

crnagoranekretnine.me

Vodič za prodavce 2026

Prodaja nekretnine u Crnoj Gori

JUN 2026

Ovaj vodič sadrži najvažnije informacije i korake vezane za prodaju nekretnine u Crnoj Gori.

Oglašavanje nekretnine

Da bismo oglasili vašu nekretninu, potrebno je da nam dostavite dokaz o vlasništvu. Kako se List nepokretnosti može provjeriti elektronski, obično je dovoljan broj lista nepokretnosti ili njegova fotografija.

Važno je da dokumentacija bude uredna. Prema važećim propisima, nekretnine za koje nije izdata građevinska dozvola ili nisu izgrađene u skladu sa zakonom - nije moguće prometovati, jer notar neće ovjeriti Ugovor o kupoprodaji. Ukoliko je u Listu nepokretnosti evidentiran teret da građevinska dozvola nije izdata, preporučujemo da što prije pokrenete postupak legalizacije.

Takođe će nam biti potreban pristup nekretnini radi fotografisanja, izrade video materijala i organizovanja obilazaka sa potencijalnim kupcima. Idealno bi bilo da imamo kopiju ključa, a alternativno kontakt osobe koja može omogućiti pristup nekretnini po potrebi.

Prije početka oglašavanja, u skladu sa Zakonom o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti (član 38) i Zakonom o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma (član 17), potrebno je da dostavite:

- ✓ potpisan Ugovor o posredovanju;
- ✓ popunjenu i potpisanu PEL izjavu (izjavu o statusu politički eksponiranog lica);
- ✓ kopiju važeće lične karte ili pasoša.

Kao registrovana agencija za nekretnine, dužni smo da navedenu dokumentaciju prikupimo i evidentiramo prije početka pružanja usluga posredovanja, u skladu sa zakonskim obavezama koje regulišu promet nepokretnosti i sprečavanje pranja novca.

Dodatna dokumentacija za prodaju zemljišta

Ukoliko prodajete zemljište, preporučujemo da prije oglašavanja pribavite važeće Urbanističko-tehničke uslove (UTU).

UTU definišu šta je moguće graditi na parceli, uključujući dozvoljenu bruto građevinsku površinu, spratnost objekta, zauzetost parcele i druga planska ograničenja.

Posjedovanje važećih UTU uslova olakšava proces prodaje, jer se izbjegavaju dodatna čekanja i neizvjesnosti tokom provjere dokumentacije.

Kako se vade UTU?

Zahtjev za UTU može predati vlasnik placa ili opunomoćenik vlasnika, lično ili online (uz kvalifikovani sertifikat). Prilikom podnošenja (bilo online ili lično) potrebno je priložiti:

- ✓ Popunjen Zahtjev za izdavanje UTU (u kojem se navode tačan broj katastarske parcele i katastarska opština).
- ✓ Dokaz o uplati lokalne administrativne takse (iznos zavisi od opštine do opštine, obično iznosi nekoliko eura).
- ✓ Dokaz o uplati naknade za izdavanje UTU (tarifa zavisi od vrste objekta i opštine, najčešće iznosi 50 € za stambene zgrade/kuće, dok je za složene inženjerske objekte viša).

Zakonski rok za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova je 30 dana od dana podnošenja urednog zahtjeva.



Čisto vlasništvo

Da bi se nekretnina mogla prodati, prodavac mora biti upisan kao vlasnik u Listu nepokretnosti.

Ukoliko je nekretnina stečena nasljeđem, ostavinski postupak mora biti završen, a vlasništvo upisano u Katastar.

Potpisivanje Ugovora o kupoprodaji

Ugovor o kupoprodaji potpisuje se kod notara u Crnoj Gori. Dokumenta izdata u inostranstvu moraju biti zvanično prevedena na crnogorski jezik.

Ukoliko prodavac ne govori crnogorski jezik, notar će zahtijevati prisustvo ovlašćenog sudskog tumača prilikom potpisivanja ugovora. Sudski tumač prevodi sadržaj ugovora i notarskog postupka. Trošak sudskog tumača snosi prodavac u ovom slučaju.

Ukoliko prodavac nije u mogućnosti da prisustvuje potpisivanju, može ovlastiti advokata ili drugo lice u Crnoj Gori putem punomoćja. Tekst punomoćja obično priprema notar koji vodi postupak.

Punomoćje mora:

- ✓ Biti u skladu sa zakonom
- ✓ Biti ovjereno kod notara u Crnoj Gori ili u zemlji prebivališta prodavca
- ✓ Imati Apostil pečat (u slučaju da je ovjereno u inostranstvu i da je to potrebno)

Šta je Apostil pečat?

