

VODIČ ZA KUPOVINU NEKRETNINE U CRNOJ GORI

Vaš krajnje **JEDNOSTAVAN** vodič za kupovinu
nekretnine u Crnoj Gori u 20 koraka!



Эксклюзивный партнер
Savills в Черногории



*"...the ocean's scent, the light is still, falling on us,
announcing the presence of the day"*

Tanja Bakić, 2012 - a young Montenegrin poet

Bilo da ste odabrali nekretninu iz snova u Crnoj Gori, virtuelno ili lično sa nama, mi ćemo, uz vaš doprinos, upravljati procesom, kako bismo osigurali da sve bude u redu i da vas preselimo u vašu prvu, drugu ili investicionu nekretninu, što efikasnije i jednostavnije. Tržište vrvi od agenata za nekretnine. Mnogi nemaju registrovana preduzeća, imaju malo znanja ili iskustva i rade van sistema koristeći samo mobilni telefon i automobil. Oni ne plaćaju porez, a neće vam se ni obratiti ukoliko dođe do problema sa vašom kupovinom. Naša agencija, u saradnji sa legitimnim agencijama u Crnoj Gori, trenutno

radi na formiranju udruženja, kako bi uveli red u industriju. Proslava naše 20. godine u Crnoj Gori, i ekskluzivnog partnerstva sa globalnom firmom Savills, pruža Vam bezbrižnost kod donošenja tako važne investicione odluke i biranja nas kao željene agencije za nekretnine u Crnoj Gori.

Kao vaš predstavnik, naša uloga uključuje, ali nije ograničena na sledeće (vaši potencijalni troškovi su takođe navedeni ispod podebljano)

1.

Identifikovanje nekretnina koje ispunjavaju vaše zahtjeve i njihovo predstavljanje vama.

Ako budete posjetili Crnu Goru, mi ćemo vam pomoći oko aranžmana za vaš itinerar i rado ćemo vas pokupiti sa aerodroma Tivat i odvesti do vašeg hotela.

2.

3.

Kada budete spremni, započecemo proces pregleda selekcije nekretnina koje ste odabrali.

Posle mnogih kafa i diskusija, gde suzite svoj izbor na jednu ili dvije nekretnine, mi ćemo posredovati u pregovorima sa prodavcem kako bismo vam obezbjedili najbolju moguću cijenu.

4.

5.

Kada se usaglase uslovi prodaje i kupovine, mi ćemo pripremiti naš format Ugovora o rezervaciji – Dokument koji potpisujemo prodavac, mi i vi, kupac, a u kojem se navode ključni uslovi kupovine koji će na kraju biti uključeni u Ugovor o prodaji i kupovini.

Mi smo jedina agencija za nekretnine u Crnoj Gori koja obezbeđuje escrow račun, kao dio naše firme, kako bismo vam omogućili da izvršite uplatu rezervacionog depozita, dok se vrši neophodna provjera nekretnine. Ovaj ugovor o rezervaciji je vrlo jednostavan i štiti kupca u slučaju da nekretnina, iz bilo kog razloga, nije pogodna za prodaju, te se kao takav depozit za rezervaciju vraća vama kao kupcu. Nikada nemojte slati depozit za rezervaciju prodavcu, kao što je praksa kod mnogih agencija jer ga je tada vrlo teško povratiti.

6.

7.

Apsolutno preporučujemo da angažujete lokalnog pravnog zastupnika koji će nadgledati process, štititi vaše interese, i izvršiti detaljnu provjeru nekretnine i istoriju transakcija. Kupovina nekretnine je moguća koristeći samo neophodni notarski sistem, ali notar nije u obavezi da izvrši detaljnu provjeru nekretnine.

Sa zadovoljstvom ćemo vam preporučiti listu pravnih zastupnika sa kojima radimo više od 10 godina. Konačan izbor je na vama, kupcu.

8.

9.

Kada se završi provjera nekretnine i pregovori o kupoprodajnom ugovoru, ugovor potpisujete vi ili vaš advokat, koji bi imao punomoćje da djeluje u vaše ime, što je uobičajena praksa.

Kada se uplati puna kupoprodajna cijena, notar će dostaviti ugovor katastru, koji će izvršiti prenos vlasništva nad imovinom na vaše ime.

10.

11.

