

crnagoranekretnine.me

Vodič za kupovinu nekretnine u Crnoj Gori

Koraci, troškovi i zakonske obaveze

JUN 2026

Proces kupovine

Ovaj vodič pruža pregled osnovnih koraka, troškova i zakonskih obaveza koje prate kupovinu nekretnine u Crnoj Gori.

1 Odabir nekretnine

Nakon što pronađete nekretninu koju želite kupiti, pomoći ćemo vam u pregovorima kako bi se postigla cijena prihvatljiva i za vas i za prodavca.

2 Angažovanje advokata

Preporučujemo da angažujete nezavisnog advokata licenciranog u Crnoj Gori koji će vas zastupati tokom cijelog procesa kupovine.

Advokat će provjeriti pravni status nekretnine i List nepokretnosti, upozoriti vas na eventualne pravne probleme, pomoći u usaglašavanju Ugovora o kupoprodaji, organizovati njegovu ovjeru kod notara, pratiti postupak upisa prava svojine i pomoći oko obračuna i plaćanja poreza na promet nepokretnosti.

Ukoliko želite, možemo vam preporučiti advokate sa kojima imamo pozitivna iskustva.

3 Rezervacioni ugovor i depozit

Nakon što se usaglase osnovni uslovi prodaje, obično se potpisuje Rezervacioni ugovor i uplaćuje depozit kako bi se nekretnina povukla iz ponude i rezervisala za kupca.

Depozit se najčešće deponuje kod agencije i predstavlja određenu sigurnost za obje strane. U slučaju da jedna od strana odustane od kupoprodaje bez opravdanog razloga, depozit može biti izgubljen ili vraćen u skladu sa odredbama Rezervacionog ugovora.

4 Priprema ugovora

Ugovor o kupoprodaji priprema notar, a njegov sadržaj usaglašavaju kupac i prodavac, najčešće uz pomoć svojih advokata.

5 Potpisivanje ugovora

Ugovor o kupoprodaji potpisuje se pred notarom u Crnoj Gori.

Ugovor može potpisati:

- kupac lično, ili
- advokat na osnovu važećeg punomoćja.

Kupoprodajna cijena se uplaćuje preko notarskog escrow računa, u skladu sa dinamikom plaćanja definisanom Ugovorom o kupoprodaji.

6 Upis prava svojine

Nakon što prodavac primi cjelokupan kupoprodajni iznos, notar dostavlja Ugovor o kupoprodaji Upravi za nekretnine radi upisa novog vlasnika.

Po završetku postupka dobićete novi List nepokretnosti u kojem ćete biti upisani kao vlasnik nekretnine.

Važna napomena

U skladu sa porodičnim zakonodavstvom Crne Gore, nekretnina stečena tokom trajanja braka smatra se zajedničkom imovinom supružnika, bez obzira na to koji je od supružnika upisan kao vlasnik u Listu nepokretnosti, osim ukoliko nije drugačije regulisano bračnim ugovorom ili ukoliko se radi o posebnoj imovini stečenoj nasljeđem, poklonom ili drugim zakonom predviđenim osnovom.

Punomoćje

Ugovor o kupoprodaji mora biti potpisan pred notarom u Crnoj Gori. Ukoliko niste u mogućnosti da prisustvujete potpisivanju, vaš advokat može potpisati ugovor u vaše ime na osnovu punomoćja.

Ukoliko je moguće, najjednostavnije je organizovati punomoćje dok ste još u Crnoj Gori.

Ako se nalazite u inostranstvu, advokat će pripremiti tekst punomoćja koje je potrebno:

- ovjeriti kod notara u zemlji boravka;
- snabdjeti Apostille pečatom (u većini slučajeva);
- poslati u Crnu Goru kurirskom službom (DHL, FedEx i slično).

Tačni zahtjevi mogu se razlikovati od države do države, pa je preporučljivo da se konsultujete sa svojim advokatom.

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.



Troškovi kupovine

Pored ugovorene kupoprodajne cijene, glavni troškovi kupovine su advokatske usluge, notarski troškovi i porez na promet nepokretnosti.

Advokatske usluge

Za kompletnu pravnu podršku, uključujući provjeru dokumentacije, pripremu ugovora, upis prava svojine i pomoć oko poreza, advokatske usluge obično počinju od 1.500 EUR, u zavisnosti od složenosti transakcije i vrijednosti nekretnine.

Notarski troškovi

Notarski troškovi zavise od vrijednosti Ugovora o kupoprodaji.

Stavka (primjer za cijenu 200.000 EUR)	Iznos
Notarska naknada	oko 720 EUR
Naknada za korišćenje escrow računa	oko 700 EUR
Ukupni notarski troškovi	1.420 EUR

Notarska naknada obračunava se prema važećoj notarskoj tarifi.

Troškovi sudskog tumača

Ukoliko jedna od ugovornih strana ne govori crnogorski jezik, prilikom potpisivanja ugovora biće potrebno angažovati ovlašćenog sudskog tumača, što predstavlja dodatni trošak kupovine.

Ostali administrativni troškovi

Mogu postojati i manji administrativni troškovi koji obično ne prelaze 100 EUR ukupno.

Montenegro Prospects ne naplaćuje proviziju od kupca.

Porez na promet nepokretnosti

Porez na promet nepokretnosti obračunava Poreska uprava, najčešće na osnovu vrijednosti navedene u Ugovoru o kupoprodaji.