Apostil (apostille) je međunarodna potvrda kojom se potvrđuje autentičnost javne isprave kako bi taj dokument bio priznat u drugoj državi. Jednostavno rečeno - Apostil ne potvrđuje sadržaj dokumenta, već potvrđuje da je potpis, pečat ili funkcija službenog lica na dokumentu autentična.

Kako se dobija Apostil?

Podnesete zahtjev za apostil kod nadležnog organa u zemlji gdje je dokument izdat. To je najčešće sud, ministarstvo pravde, ministarstvo spoljnih poslova ili drugi organ određen nacionalnim propisima.

🏠 Bračni status prodavca

Ukoliko je prodavac bio u braku u trenutku sticanja nekretnine, supružnik će morati da da saglasnost za prodaju, čak i ako je nekretnina upisana samo na ime jednog supružnika. Prema crnogorskom zakonodavstvu, imovina stečena tokom braka u pravilu se smatra zajedničkom bračnom imovinom.

Saglasnost supružnika može se dati na jedan od sljedećih načina:

- ✓ Prisustvom kod notara prilikom potpisivanja ugovora o kupoprodaji ili
- ✓ Dostavljanjem notarski ovjerene saglasnosti koja sadrži podatke o nekretnini. Ukoliko je dokument potpisan u inostranstvu, u većini slučajeva potrebno je da bude ovjeren i Apostille pečatom.

Ako prodavac nije bio u braku u trenutku sticanja nekretnine, potrebno je dostaviti notarski ovjerenu izjavu kojom se to potvrđuje. Ukoliko je izjava potpisana u inostranstvu, takođe mora biti ovjerena Apostille pečatom (ako je potrebno). U nekim slučajevima može biti prihvaćen i drugi zvanični dokument koji potvrđuje bračni status u vrijeme kupovine.

Za nekretnine stečene nasljeđem, poklonom ili na osnovu sporazuma o podjeli imovine nakon razvoda, potrebno je dostaviti odgovarajuću dokumentaciju koja potvrđuje način sticanja.

U većini slučajeva advokat kupca ili notar zatražiće kopiju ugovora na osnovu kojeg je nekretnina stečena ili drugu dokumentaciju kojom se potvrđuje istorijat vlasništva.

🏠 Zakupci

Ukoliko je nekretnina izdata, molimo vas da nas o tome obavijestite na početku prodajnog procesa i dostavite kopiju ugovora o zakupu, ukoliko postoji.

Hipoteke i drugi tereti

Ukoliko na nekretnini postoji hipoteka, potrebno je da nas o tome obavijestite na početku procesa.

U mnogim slučajevima hipoteka se može izmiriti iz kupoprodajne cijene, pod uslovom da banka izda potrebnu dokumentaciju za brisanje hipoteke iz Lista nepokretnosti.

Namještaj i oprema

Nekretnine se u Crnoj Gori najčešće prodaju sa namještajem, osim ako nije drugačije dogovoreno.

Ukoliko postoje stvari koje želite da zadržite, molimo vas da o tome obavijestite agenta prilikom oglašavanja nekretnine kako bi ta informacija bila jasno predstavljena potencijalnim kupcima.

Isplata kupoprodajne cijene

Prema novom zakonu kupoprodajna cijena mora biti uplaćena na račun prodavca u Crnoj Gori ili, ukoliko prodavac nema račun u Crnoj Gori, preko depozitnog računa notara.

Korišćenje depozitnog računa notara može dovesti do dodatnih bankarskih i transfernih troškova, pa se preporučuje da prodavac unaprijed provjeri koja opcija mu najviše odgovara.

Banke u Crnoj Gori primjenjuju stroge propise o sprečavanju pranja novca. Prodavac će morati da dostavi kupoprodajni ugovor kao dokaz o porijeklu priliva sredstava na račun, a u određenim slučajevima banka može od kupca zatražiti i dokaz o porijeklu sredstava prije nego što transfer bude odobren.

Kako se sve transakcije nekretninama u Crnoj Gori obavljaju u eurima, preporučujemo otvaranje računa u eurima kako bi se izbjegli nepotrebni troškovi konverzije valuta.

Lična dokumentacija

Molimo vas da provjerite da li su vaši lični podaci usklađeni u svim dokumentima, uključujući List nepokretnosti, pasoš i ličnu kartu.

U slučaju razlika u imenu, prezimenu, datumu rođenja ili broju pasoša, može biti potrebna dodatna dokumentacija prije završetka prodaje.

Komunalije, porezi i druge obaveze

Prije završetka prodaje, prodavac mora dostaviti dokaz da su izmirene sve obaveze vezane za nekretninu.

