

POVRATAK NA SELO

Kupuješ kuću na selu?

Praktičan vodič za izbor imanja

Iskustva sa terena i 25 pitanja pre kupovine



Goran | Besplatan vodič

Sadržaj

Zašto sam napravio ovaj vodič / 3

1. Prvo izaberite kraj u kojem želite da živite / 4

2. Vodite beleške o svakom imanju / 5

3. Dajte sebi vremena da upoznate mesto i ljude / 6

4. Proverite ko prolazi kroz imanje / 7

5. Voda: koliko je ima tokom cele godine? / 8

6. Put do kuće i njegovo održavanje / 9

7. Struja treba da odgovara vašim planovima / 10

8. Koliko zemljišta vam zaista treba? / 11

9. Stara kuća može ponovo da zasija / 12

10. Proverite papire i granice / 13

11. Organizujte svakodnevni život / 14

12. Od čega ćete živeti na selu? / 15

13. Planirajte budžet, a dom stvarajte postepeno / 17

Hrana koju nudi priroda / 16

Na kraju vodiča

25 pitanja pre kupovine / 18-19

Beleške sa obilaska / 20-21

Utisci i podrška / 22

Kako koristiti vodič

Pročitajte poglavlja pre potrage. Listu pitanja i obrazac ponesite na obilazak. Za svako imanje popunite poseban obrazac; nepoznate podatke označite sa „treba proveriti“.

Zašto sam napravio ovaj vodič

Želim da više ljudi dođe da živi na selu. Voleo bih da dobijemo nove komšije s kojima ćemo se družiti, slaviti i priteći jedni drugima u pomoć kada naiđu problem ili tuga.

U selima je komšiluk često prvi koji dođe da pomogne - na svadbama, rođendanima i ispraćajima, ali i na sahranama. Dobar komšija mnogo znači i u lepim i u teškim danima.

Kroz snimanja i razgovore upoznao sam ljude koji su na selu pronašli svoj mir, pokrenuli posao i stvorili dom. Upoznao sam i one koji su neke važne stvari saznali tek posle kupovine.

Ovaj vodič sastavljam da vam pomogne da dođete pripremljeni, izaberete mesto koje vam odgovara i imate više razloga da ostanete. Svako imanje ima svoje prednosti i obaveze. Važno je da znate koje odgovaraju vašem životu.

Saveti iz iskustva mogu vam pomoći da postavite prava pitanja. Za procenu konstrukcije, instalacija, granica i pravnog stanja angažujte odgovarajuće stručnjake.

Dobro došli među buduće komšije.

1. Prvo izaberite kraj u kojem želite da živite

Pre nego što krenete da obilazite oglase, otvorite kartu i označite područje u kojem biste voleli da živite. Taj krug neka bude početak vaše potrage.

Razmislite zašto birate baš taj kraj: zbog porodice, posla, prirode, poznatih ljudi ili nečeg drugog. Gledajte i vreme putovanja, jer ista kilometraža ne znači isti put.

Upoznao sam porodicu koja je krenula u potragu s budžetom od oko 20.000 evra. Posle skoro dve godine ostalo im je oko 10.000. Prema njihovoj priči, ostatak su potrošili na gorivo i smeštaj obilazeći placeve i imanja.

Potraga je deo troška kupovine. Odredite koliko novca i vremena možete da joj posvetite, a da sačuvate sredstva za imanje i početak života na njemu.

2. Vodite beleške o svakom imanju

Pomenuta porodica zakazivala je po tri ili četiri obilaska dnevno, ali nije vodila zasebne beleške. Posle više obilazaka počeli su da mešaju cene, površine, prednosti i mane.

Za svako imanje zapišite lokaciju, kontakt prodavca, cenu, navedenu površinu, svoje utiske i ono što tek treba proveriti. Fotografije sačuvajte u zaseban album s istim nazivom.

Belešku popunite odmah posle obilaska, pre nego što krenete na sledeće imanje.

Tako ćete lakše uporediti ponude i vratiti se pravim informacijama kada dođe vreme za odluku.

3. Dajte sebi vremena da upoznate mesto i ljude

Kuću i imanje birate za dugoročan život, možda i za generacije koje dolaze posle vas. Zato ostavite dovoljno vremena da prošetate, pogledate okolinu i razgovarate s ljudima.

Ako vam se imanje ozbiljno dopada, vratite se drugog dana i u drugo vreme. Jedan obilazak pokazuje samo deo svakodnevice.

