



LEO ESTATE

Real Estate Group Montenegro

ŠTA TREBA DA ZNATE O KUPOVINI NEKRETNINA U CRNOJ GORI

PRIRUČNIK ZA KUPOVINU NEKRETNINE

Proces ulaganja u nekretnine

ODLUKA O INVESTIRANJU U NEKRETNINE U CRNOJ GORI

Crna Gora je zemlja u razvoju na strateškoj lokaciji na Jadranskom moru, sa lijepom prirodom, povoljnom klimom i visokim nivoom bezbjednosti za građane, zbog čega su brojne porodice iz inostranstva izabrale Crnu Goru za svoj novi dom. Crna Gora je na putu pridruživanja EU, a zvanična valuta je EURO. Crnogorska ekonomija je stabilna, a tržište nekretnina je u stalnom rastu u poslednjih 20 godina. Ulaganje u kupovinu nekretnine u Crnoj Gori daje mogućnost zarade od iznajmljivanja i povrat investicije.

Znate koje su sve prednosti Crne Gore i odlučili ste se za investiranje u nekretnine u Crnoj Gori. Infomišite nas o Vašim potrebama i željama i mi ćemo vam preporučiti projekat, stan, kuću, vilu, zemljište ili poslovni prostor shodno Vašem zahtjevu - za život, odmor, investiciju za izdavanje ili za buduću prodaju.

SELEKCIJA PONUDE NEKRETNINA

Prezentovaćemo Vam ponude koja odgovaraju Vašem zahtjevu. Pored ponude koja je objavljena na našoj web stranici imamo i ponudu koja se ne objavljuje javno, već se po upitu predlaže zainteresovanim klijentima. Presentacija se sastoji od slika, videa, tlocrta, kao i detaljnih informacija o nekretnini i njenoj lokaciji.

Radimo isključivo sa respektabilnim investitorima i vlasnicima nekretnina, tako da ćemo vam prezentovati isključivo ponudu koja ima čiste papire i sve dozvole. Ponudu prezentujemo na sastanku u našoj kancelariji, nakon čega organizujemo posjetu i razgledanje izabranih nekretnina.

Ukoliko ste van Crne Gore i planirate kupovinu nekretnine na daljinu, organizujemo sastanak i razgledanje preko video poziva.

PROCES KUPOVINE

Savršena nekretnina je nađena. U sledećim koracima prezentovaćemo Vam kako proces kupovine izgleda. Agenti Leo Estate-a će Vam biti na raspolaganju za sva pitanja i informacije koje imate.

1. Rezervacija nekretnine

Potpisuje se ugovor o rezervaciji i ostavlja deposit (obično između €1000 i 10% kupovne cijene) da bi se nekretnina povukla sa tržišta.

2. Pravne konsultacije i provjere

Kompletne pravne provjere dokumentacije nekretnine radi notar. Njegova dužnost je da informiše kupca o pravnom statusu u katastru nekretnine koja je predmet prodaje u ugovoru.

Prije sastanka sa notarom agencija radi detaljne pravne provjere imovine koja se kupuje. Postoji opcija da se angažuje advokat ili pravni konsultant da bi se odradile dodatne provjere. Možemo da Vam predložimo i pomognemo da nađete pravnog konsultanta u Crnoj Gori.

UGOVOR O KUPOVINI

3. Ugovor o kupovini

Kao Vaši agenti zakazujemo sastanak kod notara. Svi detalji kupovine i informacije o kupcu i prodavcu se šalju notaru. Jedini dokument koji je kupcu potreban za kupovinu je pasoš (ukoliko je kupac stranac) ili lična karta (ukoliko je kupac iz Crne Gore). Kupci imaju opciju kupovine imovine na daljinu kroz punomoćje. Naša agencija nudi uslugu zastupanja kupca po punomoćju. Takođe, za zastupanje možete angažovati advokata ili pravnog konsultanta.

Notar priprema ugovor i proverava sve pravne stavke. Zvanični prevodilac je takođe prisutan u kancelariji notara u slučaju da kupac ili prodavac ne govore crnogorski jezik. U ugovoru je jasno naglašeno kako će novac biti prenešen od kupca do prodavca. Postoji opcija da se uplata izvrši preko notarskog računa.

REGISTRACIJA NOVOG VLASNIKA

Kada je nekretnina u potpunosti isplaćena, prodavac daje kupcu dokument (lokalno se zove clausula intabulandi), koji notaru daje pravo da registruje kupca kao novog vlasnika imovine. Kupac je dužan da plati porez za prenos vlasništva. Ukoliko kupac kupuje novu nekretninu od investitora, i prvi je vlasnik, kupac ne plaća porez na promet nekretnine.

Provizija notara

(zavisi od vrijednosti ugovora o prodaji):

0,00 - 5.000,00 = 70 €

5.000,00 - 20.000,00 = 120 €

20.000,00 - 40.000,00 = 170 €

40.000,00 - 60.000,00 = 250 €

60.000,00 - 80.000,00 = 300 €

80.000,00 - 120.000,00 = 350 €

Za svu imovinu koja je u vrednosti od preko €120.000, za povećanje cene od €15.000, provizija se povećava za €10. Na cijenu notarske provizije se dodaje PDV (21%) i takse za katastar i uknjižbu.

Maksimalna provizija notara je €5.000.

USLUGE PREVODIOCA I POREZI U CRNOJ GORI

Usluge prevodioca

Usluga zvaničnog prevodioca za pismeni prevod dokumenata je od €20 po strani. Cijena za usmeni prevod je od €40-50 po satu. Za prevodioce rijetkih jezika provizija je dodatnih €100 jer obično dolaze iz drugih gradova.

Porezi u Crnoj Gori

Porez na promet nekretnina:

- Za imovinu čija je vrednost do €150.000 porez za promet iznosi 3% ukupne vrednosti
- Za imovinu čija je vrednost veća od €150.000 porez na promet iznosi €4.500 + 5% iznosa koji prelazi €150.000.
- Za imovinu u vrijednosti od preko €500.000 porez na promet iznosi €22.000 + 6% iznosa koji prelazi €500.000.

Godišnji porez na nekretnine je različit u svakoj opštini. Porez na nekretnine u primorskim opštinama u Crnoj Gori iznosi 0,5-0,6% godišnje za stanove i kuće, a 1% za urbanizovano zemljište.