U okviru našeg poslovanja radimo po veoma striktnom setu standarda, a u fazi rezervisanja nekretnine, svi troškovi i procesi su potpuno transparentni. Tu se moraju dogovoriti pitanja kao što su naknade za bankovne transfer i ko je za njih odgovoran, šta je uključeno u nekretninu itd. **Naknade bankovnog transfera u Crnoj Gori mogu biti značajno visoke i iznositi 1%.** Ovaj trošak minimizirano jer osiguravamo da je kupac odgovoran samo za bankovnu naknadu kada se plaćanje vrši na račun u Crnoj Gori. Za razliku od drugih agencija, mi insistiramo da je naknada za prenos kupoprodajne cijene, na račun prodavca van Crne Gore, odgovornost prodavca. Naš posao je da obezbjedimo da kasnije ne bude iznenađenja za vas, kao što se obično dešava.

Kada je u pitanju nekretnina koja je na preprodaji, porez na promet nepokretnosti je progresivan i iznosi:

do 150,000.00€ 3%;

iznad 150,000.01€: 4,500.00€ + 5% na iznos iznad 150,000.01€;

iznad 500,000.01€: 22,000.00€ + 6% na iznos iznad 500,000.01€;

Obično je to u skladu sa ugovorenom vrijednošću, ali to takođe utvrđuje i poreska uprava u Crnoj Gori.

12.

13.

Tamo gde nećete biti prisutni prilikom potpisivanja kupoprodajnog ugovora, preporučujemo da date punomoćje svom advokatu. Inače, proces dobijanja punomoćja iz inostranstva je skup i težak i često će zahtjevati notara i apostil u vašoj zemlji.

Troškovi pravne pomoći su razumni – posebno što vam pružaju bezbrižnost. Uloga vašeg advokata je široka i uključuje nadgledanje celog procesa sve dok se vlasnički list ne promjeni na vaše ime i ne plati porez na promet nekretnine. Pravnici će izraditi ugovor o kupoprodaji imajući na umu vaše interese, pružiti pravne savjete o nekretnini, sprovesti prethodno i sadašnje vlasništvo nad nekretninom i zastupati vas punomoćjem, ako izaberete ovaj put, organizovati prodavca i notara za potpisivanje ugovora i gde je primenljivo, nadgledati plaćanja na rate. **Tipičan trošak za ovu uslugu je oko 1.000 evra za nekretninu od 100.000 evra, u prosjeku otprilike 1 do 1,5% od ukupne kupoprodajne cene.**

14.

15.

Stranci se pri kupovini nekretnina tretiraju na isti način kao i građani Crne Gore, a porezi i naknade su isti za sve. Imajte na umu da će za određene kupovine, kao što je poljoprivredno zemljište, biti potrebno osnivanje preduzeća.

Kupovina nove nekretnine, od strane investitora u sistemu PDV-a, koja se prvi put prodaje, ne uključuje nikakav porez na promet nekretnina od 3% pošto je PDV za kupovinu uključen u cenu.

16.

17.

Sve nekretnine na prodaju, osim izuzetno luksuznih nekretnina u sklopu Rizona, koje kupac kupuje prvi put, prikazuju cijene sa uračunatim PDV-om.

Notarske takse variraju u zavisnosti od kupoprodajne cijene nekretnine. **Za kupovinu nekretnine od 100.000 evra, notarska taksa bi iznosila oko 450 evra, sa svim porezima.** O vašim troškovima ćemo vas obavjestiti prije nego što potpišete ugovor o rezervaciji.

18.

19.

Dodatne nakande kao što su troškovi prevodioca, tumača i ostalo. mogu iznositi dodatnih 300 – 400 evra po kupovini. **Ovo uključuje troškove prevoda od 20 evra po stranici, tumača od 40-50 evra po satu itd.** Još jednom, u momentu pregovaranja kupoprodajne cijene, obavjestićemo vas o svim naknadama koje možete očekivati da biste zaključili prodaju.

20. Potom se opustite, uživajte u novoj kupovini, zaljubite se u čarobnu Crnu Goru i zapamtite, mi smo tu 20 godina i sav taj period predstavljamo jednu od najvećih kompanija za nekretnine na svijetu. Dakle, u sigurnim ste rukama. I na kraju, mi vam ne naplaćujemo proviziju. Naše naknade u potpunosti pokriva prodavac, što je dodatni razlog zašto je odabir naše agencije, sa dugom reputacijom, osjećajem za odgovornost prema vama i našem brendu i reputaciji, od velikog značaja kako za vas tako i za nas kao agenciju.

20.



DREAM ESTATES MONTENEGRO

Stari grad 321, 85330 Kotor,
Montenegro

T: +382 (0)32 304 788

E: info@dreammontenegro.com

W: www.dreammontenegro.com