Pokušajte da upoznate buduće komšije. Vi dolazite u sredinu u kojoj oni već žive. Razgovarajte s više ljudi, saslušajte ih i razlikujte konkretne probleme od glasina i ličnih nesuglasica.

Upoznao sam nekoliko porodica koje su morale da promene imanje zbog problema s komšilukom. Zato вреди saznati postoje li nesuglasice oko međa, vode ili prolaza.

Proverite i da li vam odgovaraju zvuci i aktivnosti tog mesta. Traktori, životinje i sezonski radovi deo su života mnogih sela.

Kada birate buduće komšije, razmislite i kakav ćete komšija vi biti njima.

Zajedništvo se gradi razgovorom, poštovanjem i spremnošću da pomognemo.

4. Proverite ko prolazi kroz imanje

U pojedinim selima kroz dvorišta prolaze putevi kojima komšije dolaze do njiva, livada ili šuma - pešice, automobilima, traktorima i drugim mašinama.

Takav raspored nekome sasvim odgovara. Ako vam je važno da nema prolaska pored kuće, pitajte o tome na početku.

Nemojte računati: „Kad kupim, zabraniću prolaz.“ Postojeće pravo prolaza ne nestaje samo zato što se promenio vlasnik. Potrebno je proveriti status puta i eventualna prava službenosti, njihove korisnike, trasu i obim.

Tražite stručnu proveru dokumentacije i razgovarajte s ljudima koji put koriste. Isto proverite i za sopstveni prilaz kući. Sam prikaz puta na karti ne razjašnjava sva prava, a odsustvo upisa nije dovoljno da zaključite da pravo prolaza ne postoji.

Ako prolaze traktori, računajte i na stanje puta po kiši. Neće svi čekati da se zemlja osuši. Na zemljanom ili travnatom prolazu mogu ostati kolotrazi, blato i oštećena trava.

Pitajte koliko se često prolazi i kako se održavanje dogovara. Ako možete, pogledajte prolaz posle kiše.

5. Voda: koliko je ima tokom cele godine?

Voda ne bira parcelu ni domaćina. Ljudi su nekada, zbog položaja vode i troškova kopanja, pravili zajedničke bunare koje je koristilo nekoliko kuća.

Neki od tih bunara služili su domaćinstvima s drugačijim navikama i opremom. Danas vodu koristimo za kupanje, pranje veša i sudova, ispiranje toaleta, a često i za baštu i životinje.

Bunar koji je nekada bio dovoljan za nekoliko kuća ne mora pokrivati njihovu današnju potrošnju.

Proverite odakle voda dolazi, koliko je ima tokom sušnih meseci i da li količina odgovara vašim planovima. Voda koja teče na dan obilaska ne pokazuje stanje tokom cele godine.

Ako je bunar zajednički, saznajte ko ga koristi, održava i plaća pumpu, struju i popravke. Pitajte kako se voda deli kada je ima manje i na osnovu čega ćete vi moći da je koristite.

Ni sopstveni bunar nije automatska garancija dovoljne količine. Proverite i kvalitet vode ako ćete je piti - količina i ispravnost su odvojena pitanja.

Pouzdanu snabdevanje vodom mnogo doprinosi mirnom životu na imanju. Zato mu posvetite pažnju pre kupovine.

6. Put do kuće i njegovo održavanje

Dobar prilaz olakšava svakodnevni život, dolazak prijatelja, dostavu i radove na imanju.

Pogledajte kako put izgleda posle kiše i tokom zime. Raspitajte se ko čisti sneg, ko popravlja oštećenja i mogu li potrebna vozila da stignu do kuće.

Obratite pažnju i na odvođenje vode. Jesu li kanali i propusti prohodni ili zarasli i zatrpani? Ima li tragova spiranja i nanosa?

Bujična kiša može oštetiti nezaštićen prilaz i prekinuti pristup kući. Važno je saznati da li se to ranije događalo i kako je rešeno.

Proverite ko kosi rastinje i čisti kanale. Lično sam nailazio na odgovor: „**Kome treba, neka kosi.**“

Unapred saznajte koliko održavanja pada na vas i postoje li dogovori među korisnicima puta. Tako ćete moći da planirate i rad i troškove.

7. Struja treba da odgovara vašim planovima

Napravite spisak uređaja i mašina koje nameravate da koristite. Potrebe kuće za povremeni boravak razlikuju se od potreba domaćinstva s radionicom ili proizvodnjom.

