

HOB

M O N T E N E G R O

الدليل لشراء العقارات في الجبل الأسود



المقدمة

إن شراء عقار في مونتينيغرو لا يبدأ بإعلان، بل يبدأ برؤية واضحة.

فالصفقات الأكثر أماناً لا تُصنع بالمصادفة، بل تُبنى على مسار مُحكم الإدارة: غاية محددة بدقة، وميزانية واقعية، وموقع مختار بعناية، وتحقيق قانوني متعمق، وهيكله دقيقة لكل خطوة من خطوات التملك. وهذا الدليل يوضح لك كيف تُقبل على الشراء بهدوء وثقة، وعلى بيّنة كاملة، مع إحكام السيطرة على مجريات العملية من بدايتها إلى نهايتها.

ملاحظة:

هذا الدليل يُقدّم بوصفه عرضاً تعريفيّاً عاماً للإجراءات. أما الشروط القانونية والضريبية والتجارية النهائية، فيجب التثبت منها دائماً في ضوء العقار المعني والمعاملة المحددة.

1. حدّد الغاية من الشراء

كل شراء ناجح يبدأ بقصد واضح. وقبل اختيار المدينة أو المبنى أو الشقة، ينبغي أن تتبين بدقة سبب رغبتك في شراء عقار في مونتينيغرو. فقد يكون الهدف منزلاً ثانياً، أو مسكناً للعطلات، أو استثماراً تأجيرياً، أو انتقالاً عائلياً، أو إقامة مستقرة ودائمة.

وحين تتضح الغاية منذ البداية، يصبح اتخاذ القرار الصحيح بشأن المدينة ونوع العقار ومستوى الاستثمار أكثر سهولة ودقة.

2. خطّط للميزانية كاملة، لا لسعر الشراء وحده

الشراء الرشيد يقتضي رؤية مالية شاملة. فإلى جانب ثمن العقار ذاته، ينبغي احتساب الضرائب، ورسوم الكاتب بالعدل، وتكاليف الترجمة، والرسوم المصرفية، وأتعاب المساندة القانونية المحتملة، فضلاً عن نفقات الصيانة المستقبلية والضريبة السنوية على العقار.

فالميزانية المحكمة لا تمنحك راحة البال فحسب، بل تعزز أيضاً قدرتك التفاوضية وتوفر لك الأمان طوال مراحل الشراء.



3. اختر الموقع وفق نمط الحياة الذي تنشده

في مونتينيغرو، أنت لا تشتري عقاراً فحسب، بل تختار كذلك أسلوب الحياة الذي يصاحبه. فبالنسبة إلى بعض المشترين، يمثل الساحل الخيار الأمثل لما يوفره من طابع ترفيهي وجاذبية للإيجارات قصيرة الأجل. وبالنسبة إلى آخرين، تمنح بودغوريتسا قدراً أكبر من العملية وطلباً مستقراً على الإيجارات طويلة الأجل. أما الشمال، فيستقطب من يقدّر الجمال الطبيعي، وفرص التزلج، وانخفاض كلفة الدخول، وآفاق النمو على المدى البعيد.

4. اعرف من يمثل مصالحك

في أي صفقة جادة، من الضروري التمييز بوضوح بين من يعمل لمصلحة البائع ومن يعمل لمصلحة المشتري. فعندما تحظى بدعم مهني يضع مصالحك في المقام الأول، تصبح العملية بأسرها أكثر أماناً ووضوحاً وكفاءة.

والمستشار المتمكن يستطيع أن يساندك في اختيار العقار، والتفاوض، وإجراء الفحص النافي للجهالة، وتنسيق الخطوات التالية، بينما تضيف المراجعة القانونية المستقلة مستوى إضافياً من الحماية والطمأنينة.

في الجبل الأسود، يدفع بائع العقار عمولة الوسيط.





5. ضيق نطاق الخيارات قبل المعاينات

بعد اتضاح الهدف والميزانية والموقع، تأتي المرحلة التالية، وهي إعداد قائمة مختصرة بالعقارات التي تستحق المعاينة فعلاً. فذلك يجنبك إهدار الوقت في خيارات قد تبدو جذابة في الصور، لكنها لا تنسجم مع احتياجاتك الحقيقية.

وأثناء المعاينة، لا ينبغي الاكتفاء بالنظر إلى التصميم الداخلي أو الإطلالة فحسب، بل يجب أيضاً تقييم سهولة الوصول، وتوافر مواقف السيارات، وحالة المبنى، ومستوى الضوضاء، وجودة المنطقة المحيطة، ومدى ملاءمتها لمتطلبات الحياة اليومية.

6. الفحص القانوني والعملي يسبق أي التزام

الصفقات الأكثر أماناً تقوم على التحقق، لا على الافتراض. لذلك، قبل دفع أي عربون أو إتمام أي حجز، من الضروري التأكد من الملكية، ووضع العقار في السجل العقاري، وأي أعباء أو قيود قائمة عليه، ومدى مطابقة المستندات للحالة الفعلية للعقار.

أما المنازل والأراضي والقطع المخصصة للتطوير، فتتطلب مراجعة أشد تفصيلاً. وفي المشاريع الجديدة على وجه الخصوص، ينبغي إيلاء اهتمام خاص للمطور، والتراخيص، ومرحلة تنفيذ المشروع، والضمانات التعاقدية المتاحة للمشتري.

