Punomoćje za upravljanje nekretninom

Ovlašćenje za zastupanje u poslovima izdavanja nekretnine

Pre popunjavanja: za zastupanje pred organima uprave (Poreska uprava, MUP) punomoćje se daje u pisanom obliku, a organ može naložiti podnošenje overenog punomoćja (Zakon o opštem upravnom postupku, čl. 49 st. 2) — u praksi je najsigurnije potpis vlastodavca odmah overiti kod javnog beležnika. Ako se punomoćje daje iz inostranstva, dokument po pravilu treba da bude overen i snabdeven Apostille pečatom, u skladu sa propisima države u kojoj se overava.

Za zastupanje pred sudom važe posebna pravila: punomoćnik fizičkog lica u parnici može biti samo advokat, krvni srodnik u pravoj liniji, brat, sestra ili bračni drug, kao i predstavnik službe pravne pomoći jedinice lokalne samouprave koji je diplomirani pravnik sa položenim pravosudnim ispitom (Zakon o parničnom postupku, čl. 85). Ovo punomoćje ne omogućava licu koje nije advokat ili navedeni srodnik da zastupa vlastodavca pred sudom.

I. VLASTODAVAC (DAJE OVLAŠĆENJE)

Ime i prezime: _____

JMBG: _____ Broj lične karte / pasoša: _____

Adresa prebivališta: _____

Telefon / email: _____

II. PUNOMOĆNIK (PRIMA OVLAŠĆENJE)

Ime i prezime: _____

JMBG: _____ Broj lične karte: _____

Adresa: _____

Telefon / email: _____

III. NEKRETNINA

Adresa nekretnine: _____

Katastarska parcela: _____ Broj lista nepokretnosti: _____

IV. OBIM OVLAŠĆENJA — OZNAČITE SAMO ONO ŠTO DAJETE

☐ Zaključuje ugovore o zakupu stana u ime vlastodavca

- [ ] Menja i produžava postojeće ugovore o zakupu (aneks)
- [ ] Raskida ugovore o zakupu i daje otkaz stanaru
- [ ] Prima zakupninu i izdaje potvrde o uplati u ime vlastodavca
- [ ] Zastupa vlastodavca pred Poreskom upravom i nadležnom lokalnom poreskom administracijom u poslovima u vezi sa prihodima od zakupa, uključujući dostavljanje primerka ugovora o zakupu lokalnoj poreskoj administraciji u roku od 30 dana od zaključenja (Zakon o stanovanju i održavanju zgrada, čl. 70 st. 2)
- [ ] Preduzima u ime vlastodavca radnje u vezi sa prijavom prebivališta, odnosno boravišta stanara (predaja izjave stanodavca i potrebne dokumentacije), uključujući prijavu boravišta stranog državljanina koju stanodavac podnosi nadležnoj policijskoj upravi u roku od 24 časa (Zakon o strancima, čl. 111 st. 1)
- [ ] Nadzire stanje nekretnine i organizuje popravke i redovno održavanje
- [ ] Zaprima poštu i zvanična obaveštenja upućena na adresu nekretnine
- [ ] Zaključuje i raskida ugovore sa komunalnim preduzećima (struja, voda, grejanje)
- [ ] Prodaje nekretninu (dati samo ako je to izričita namera vlastodavca)

Ostala ovlašćenja (opisati): _____

Pre potpisivanja precrtajte sve neoznačene stavke u tački IV, a u polje „Ostala ovlašćenja“ upišite „nema“ ako ga ne koristite — tako se obim punomoćja ne može naknadno proširiti dopisivanjem.

Ako je stanar strani državljanin: prijavu boravišta stranca podnosi STANODAVAC, nadležnoj policijskoj upravi prema mestu smeštaja stranca, u roku od 24 časa od pružanja smeštaja (Zakon o strancima, čl. 111 st. 1 — obaveza se odnosi i na fizička lica koja pružaju smeštaj uz naknadu). Za propuštanje je predviđena novčana kazna od 5.000 do 150.000 dinara za fizičko lice (čl. 120 st. 1 t. 1). Zakon ovu obavezu stavlja na davaoca smeštaja, pa i kada preduzimanje te radnje poverite punomoćniku, proverite da li je prijava izvršena u roku; o podeli odgovornosti u konkretnom slučaju posavetujte se sa pravnikom. Napomena: zakonska formulacija glasi „usluge smeštaja uz naknadu“; njena primena na dugoročni zakup stana pitanje je prakse nadležnih organa — najsigurnije je prijavu izvršiti u roku od 24 časa u svakom slučaju.

Ako punomoćje obuhvata prodaju nepokretnosti, potpis vlastodavca na punomoćju mora biti overen (Zakon o obligacionim odnosima, čl. 90 st. 2) — bez overe punomoćje ne može poslužiti za prodaju. Sam ugovor o prodaji zaključuje se u obliku javnobeležnički potvrđene (solemnizovane) isprave (Zakon o prometu nepokretnosti, čl. 4).

V. TRAJANJE

- [ ] Punomoćje važi do opoziva
- [ ] Punomoćje važi do određenog datuma (upisati ispod)

Važi do datuma: _____

Vlastodavac ovlašćuje punomoćnika da u njegovo ime i za njegov račun preduzima isključivo radnje označene u tački IV. Neoznačene radnje nisu obuhvaćene ovim punomoćjem. Vlastodavac može punomoćje opozvati ili suziti u svakom trenutku, izjavom bez posebne forme (Zakon o obligacionim odnosima, čl. 92); radi dokazivanja preporučuje se pisana forma. Opoziv nema dejstvo prema trećem licu koje za njega nije znalo niti je moralo znati (čl. 93 st. 1), pa o opozivu obavestite stanara i sva treća lica prema kojima je punomoćnik istupao.

VI. PROSTOR ZA OVERU

Overa nadležnog organa / javnog beležnika:

POTPISI

Vlastodavac

Ime, prezime i potpis

Mesto i datum:

Punomoćnik

Ime, prezime i potpis

Mesto i datum:

Ovo punomoćje je sačinjeno u dva istovetna primerka: jedan zadržava vlastodavac, a jedan punomoćnik, koji ga podnosi na uvid nadležnim organima i trećim licima pri preduzimanju radnji iz tačke IV.

Podaci o ličnosti (uključujući JMBG) prikupljaju se radi davanja, overe i korišćenja ovog punomoćja i preduzimanja radnji iz tačke IV u ime vlastodavca, i čuvaju se dok za to postoji pravni osnov, u skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti.

Napomena: Ovaj obrazac je informativan i ne zamenjuje pravni savet. Za složenije situacije preporučujemo konsultaciju sa pravnikom ili javnim beležnikom. Generisano putem Domara — aplikacija za stanodavce u Srbiji | www.domara.io