Ako postoji solarni sistem, proverite šta može da napaja, koliko dugo i kako funkcioniše zimi i tokom oblačnih dana.

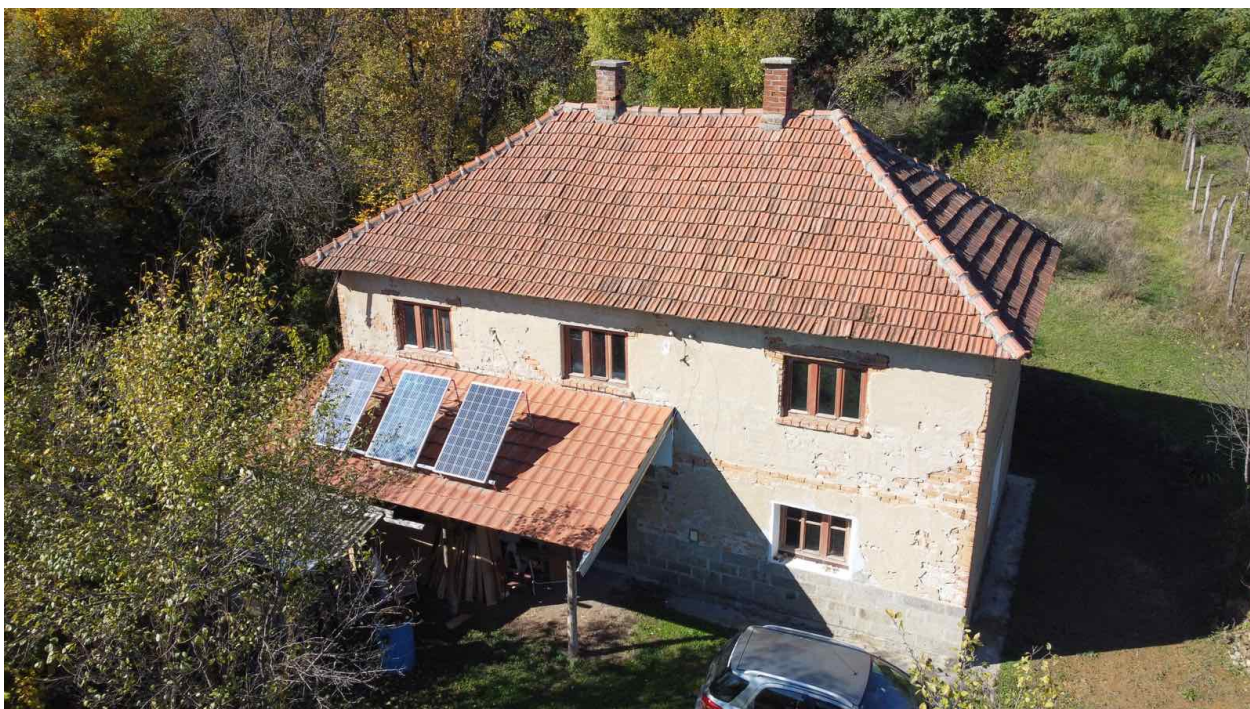
Kod priključka na mrežu proverite da li je monofazni ili trofazni, kolika je odobrena snaga i kakvo je stanje instalacija. Za radionicu angažujte električara da proceni odgovara li napajanje planiranim mašinama.

Raspitajte se o prekidima snabdevanja i razmislite šta tada prestaje da radi: pumpa za vodu, grejanje, zamrzivač ili oprema od koje zarađujete.

Godine 2022. bio sam s ljudima koji su platili stručne provere mogućnosti placa oko 400 evra pre nego što su ga kupili. U prvi mah pitao sam se zašto troše novac na nešto što još nije njihovo.

Onda sam shvatio: **bolje je platiti proveru nego napraviti dom i tek tada otkriti da nema uslova za posao od kojeg planirate da živite.**

To je cena iz jednog konkretnog iskustva, a ne današnja cena stručnog pregleda.



8. Koliko zemljišta vam zaista treba?

Lep pogled privlači ljude i može biti svakodnevna radost. Ipak, fotografija za društvene mreže ne pokazuje koliko rada zahteva imanje.

Potrebna površina zavisi od vaših planova. Želite li dvorište i baštu, voćnjak, njive ili životinje?