To može uključivati:

- ✓ Račune za električnu energiju
- ✓ Račune za vodu
- ✓ Odvoz otpada
- ✓ Godišnji porez na nepokretnost
- ✓ Turističku taksu
- ✓ Troškove održavanja zgrade
- ✓ Druge obaveze vezane za nekretninu

Važno

Godišnji porez na nepokretnost plaća lice koje je upisano kao vlasnik na dan 1. januara tekuće godine.

Poreske obaveze

Preporučujemo da prodavci potraže nezavisan poreski savjet kako bi se informisali o eventualnim poreskim obavezama koje mogu nastati prilikom prodaje nekretnine.

Uobičajeni tok prodaje

Iako je svaka prodaja drugačija, proces obično izgleda ovako:

- 1 Oglašavanje nekretnine**

Nekretnina se oglašava nakon što je dostavljena potrebna dokumentacija, potpisan Ugovor o posredovanju i pripremljen marketinški materijal.
- 2 Razgledanja i pregovori**

Organizuju se razgledanja za potencijalne kupce. Kada kupac odluči da nastavi sa kupovinom, pregovara se o cijeni i rokovima.
- 3 Rezervacija i provjera dokumentacije**

Kupac često rezerviše nekretninu uz rezervacioni ugovor i depozit. Tokom ovog perioda kupac, njegov advokat i notar provjeravaju dokumentaciju nekretnine.
- 4 Priprema Ugovora o kupoprodaji**

Nakon završene provjere dokumentacije, notar priprema Ugovor o kupoprodaji i potvrđuje da je sva potrebna dokumentacija dostupna.
- 5 Potpisivanje kod notara**

Ugovor o kupoprodaji potpisuju kupac i prodavac kod notara, odnosno njihovi ovlašćeni zastupnici.
- 6 Isplata kupoprodajne cijene**

Kupoprodajna cijena se uplaćuje na račun prodavca u Crnoj Gori ili preko depozitnog računa notara, u skladu sa dogovorom ugovornih strana.
- 7 Upis vlasništva**

Nakon isplate kupoprodajne cijene i potvrde da je cijena u potpunosti isplaćena, notar podnosi Ugovor o kupoprodaji Katastru radi upisa vlasništva kupca.
- 8 Primopredaja nekretnine**

Nakon što je kupoprodajna cijena u potpunosti isplaćena, kupac stupa u posjed nekretnine.

🕒 Koliko traje proces?

Trajanje procesa zavisi od složenosti transakcije i spremnosti dokumentacije.

Jednostavne transakcije sa urednom dokumentacijom često se mogu završiti u roku od 2 do 6 nedjelja.

Transakcije koje uključuju punomoćja, ostavinske postupke, hipoteke, dokumentaciju iz inostranstva ili druge složenije okolnosti mogu trajati znatno duže.

Pravovremena priprema dokumentacije najbolji je način da se prodaja realizuje brzo i bez nepotrebnih komplikacija.



💰 Agencijska provizija i troškovi transakcije

Naša standardna provizija iznosi 5% + PDV i plaća se po uspješno završenoj prodaji.

Pored agencijske provizije, prodavac može imati i određene dodatne troškove, u zavisnosti od okolnosti i potrebne dokumentacije:

- ✓ Troškove prevoda dokumenata
- ✓ Troškove sudskog tumača (ukoliko je potreban)
- ✓ Troškove Apostille pečata i ovjere dokumentacije iz inostranstva
- ✓ Troškove advokata (ukoliko ga angažuje)

Radi potpunih informacija, kupac najčešće snosi troškove notara, poreza na promet nepokretnosti, kao i eventualne troškove prevoda, sudskog tumača i advokata.

Tačan iznos troškova zavisi od vrijednosti nekretnine, strukture transakcije i dokumentacije potrebne za realizaciju prodaje.

✦ Priprema nekretnine za prodaju

Prvi utisak je veoma važan.

Preporučujemo da nekretnina bude čista, uredna i spremna za fotografisanje i razgledanje. Dobro predstavljena nekretnina privlači više zainteresovanih kupaca i često se prodaje brže.

Naš tim vam stoji na raspolaganju za sva pitanja i rado ćemo vas voditi kroz svaki korak prodajnog procesa.

Hvala vam na ukazanom povjerenju i što ste odabrali Montenegro Prospects.



SPREMNI ZA PRODAJU?

Kontaktirajte nas za prodaju vaše nekretnine u Crnoj Gori

Naš tim vam stoji na raspolaganju za sva pitanja i vodiće vas kroz cijeli proces prodaje od početka do kraja.

crnagoraneckretnine.me

Tel +382 (0)67 449 988

WhatsApp +382 (0)67 449 988

Viber +382 (0)67 449 988

Email info@montenegroprospects.com

montenegroprospects.com