BESPLATAN OBRAZAC

Punomoćje za prodaju stana

Posebno punomoćje kojim vlasnik ovlašćuje drugo lice da u njegovo ime proda stan – korisno naročito za vlasnike koji žive u inostranstvu.

Važno – forma i overa: punomoćje za raspolaganje nepokretnošću mora biti **overeno kod javnog beležnika u Srbiji**. Iz inostranstva se overava u **diplomatsko-konzularnom predstavništvu Republike Srbije**, ili kod **stranog notara uz apostil** (gde se primenjuje) i **overen prevod** na srpski jezik. **Pre potpisivanja** proverite sa javnim beležnikom koji će overavati (solemnizovati) kupoprodajni ugovor koja se tačno forma punomoćja traži – overa potpisa ili solemnizacija – i da li prihvata predviđeni tekst. Obrazac je informativnog karaktera i ne zamenjuje savet advokata ili javnog beležnika.

1. Vlastodavac

Ime, očevo ime, prezime: _____ JMBG: _____

Br. lične karte / pasoša: _____ izdat od: _____

Prebivalište / adresa u inostranstvu: _____

2. Punomoćnik

Ime, očevo ime, prezime: _____ JMBG: _____

Br. lične karte: _____ izdata od: _____

Prebivalište: _____

3. Nepokretnost

Stan u vlasništvu vlastodavca (obim udela: _____), upisan u katastar nepokretnosti:

Adresa (ulica, broj, sprat, br. stana): _____

Opština / grad: _____ Katastarska opština (KO): _____

Broj katastarske parcele: _____ Broj lista nepokretnosti: _____

Broj zgrade / posebnog dela: _____ Površina: _____ m²

Pripadajući prostori (podrum, garaža, parking): _____

4. Ovlašćenja

Ovim punomoćjem ovlašćujem punomoćnika da u moje ime i za moj račun preduzme sledeće radnje (označiti ona koja se daju; neoznačena ovlašćenja se ne daju):

- ☐ da pregovara sa zainteresovanim kupcima o ceni i uslovima prodaje, s tim da cena ne može biti niža od _____ EUR (slovima: _____);
- ☐ da u moje ime zaključi i potpiše predugovor i ugovor o kupoprodaji navedene nepokretnosti pred javnim beležnikom, kao i eventualne anekse i izjave potrebne za njihovu realizaciju;
- ☐ **da se kupoprodajna cena i kapara uplate isključivo na račun vlastodavca** br. _____ kod banke _____, a punomoćnik nije ovlašćen da prima novac u gotovini **preporučeno**
- ☐ *ili* – da u moje ime primi kaparu i/ili kupoprodajnu cenu i za to izda potvrdu;
- ☐ da pribavlja i podnosi dokumentaciju pred katastrom nepokretnosti, poreskom upravom, javnim i komunalnim preduzećima, upravnikom zgrade i drugim organima i organizacijama, te da daje izjavu o saglasnosti za upis (clausula intabulandi) u korist kupca;
- ☐ da u moje ime podnosi poreske prijave i druge podneske u vezi sa prometom nepokretnosti;
- ☐ da kupcu preda stan u posed i preda ključeve, uz sačinjavanje zapisnika o primopredaji;
- ☐ da angažuje agenciju za promet nepokretnosti i u moje ime zaključi ugovor o posredovanju.

5. Ograničenja

Punomoćnik **nije** ovlašćen da nepokretnost optereti hipotekom ili drugim teretom, da je proda sebi ili sa sobom povezanim licima, niti da ovo punomoćje prenese na drugo lice, osim ako je ovde drugačije navedeno:

_____

6. Rok važenja, opoziv i primerci

Ovo punomoćje važi do _____ godine, odnosno do okončanja upisa prava svojine kupca u katastar, ako to nastupi ranije. Vlastodavac može punomoćje opozvati u svako doba, pisanim putem, uz obaveštenje punomoćniku i, po potrebi, javnom beležniku. Punomoćje je sačinjeno u _____ istovetnih primeraka.

Mesto i datum: _____

_____

Potpis vlastodavca (potpisuje se pred licem koje overava)

Prostor za overu – javni beležnik / diplomatsko-konzularno predstavništvo / apostil

PRILOG

Kontrolna lista za prodaju stana iz inostranstva

Praktični koraci koje vredi proći pre nego što punomoćnik potpiše ugovor u vaše ime.

Pre davanja punomoćja

- [ ] Pribavite aktuelni list nepokretnosti (izvod iz katastra) i proverite da li ste upisani kao vlasnik i da li postoje tereti, zabeležbe ili hipoteke.
- [ ] Uporedite podatke o stanu (KO, parcela, broj posebnog dela, površina) sa listom nepokretnosti – greške u punomoćju mogu da zaustave overu ugovora.
- [ ] Proverite da li vam važe lična karta ili pasoš kojima ćete potpisati punomoćje.
- [ ] Izaberite javnog beležnika u Srbiji i unapred proverite traženu formu punomoćja (overa potpisa ili solemnizacija) i tekst.
- [ ] Zakažite overu u ambasadi/konzulatu Srbije ili kod lokalnog notara; ako overavate kod stranog notara, raspitajte se o apostilu i overenom prevodu.
- [ ] Otvorite ili proverite račun na koji će se uplatiti kapara i cena, i upišite ga u punomoćje.
- [ ] Ako ste u braku, proverite da li je stan zajednička imovina i da li je potrebna saglasnost supružnika.

Priprema prodaje

- [ ] Proverite da nema dugovanja za infostan, struju, vodu, grejanje, porez na imovinu i održavanje zgrade; pripremite potvrde.
- [ ] Proverite sa javnim beležnikom ili agencijom koja dokumentacija je potrebna za prodaju (npr. energetski pasoš, dokaz o legalnosti objekta).
- [ ] Dogovorite sa punomoćnikom način komunikacije i da vam pre potpisa pošalje nacrt predugovora i ugovora na pregled.
- [ ] Raspitajte se kod poreskog savetnika o porezu na prenos apsolutnih prava i eventualnom porezu na kapitalni dobitak, kao i o tome ko ih plaća prema ugovoru.

Potpisivanje i posle prodaje

- [ ] Uverite se da je kapara/cena zaista legla na vaš račun pre predaje ključeva i davanja saglasnosti za upis.
- [ ] Zatražite primerak solemnizovanog ugovora, zapisnik o primopredaji i očitana brojila.
- [ ] Odjavite ili prenesite brojila i račune na kupca; obavestite upravnika zgrade.
- [ ] Proverite da li su poreske prijave podnete u roku i čuvajte dokaze.
- [ ] Kada posao bude završen, opozovite punomoćje ako je i dalje na snazi.

Prodajete stan u Beogradu, a živite u inostranstvu? Postavite oglas besplatno na **nekretnine011.rs** i dođite do kupaca brže.