Ako planirate životinje, raspitajte se koliko hrane zahtevaju tokom godine, koliko možete sami proizvesti i gde ćete je skladištiti. Za baštu i druge kulture proverite teren, sunce, vodu i pristup.

Veća površina donosi više mogućnosti, ali i više održavanja. Razmislite koliko možete da kosite i obrađujete svojim vremenom, opremom i budžetom.

Ako postoji šuma, proverite njeno stanje, pristup i mogućnosti korišćenja. Može biti važna prednost, ali priprema ogreva zahteva rad i opremu.

Planirajte i rezervno grejanje. Rezerva drva ili drugog goriva korisna je uz odgovarajuću peć i ispravan dimnjak.

Birajte imanje koje možete da koristite i održavate, uz dovoljno vremena da u njemu uživate.

9. Stara kuća može ponovo da zasija

Upoznao sam ljude koji bi gotovo svaku staru kuću srušili, ali i one koji su od naizgled ruševne kuće napravili svoj mali raj.

Mnogo zavisi od vašeg znanja, vremena, volje i očekivanja. Zapušten izgled ne znači automatski da kuću treba rušiti. Čišćenje, krečenje i pažljivo odabrane popravke nekada joj vrate lepotu.

Ozbiljna oštećenja konstrukcije ipak zahtevaju stručnu procenu.

Jasno odredite šta želite od kuće i tražite od majstora da objasne šta je neophodno, šta može da čeka, koliko košta i kada mogu da počnu.

Danas je dobrog majstora teško naći, a kad ga nađete - odmah ga uzmite za kuma! (šala)

Prvo rešavajte ono zbog čega kuća dalje propada. Prokišnjavanje krova može povećavati štetu. Ulepšavanje funkcionalnog kupatila može sačekati, ali curenje vode i nebezbedne instalacije traže ranije rešavanje.

Napravite spisak radova pre useljenja, popravki koje sprečavaju dalje propadanje i stvari koje ćete kasnije ulepšavati.

Tako obnova može da ide postepeno, prema vašim mogućnostima.



10. Proverite papire i granice

Moj savet je da kupujete imanje s jasnim i proverenim imovinsko-pravnim stanjem.

Ne oslanjajte se na obećanje: „Sredićemo papire kada nam platite.“ Pre ulaganja angažujte advokata da proveri dokumentaciju i pomogne da se ugovorom urede kupovina, isplata i vaš upis kao vlasnika.

Ograda i granice koje prodavac pokazuje ne moraju se poklapati s katastarskim podacima. Zato preporučujem angažovanje ovlašćene geodetske organizacije radi identifikacije granica i provere eventualnih neslaganja.

Probajte da s prodavcem dogovorite podelu tog troška. Obojici je u interesu da znate šta se prodaje i kupuje.

Ako se otkrije problem, razjasnite ga pre kupovine. Sam izlazak geometra ne rešava vlasnički spor.

Jasna dokumentacija i poznate granice daju sigurniju osnovu da ulažete i stvarate svoj dom.

11. Organizujte svakodnevni život

Život na selu može doneti više prostora, boravka napolju i prilika da porodica zajedno učestvuje u životu domaćinstva. Da biste u tome uživali, svakodnevne obaveze treba da budu izvodljive.

Proverite stvarno vreme putovanja do posla, škole, prodavnice i zdravstvenih usluga.

Za decu saznajte postoji li organizovan prevoz, kome je dostupan i odgovara li njegov raspored. Ako ćete ih voziti u školu i na aktivnosti, izračunajte sve odlaske i povratke.

Automobil je u mnogim selima važan deo svakodnevice. Uračunajte gorivo, registraciju, održavanje i rezervni način prevoza kada vozilo nije dostupno.

Ako ne vozite, posebno pažljivo proverite mogućnosti kretanja.

Proverite telefonski signal i internet u samoj kući, naročito ako vam od njih zavisi posao.

Zamislite jedan običan radni dan na tom imanju. Ko vozi, koliko putujete i koliko vremena ostaje za porodicu, rad i uživanje?

Nekome će odgovarati udaljenije imanje, drugome kuća bliže školi i mestu rada. Dobar izbor je onaj koji odgovara vašem stvarnom životu.

12. Od čega ćete živeti na selu?

Ne morate da postanete poljoprivrednik da biste živeli na selu. Među ljudima koje sam upoznao kroz snimanja, mnogi imaju penziju, prihod od izdavanja nekretnine ili posao koji rade od kuće.

