

putem javnih tendera i u tim slučajevima se zahtijeva striktna primjena preporuka Master plana.

Prilikom kupovine nekretnine je važno provjeriti da li je nekretnina „čista“, odnosno da li je registrovana na prodavca i da li je oslobođena tereta i ograničenja. Provjera se sprovodi uvidom u list nepokretnosti (izdaje ga organ nadležan za evidenciju nekretnina – Katastar).

Uprava za nekretnine u okviru svoje web stranice

www.nekretnine.co.me

ima katastarsku evidenciju za čitavu Crnu Goru.



A project supported by the European Union

“This leaflet has been produced with the assistance of the EU. The document does not constitute a formal communication and does not necessarily represent the official position of the European Union”

Od ideje do realizacije

VODIČ ZA MSP

Registracija imovine (nepokretnosti)



Crna Gora

Direkcija za razvoj malih i srednjih preduzeća



Procedura registracije imovine (nepokretnosti) u Crnoj Gori se sprovodi u skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti. Sva imovina mora biti upisana u Katastar nepokretnosti koji je u nadležnosti uprave za nekretnine. Upis u katastar nepokretnosti vrši organ uprave. Postupak upisa počinje prijemom zahtjeva za upis ili isprave na osnovu koje se o upisu odlučuje po službenoj dužnosti. Zahtjev za upis se podnosi u pisanoj formi. Zahtjev će biti primljen bez obzira da li je priložena isprava podobna za upis.

Organ uprave dozvoliće upis, ako:

- ne postoji u listu nepokretnosti zabilježba kojom se zabranjuje budući upis;
- su lica protiv kojih se zahtijeva upis sposobna raspolagati nepokretnošću na koju se upis odnosi;
- je zahtjev za upis podnijelo ovlašćeno lice;
- osnovanost zahtjeva proizilazi iz sadržaja podnijetih isprava;
- isprave ispunjavaju propisanu formu.

Pomenuta procedura registracije imovine obuhvata:

I. Pribavljanje dokaza o vlasništvu od Uprave za nekretnine

Dokaz o vlasništvu se obezbjedjuje na osnovu lista nepokretnosti (odnosno posjedovnog lista) u kojem je jasno naznačeno ko je vlasnik predmetne nepokretnosti.

II. Katastarski premjer katastarske parcele

Nakon pribavljanja posjedovnog lista, vrši se premjer nepokretnosti upisane u katastar u cilju provjere navedenih vrijednosti.

III. Pravljenje kupoprodajnog ugovora u prisustvu advokata

Pravljenje kupoprodajnog ugovora predstavlja pravno formalni postupak prenosa vlasništva nepokretnosti sa prodavca na kupca.

IV. Potpisivanje kupoprodajnog ugovora i ovjera

Nakon usaglašavanja svih stavki i potpisivanja ugovora, vrši se ovjera ugovora od strane notara.

V. Definisane iznosa poreza koji je neophodno platiti za prenos imovine

Visinu poreza na promet nepokretnosti određuje državni organ na bazi procijenjene tržišne vrijednosti nepokretnosti.

VI. Plaćanje poreza od stane kupca

Obavezu plaćanja poreza na nepokretnost snosi kupac nepokretnosti.

VII. Prepis vlasništva u Upravi za nekretnine i upis prava na nepokretnost novog vlasnika

Nakon uplate poreza na nepokretnost i ovjerenog kupoprodajnog ugovora kupac imovine podnosi zahtjev za prepis nepokretnosti na svoje ime u Agenciji za nekretnine (opštinskom katastru).

Proces same kupovine imovine je regulisan Zakonom o imovinsko pravnim odnosima, a ukoliko se na kupljenoj nepokretnosti (ako se radi o zemljištu) planira izgradnja potrebno je u analizu uključiti i Zakon o državnom premjeru i katastru nepokretnosti.

Nekretnine se mogu kupovati od fizičkih i pravnih lica. Kupovina nekretnina koje su u vlasništvu države (što se reprezentuje kroz vlasništvo državnih fondova u preduzećima) se vrši pretežno