



Vodič za KUPCE



info@montenegroprospects.com



montenegroprospects.com

Uvod

Kupovina nekretnine u Crnoj Gori je jednostavan proces i mi kao agencija činimo sve što je u našoj moći da kupoprodaja prođe što je laganije moguće.

Kratak pregled kupoprodajnog procesa:

- kupac i prodavac pregovaraju o cijeni dok se ne slože oko cifre koja je prihvatljiva obijema stranama
- kupac odabere advokata koji će ga zastupati u procesu kupoprodaje
- naša preporuka je da kupac ostavi depozit kako bi se nekretnina skinula sa ponude (ova cifra se kreće od 1,000Eur do 10% od dogovorene prodajne cijene nekretnine). U ovom slučaju obje strane potpisuju rezervacioni ugovor. Depozit uglavnom stoji kod prodavca, advokata prodavca ili agenta.
- Kupac treba da otvori račun u lokalnoj banci koji kasnije može koristiti za plaćanje računa i poreza
- kupac i prodavac se usaglašavaju oko uslova definisanih kupoprodajnim ugovorom – ovo uglavnom obavljaju advokati.
- Kada je isplaćena puna kupoprodajna cijena prodavcu, advokat ili notar šalju zahtjev za uknjižbu novog vlasnika Katastru
- Kupac plaća porez na promet nepokretnosti (tržišnu vrijednost nekretnine određuje opštinski procjenitelj za nekretnine) Poreska stopa je progresivna:
 - 1) do 150.000,00 eura 3%;
 - 2) preko 150.000,01 eura: 4.500,00 eura + 5% na iznos preko 150.000,01 eura;
 - 3) preko 500.000,01 eura: 22.000,00 eura + 6% na iznos preko 500.000,01 eura,
- Nekretnina se knjiži na ime kupca

Kupac ili njegov advokat (kao opunomoćeno lice) potpisuje ugovor u kancelariji notara i ostatak kupoprodajne cijene se isplaćuje ili na račun kupca ili na račun notara dinamikom definisanom u kupoprodajnom ugovoru.

Strani državljani imaju pravo da kupe i registruju na svoje ime svaku nekretninu osim u sledećim slučajevima:

- poljoprivredno zemljište
- neurbanizovano zemljište ili ono zemljište od posebne važnosti za državu
- zemlju koja je na manjoj udaljenosti od 300m od vojnih prostorija
- zemljišnu parcelu koja je veća od 5,000m².

“

*Najljepši dodir zemlje i mora dogodio se u
Crnogorskom primorju.*

Lord Byron



Punomoćje

Notar registrovan u Crnoj Gori mora ovjeriti kupoprodajni ugovor. Kupac mora biti lično prisutan prilikom potpisivanja ugovora ili mora ovlastiti osobu koja to može uraditi u njegovo ime. Ukoliko niste u mogućnosti da ostavite punomoćje dok ste u Crnoj Gori, vaš advokat će vam sastaviti tekst punomoćja koji morate ovjeriti kod notara u svojoj matičnoj zemlji i poslati natrag u Crnu Goru preko DHL-a ili FedEx-a. Ne zaboravite da provjerite sa svojim advokatom da li punomoćje treba da sadrži i apostil. Ovjera punomoćja u Crnoj Gori košta uglavnom oko 50€ plus troškovi prevodioca.

Kad postanete registrovani vlasnik nekretnine plaćaćete i godišnji porez na nepokretnost. Iznos poreza zavisi od veličine nekretnine i njene lokacije. Uz godišnji porez na nepokretnost, jednom godišnje se plaća i takozvana turistička taksa, koja je porez na nekretninu koja nije mjesto boravka vlasnika. Računi uglavnom stižu na proljeće. Obije takse mogu biti plaćene u Poreskoj Upravi.





