjaka. Kod grejanja na struju utvrdite da li postoje akumulacione peći, klima-uređaji ili električni kotao i zatražite račune iz prethodne zime. Račun za jedan mesec nije dovoljan. Potrošnja zavisi od vremena, navika ukućana i broja osoba u stanu, pa treba pogledati nekoliko zimskih računa i proveriti šta je njima obuhvaćeno. Prozor može lepo da izgleda, a da propušta hladan vazduh. Tokom kupovine stana pred zimu promaja se najlakše primećuje uz zatvoren prozor. Pređite rukom duž spoja krila i rama, naročito pri dnu i oko šarki. Običan list papira zatvoren između krila i rama ne bi trebalo lako da se izvuče na mestima na kojima prozor pravilno naleže. Otvorite i zatvorite svako krilo. Proverite da li ručica zapinje, krilo pada, šarke škripe ili gume deluju tvrdo i ispucalo. Pregledajte i kutije roletni, jer kroz loše zatvorene kutije može ulaziti više hladnog vazduha nego kroz sam prozor. Voda na unutrašnjoj strani stakla može nastati zbog visoke vlažnosti i nedovoljnog provetravanja, ali i zbog hladne površine prozora. Zamagljenje ili vlaga između dva stakla češće ukazuju na gubitak zaptivenosti izolacionog stakla. Nijedan od tih znakova ne treba automatski pripisati samo "lošoj stolariji" bez provere načina grejanja i provetravanja. Hladni uglovi i novi sloj boje traže dodatnu proveru. Pregledajte spojeve plafona i spoljnih zidova, uglove oko prozora i prostor iza velikih ormara. Posebnu pažnju zahtevaju stanovi u prizemlju, na poslednjem spratu i uz neogrevano stepenište, podrum, garažu ili tavan. Tamne tačke, naduvana boja, odvajanje maltera i miris vlage mogu ukazivati na kondenzaciju, prodor vode ili toplotni most. Sveže okrečen samo jedan ugao nije dokaz da je problem prikriven, ali jeste razlog da pitate kada je krečeno i zašto ostatak prostorije nije obnovljen. Termalna kamera može pokazati hladnije delove zida, ali snimak nije konačna dijagnoza. Na rezultat utiču spoljna temperatura, zagrejanost stana, vlaga i vreme koje je proteklo od uključivanja grejanja. Fasada je zajednički deo zgrade. Prema Zakonu o stanovanju i održavanju zgrada, fasada, izolacija i završna obrada spoljnog zida pripadaju zajedničkim





Vreme: 08.10.2026 16:37

Medij: kurir.rs

Link: <https://biznis.kurir.rs/nekretnine/10127848/kupovina-stana-pred-zimu-kako-prepoznati-probleme>

Autori: Dragana Petrović

Teme: Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

Naslov: Zašto je dobro kupovati stan pred zimu: Sačekajte hladan dan za razgledanje, tada izlaze na videlo problemi

delovima zgrade. Kupac zato ne treba da razgovara samo sa prodavcem. Od upravnika treba proveriti da li su prijavljivani prodori vode, da li je planirana sanacija fasade ili krova, koliko novca postoji u fondu za investiciono održavanje i da li su već izglasane dodatne uplate stanara. Budući vlasnik može neposredno posle kupovine preuzeti obavezu učestvovanja u trošku radova o kojima je stambena zajednica ranije odlučivala. Sitne pukotine završnog maltera i ozbiljna oštećenja konstrukcije nisu isto. Široke, dijagonalne ili ponavljajuće pukotine treba da pogleda građevinski stručnjak pre kupovine. Stan treba obići hladnog dana i bez žurbe Najkorisnija kupovina stana pred zimu podrazumeva najmanje dva obilaska. Dnevni termin omogućava pregled fasade, krova, oluka i količine prirodnog svetla, dok večernji pokazuje kako grejanje radi kada temperatura padne. Tokom drugog obilaska proverite da li su sve prostorije i dalje podjednako tople i da li se na staklima ili zidovima pojavila kondenzacija. Razgovor sa komšijom može otkriti probleme sa vertikalama, krovom ili fasadom koje vlasnik pojedinačnog stana ne može sam da reši. Ako zgrada poseduje energetske pasoš, proverite energetske razrede i preporučene mere za poboljšanje svojstava. Taj dokument ne zamenjuje pregled konkretnog stana, ali pruža podatke o energetskim karakteristikama objekta. Pravila o njegovoj sadržini objavljuje [Ministarstvo građevinarstva](#), saobraćaja i infrastrukture. Pre kapare razdvojite mali kvar od problema cele zgrade. Dotrajala zaptivna guma ili ventil na radijatoru nisu isto što i fasada bez izolacije, prodor vode sa krova ili problem zajedničke instalacije. Prvi nedostaci mogu se relativno jednostavno popraviti, dok drugi zavise od odluke i finansijskih mogućnosti stambene zajednice. Zato kupovina stana pred zimu ne treba da se završi usmenim obećanjem da će "sve biti sređeno". Uočene nedostatke treba fotografisati, proveriti trošak i, kada utiču na odluku o kupovini, jasno ih navesti u pregovorima, predugovoru ili uslovima pod kojima se daje kapara. Biznis Kurir/Nekretnine.rs