Trenutne poreske stope su:

Vrijednost nekretnine	Poreska stopa
do 150.000 EUR	3% od vrijednosti nekretnine
od 150.001 EUR do 500.000 EUR	4.500 EUR + 5% na iznos preko 150.000 EUR

preko 500.000 EUR

22.000 EUR + 6% na iznos preko 500.000 EUR

PRIMJER - NEKRETNINA VRIJEDNA 250.000 EUR

4.500 EUR + 5% × (250.000 EUR - 150.000 EUR)

= 4.500 EUR + 5.000 EUR

= 9.500 EUR

Kod određenih novogradnji porez na promet se ne plaća jer je PDV već uključen u cijenu. Advokat će vas informisati da li se ovo odnosi na nekretninu koju kupujete.

Godišnji porezi i troškovi vlasništva

Nakon što postanete vlasnik nekretnine, bićete obavezni da plaćate godišnji porez na nepokretnost. Visina poreza zavisi od lokacije, veličine i stanja nekretnine.

Pored godišnjeg poreza na nepokretnost, pojedini vlasnici su u obavezi da plaćaju i porez (turistička taksa) za kuće i stanove za odmor. Ova taksa se uglavnom obračunava za drugu nekretninu u vlasništvu u Crnoj Gori, kao i za nekretnine u vlasništvu nerezidenata.

Poreska rješenja se izdaju jednom godišnje i mogu se platiti u banci ili kod nadležnog poreskog organa.

Ovjera ugovora

Po zakonu Crne Gore, svi ugovori o kupoprodaji nepokretnosti moraju biti ovjereni kod notara. Ukoliko kupac nije u mogućnosti da prisustvuje potpisivanju, ugovor može biti potpisan preko punomoćnika na osnovu ovjerenog punomoćja.

Upis vlasništva

Nakon ovjere i predaje ugovora, Uprava za nekretnine sprovodi postupak upisa novog vlasnika.

Zakonski rok za obradu zahtjeva je uglavnom do 60 dana, ali u praksi postupak može trajati duže, zavisno od opštine, obima posla i doba godine. Kašnjenja su češća tokom ljetnje sezone i praznika.

Vaš advokat će pratiti postupak i voditi računa o upisu vlasništva do njegovog završetka.

Kupovina od strane stranih državljana



Strani državljani mogu bez ograničenja kupovati stanove, kuće i građevinsko zemljište u Crnoj Gori.

Međutim, određene kategorije poljoprivrednog zemljišta ne mogu se kupiti direktno na ime stranog fizičkog lica. U takvim slučajevima kupovina se najčešće vrši preko privrednog društva registrovanog u Crnoj Gori.

Privremeni boravak u Crnoj Gori

Strani državljani koji kupe stambenu nekretninu u Crnoj Gori u vrijednosti od 150.000 EUR ili više mogu imati pravo da podnesu zahtjev za privremeni boravak, u skladu sa uslovima koje propisuje Ministarstvo unutrašnjih poslova. Ovo ograničenje ne važi za državljane EU.

Privremeni boravak se obično odobrava na godinu dana i može se produžavati ukoliko su i dalje ispunjeni zakonski uslovi.

Kako se propisi mogu mijenjati, preporučujemo da se konsultujete sa advokatom ili kontaktirate naš tim za najnovije informacije.

Bankarski zahtjevi - dokaz o porijeklu novca

U skladu sa propisima o sprečavanju pranja novca, banke i notari u Crnoj Gori imaju obavezu da provjere porijeklo sredstava koja se koriste za kupovinu nekretnine.

U većini slučajeva od kupca će biti zatraženo da dostavi:

1. Izvod sa bankovnog računa sa kojeg će biti izvršena uplata kupoprodajne cijene, za period od posljednjih šest mjeseci.
2. Dokaze o porijeklu sredstava, kao što su potvrde o zaradi, ugovori o prodaji imovine, dokumentacija o nasljeđu, isplati dividendi, poslovnim prihodima ili drugi odgovarajući dokazi.
3. Dodatne informacije ili dokumenta koje banka ili notar mogu zatražiti u okviru svoje procedure provjere.

Banka i notar mogu zatražiti navedenu dokumentaciju prije odobravanja prenosa sredstava sa notarskog escrow računa prodavcu.

Takođe, važno je imati u vidu da se kupoprodajna cijena najčešće mora uplatiti sa računa koji glasi na ime kupca. Uplate sa računa članova porodice, prijatelja ili pravnih lica mogu zahtijevati dodatna pojašnjenja i dokumentaciju, što može dovesti do dužeg trajanja postupka.

Bankarski troškovi

Crna Gora je dio SEPA sistema plaćanja, što značajno smanjuje troškove međunarodnih transfera iz zemalja koje su dio tog sistema.

Za transfere iz zemalja van SEPA sistema bankarske naknade mogu biti znatno veće, pa preporučujemo da ih unaprijed uzmete u obzir prilikom planiranja prenosa sredstava.



SPREMNI ZA SLJEDEĆI KORAK?

Kontaktirajte nas za kupovinu nekretnine u Crnoj Gori

Naš tim vam stoji na raspolaganju za sva pitanja vezana za odabir, pregovore i kompletan proces kupovine vaše nekretnine u Crnoj Gori.

crnagoranekretnine.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

Odricanje od odgovornosti. Informacije sadržane u ovom vodiču predstavljaju opšti pregled postupka kupovine nekretnine u Crnoj Gori. Iako nastojimo da svi podaci budu tačni i ažurni, zakonski propisi, poreska pravila, bankarski zahtjevi i administrativne procedure mogu se mijenjati. Preporučujemo da prije donošenja konačne odluke o kupovini zatražite nezavisan pravni i poreski savjet.