Ovjera ugovora

Kupoprodajni ugovor se mora ovjeriti kod notara. Ukoliko kupac prisustvuje potpisivanju ugovora a ne govori Crnogorski jezik, obavezno je i prisustvo sudskog tumača koji govori jezik kupca i koji će mu pročitati ugovor. Naknada za prevodice obično košta 50eur po započetom satu. Ukoliko kupac nije u mogućnosti da prisustvuje potpisivanju ugovora, advokat će mu poslati preveden ugovor (ugovor prevodi sudski tumač) koji će biti potpisan kad kupac odobri.

Knjiženje novog vlasnika

Katastar je u obavezi da uknjiži novog vlasnika u list nepokretnosti u roku od 60 dana od dana prijema zahtjeva. U praksi ovo zna da traje i duže pogotovo u toku ljetnje sezone ili praznika. Uglavnom se advokati bave ovim pitanjem. Na kraju čitavog procesa, kupac dobija list nepokretnosti sa upisanim svojim imenom.

Advokati

Naša preporuka svakom klijentu je da unajmi advokata koji će ga predstavljati u procesu kupovine. Advokati nisu ni u kakvoj vezi sa agentima i štite isključivo interese kupca. Obično naplaćuju oko 1.500Eur ali ova cifra može varirati u zavisnosti od složenosti kupoprodajnog procesa. Advokati prate i vode čitav proces dok kupac ne bude upisan u listu nepokretnosti kao novi vlasnik. Njihova usluga uključuje nezavisnu provjeru papira nekretnine, pravne savjete, pravljenje nacrta ugovora, pregovore oko uslova kupoprodaje, zakazivanje notara, registraciju kupca kao novog vlasnika, organizaciju plaćanja poreza na promet nepokretnosti.

Sastavili smo listu advokata sa kojima su naši klijenti sarađivali i rado ćemo vam je proslijediti.

Troškovi prilikom kupovine nekretnine u Crnoj Gori koje plaća kupac:

- Porez na promet nepokretnosti, stope poreza na promet nepokretnosti su progresivne i iznose:

1) do 150.000,00 eura 3%;

2) preko 150.000,01 eura: 4.500,00 eura + 5% na iznos preko 150.000,01 eura;

3) preko 500.000,01 eura: 22.000,00 eura + 6% na iznos preko 500.000,01 eura,

Na primjer porez na promet nekretnine koja vrijedi €250.000 će biti €4.500 + €5.000 (5% od 250.000 - 150.000) = €9.500.

- troškovi angažovanja advokata uglavnom iznose oko 1,500Eur ali iznos može da varira u zavisnosti od složenosti kupoprodajnog procesa;

- troškovi notara zavise od iznosa kupoprodajne cijene iz Ugovora. Na primjer, troškovi notara za kupoprodajni Ugovor u iznosu od 200,000Eur iznosiće 500Eur.

Porez na promet nepokretnosti

Troškove agencijske provizije snosi prodavac.

Bankarska provizija:

Bankarske provizije su visoke u Crnoj Gori i molimo vas da imate na umu da prodavac treba da primi puni kupoprodajni iznos na svoj račun.

Na sledećem linku možete naći iznos provizije određenih banki:

[http://www.montenegroprospects.com/faq/bank -charges -money - transfers - montenegro .](http://www.montenegroprospects.com/faq/bank-charges-money-transfers-montenegro)





Porez

Najvažniji porez koja treba da se plati je porez na promet nepokretnosti i on varira u zavisnosti od tržišne vrijednosti vaše nekretnine – procjenu vrši opštinski procjenitelj za nekretnine i ona ne zavisi od kupoprodajne cijene definisane ugovorom o kupoprodaji. Porez na promet se može platiti odmah nakon potpisivanja ugovora. Naša preporuka je da porez platite u roku od dvije nedjelje od datuma prijema računa jer se obračunava kamata za svaki dan kašnjenja. U određenim slučajevima, porez na promet se ne mora platiti za komplekse čija gradnja još nije počela.

Takođe prilikom rješavanja stambenog pitanja postoje olakšice za državljane CG prilikom plaćanja ovog poreza.



info@montenegroprospects.com



montenegroprospects.com