Neki su majstori koji rade po selima i gradovima. Drugi su zadržali posao u gradu i putuju do njega. Upoznao sam i ljude koji su u gradu bili nezaposleni, a posao pronašli u selu - u školi, lokalnoj prodavnici ili na drugim poslovima.

Važno je da izaberete mesto koje odgovara vašem načinu zarade. Za rad od kuće proverite internet i struju. Za svakodnevno putovanje izračunajte vreme i troškove. Ako posao tek tražite, raspitajte se o konkretnim mogućnostima pre preseljenja.

Život na selu pruža priliku da deo hrane proizvedete za svoje domaćinstvo. Bašta, voćnjak ili nekoliko životinja mogu smanjiti potrebu za kupovinom i doneti zadovoljstvo što jedete ono što ste sami uzgajali. Znae kako je proizvedeno i možete birati način uzgoja.

Računajte i na seme, vodu, alat, hranu za životinje i svoj rad. Ukupni troškovi zavise od domaćinstva - ono što uštedite na hrani može delom otići na prevoz, grejanje ili održavanje.

Krenite u obimu koji možete da savladate. Ne morate prve godine imati i veliku baštu i voćnjak i životinje. Ostavite sebi vremena da upoznate imanje, učite i pronađete ritam koji vam odgovara.

Hrana koju nudi priroda

Priroda nudi i hranu koju često zanemarujemo: divlje kupine, šipak, sremuš i jestive gljive. Upoznavanje okoline i njihovih sezona može obogatiti trpezu, a šetnji dati još jedan smisao.

Sakupljajte samo ono što pouzdano poznajete. Posebno kod gljiva i sremuša, zamena s otrovnim vrstama može imati ozbiljne posledice. Ako nemate iskustva, učite uz osobu koja ima provereno znanje; fotografija ili aplikacija nisu dovoljna potvrda za jelo.

Poštujte tuđe zemljište, prirodu i pravila sakupljanja. Ovi plodovi mogu biti lep sezonski dodatak domaćinstvu, dok osnovno snabdevanje hranom treba planirati nezavisno od njih.

Napomena o proverama

Pravni deo vodiča odnosi se na Srbiju. Konkretno stanje i važeće propise proverite pre kupovine. Polazne reference: Zakon o osnovama svojinskopravnih odnosa, čl. 49-58; Javnobeležnička komora Srbije, informacije o prometu nepokretnosti; Republički geodetski zavod, katastarski podaci.

Pravo službenosti - tekst zakona
Javnobeležnička komora Srbije - usluge
Republički geodetski zavod

13. Planirajte budžet, a dom stvarajte postepeno

Kada sam započinjao kuću, pitao sam ljude oko sebe kao papagaj: koliko ih je koštalo ovo, koliko ono? Preračunavao sam se da vidim šta mogu s budžetom kojim raspolazem.

Onda sam krenuo da zidam i vodim evidenciju troškova. Beležio sam sve dok nisam stigao do otprilike 80% izgradnje - tada sam prestao da zapisujem, ali sam nastavio da gradim.

Danas bih savetovao da evidenciju vodite do kraja. Lakše ćete znati koliko vam novca ostaje i šta sledeće možete da uradite.

Pre kupovine saberite cenu imanja, prateće troškove, neophodne popravke i preseljenje.

Nemojte potrošiti ceo budžet na kupovinu imanja. Ostavite novac i za život dok se ne ustalite i planirani prihodi ne počnu da stižu. Hrana, računi, prevoz i druge svakodnevne potrebe ne čekaju da završite radove ili pokrenete posao.

Izračunajte koliko vam je mesečno potrebno i za koliko meseci imate rezervu. Sačuvajte sredstva i za nepredviđene troškove.

Ne morate sve završiti odmah. Svojim radom možete uraditi mnogo više nego što u početku mislite. Krenite od poslova koje umete, učite i tražite pomoć kada vam je potrebna. Za radove koji zahtevaju stručno znanje angažujte stručnjaka.

Dom na selu nastaje i kroz male korake: sređenu sobu, popravljenju ogradu, prvu baštu i mesto gde ćete s komšijama popiti kafu.

Napravite realan plan i krenite korak po korak, u skladu sa svojim mogućnostima.

Ko je započeo, ima čemu da se nada. Ko nije, sve mu je još samo zamisao.

25 pitanja pre kupovine

Odvojite izjave prodavca od proverenih podataka. Ono što ne znate označite sa „treba proveriti“.

- 1.** Zašto biram ovaj kraj i da li odgovara životu koji želim?
- 2.** Koliko stvarno traje putovanje do posla, škole, prodavnice i lekara?
- 3.** Kako ćemo organizovati prevoz ukućana i šta ćemo ako automobil nije dostupan?
- 4.** Da li telefonski signal i internet rade u kući i odgovaraju našim potrebama?
- 5.** Jesam li upoznao nekoliko komšija i saznao kako izgleda život tokom cele godine?
- 6.** Da li mi odgovaraju okolne aktivnosti, zvuci i način korišćenja susednih imanja?
- 7.** Ko prolazi kroz imanje, koliko često, kojim vozilima i na osnovu kog prava?
- 8.** Da li je pravo mog pristupa kući provereno?
- 9.** Kakav je prilaz posle kiše i snega i mogu li potrebna vozila da stignu do kuće?
- 10.** Kako se odvodi voda s puta i ko održava put, kanale, propuste i rastinje?
- 11.** Odakle dolazi voda i koliko je ima tokom sušnih meseci?
- 12.** Da li količina odgovara potrebama domaćinstva, bašte i planiranih životinja?
- 13.** Ako je snabdevanje zajedničko, kako su uređeni korišćenje, troškovi i održavanje?

25 pitanja pre kupovine - nastavak

- 14.** Da li je proverena ispravnost vode koju ćemo koristiti za piće?
- 15.** Da li priključak ili solarni sistem mogu da napajaju planirane uređaje i mašine?
- 16.** Kako ćemo obezbediti vodu, grejanje i druge važne potrebe tokom nestanka struje?
- 17.** Koliko zemljišta mogu stvarno da koristim i održavam?
- 18.** Da li teren, osunčanost, voda i pristup odgovaraju onome što planiram?
- 19.** Kako su rešene otpadne vode i kakvo održavanje taj sistem zahteva?
- 20.** Kakvo je stanje krova, konstrukcije i instalacija prema potrebnim stručnim pregledima?
- 21.** Šta mora da se popravi pre useljenja, koliko će koštati i kada radovi mogu da počnu?
- 22.** Da li su provereni vlasništvo, suvlasnici, tereti i pravni status objekata i parcela?
- 23.** Da li granice na terenu odgovaraju katastarskim podacima i treba li geodetska provera?
- 24.** Od čega ćemo živeti nakon preseljenja i da li imanje omogućava taj način zarade?
- 25.** Kada saberem kupovinu i početna ulaganja, koliko novca ostaje za život i nepredviđene troškove?

Beleške sa obilaska

Popunite zasebno za svako imanje. Štampajte ove strane u potrebnom broju primeraka.

Naziv / oznaka imanja	
Selo, opština, lokacija	
Datum, vreme, vreme napolju	
Prodavac i kontakt	
Link oglasa / album fotografija	
Cena i šta je uključeno	
Parcele / katastarska opština	
Površine: navedeno / provereno	
Tri glavne prednosti	
Tri glavne mane	
Voda, struja, put, internet	

Provere i računica

Popunite zasebno za svako imanje. Štampajte ove strane u potrebnom broju primeraka.

Oznaka imanja / datum	
Šta još treba proveriti	
Ko proverava i do kada	
Radovi pre useljenja / procena	
Kupovina i prateći troškovi	
Popravke, oprema, preseljenje	
Mesečni troškovi života	
Rezerva za život / broj meseci	
Rezerva za nepredviđeno	
Ukupno / novac koji ostaje	
Sledeći korak	

Javite mi da li vam je vodič pomogao

Voleo bih da čujem vaše utiske - da li vam je ovaj vodič pomogao makar malo, podsetio vas na važno pitanje ili olakšao izbor imanja? Javite mi i šta biste dodali iz svog iskustva.

Pišite mi na:

povrataknaselo@yahoo.com

Ako vam je bio od koristi, zaista mi je drago. Nadam se da ćete pronaći svoje mesto na selu i komšije s kojima ćete deliti i lepe i teške trenutke.

Vodič je besplatan. Ako želite da podržite izradu narednih vodiča ili da nas počastite kafom, to možete učiniti preko PayPal-a:

paypal.me/povrataknaselo

Hvala što pratite „Povratak na selo“.

Goran

Ko je započeo, ima čemu da se nada.

Ko nije, sve mu je još samo zamisao.