7. ينبغي على المشتريين الأجانب الإحاطة بالإطار التنظيمي

بالنسبة إلى المشتريين الأجانب، فإن شراء الشقق والمنازل والفلل والعقارات التجارية في مونتينيغرو يكون، في حالات كثيرة، إجراءً ميسوراً نسبياً. غير أن بعض فئات الأراضي وبعض المناطق المحددة قد تخضع لقواعد وقيود إضافية. ولهذا، فإن شراء القطع أو المساحات الكبيرة أو العقارات المقترنة بأراضٍ واسعة يستلزم تحليلاً قانونياً مفصلاً قبل المضي في المعاملة.

8. التفاوض يتجاوز السعر بكثير

الشراء الجيد لا يتحدد فقط بسعر أدنى، بل بصياغة واضحة ومحكمة للشروط. وأثناء التفاوض، من المهم تحديد آجال الدفع، والأشياء التي ستبقى ضمن العقار، ووضعية مواقف السيارات، والمرآب، وغرف التخزين، والأثاث، والتجهيزات، فضلاً عن موعد التسليم. وفي المشاريع الجديدة، تكتسب مسألة تحديد مواعيد الإنجاز بوضوح أهمية خاصة، إلى جانب ضمان حماية كافية للمشتري في حال التأخير.



9. ينبغي أن يكون الحجز منظماً بوضوح

لا ينبغي أن يكون الحجز أداة ضغط، بل وسيلة حماية تأتي بعد أن تكون الجوانب التجارية والقانونية قد توضحت على نحو كافٍ. وعملياً، يتراوح العربون في كثير من الأحيان بين 5% و10% من قيمة العقار، غير أن هذه النسبة ليست قاعدة مطلقة، بل يجب الاتفاق عليها صراحة.

وينبغي أن يحدد مستند الحجز بوضوح مقدار العربون، والجهة التي تحتفظ به، والحالات التي يكون فيها قابلاً للاسترداد، وموعد احتسابه ضمن ثمن الشراء، وما يترتب إذا تراجع المشتري أو البائع. كما ينبغي لاتفاق الحجز المصاغ بإحكام أن يحدد مهلة لاستكمال الفحص الواجب، وأن يبين النتائج القانونية إذا ظهرت مشكلات قانونية أو فنية جوهرية.

10. يُبرم العقد الرئيسي أمام الكاتب بالعدل

في مونتينيغرو، يُوثَّق عقد البيع والشراء أمام الكاتب بالعدل. وإذا كان المشتري لا يتحدث لغة العقد، وجب حضور مترجم قضائي محلف. وإذا تعذر على المشتري الحضور شخصياً، أمكن ترتيب المعاملة بموجب وكالة قانونية مستوفية للتصديق اللازم، ومع الأبوستيل والترجمة عند الاقتضاء.

وهذه المرحلة ليست مجرد إجراء شكلي، بل هي المرحلة التي تُحدّد فيها حقوق المشتري والتزاماته وآليات حمايته بأقصى درجات الوضوح قبل سداد كامل الثمن.



11. افهم الضرائب والتكاليف قبل التوقيع

يدفع المشتري ضريبة نقل الملكية العقارية وفق معدلات تصاعدية:

- حتى مبلغ 150,000 يورو: تكون الضريبة بنسبة 3%.
- من 150,000.01 يورو إلى 500,000 يورو: تكون الضريبة 4,500 يورو، إضافة إلى 5% من الجزء الذي يتجاوز 150,000 يورو.
- ما فوق 500,000 يورو: تكون الضريبة 22,000 يورو، إضافة إلى 6% من الجزء الذي يتجاوز هذا الحد.

وفي أول بيع لعقار جديد من قبل المستثمر أو المطور، لا يدفع المشتري عادة ضريبة نقل الملكية، لأن ضريبة القيمة المضافة تكون مشمولة في سعر الشراء. وتبلغ ضريبة القيمة المضافة في مونتينيغرو 21%.

أما رسوم الكاتب بالعدل فتحتسب وفق سلم متدرج يعتمد على قيمة العقد. وفي المعاملات المتوسطة والمرتفعة القيمة، قد تبلغ هذه الرسوم الإجمالية عدة مئات من اليورو، لذلك ينبغي إدراجها ضمن الحساب

الكلي للشراء.

ويجب على المشتري تقديم إقرار ضريبة نقل الملكية خلال 15 يوماً، كما يجب عليه تسجيل العقار لدى السلطة المحلية لأغراض الضريبة السنوية على العقار خلال 30 يوماً من تاريخ التملك.

وتتراوح الضريبة السنوية على العقار، في الغالب، بين 0.25% و 1.00% من القيمة السوقية، بينما قد تتراوح بالنسبة إلى العقار السكني الثانوي بين 0.3% و 1.5%، بحسب البلدية ووضع العقار.

ومن المهم أيضاً الاتفاق منذ البداية، وبمنتهى الوضوح، على الجهة التي ستتحمل الرسوم المصرفية الخاصة بالتحويل الدولي، إذ إن البائع يتوقع عادة أن يصل إلى حسابه كامل المبلغ التعاقدي.

12. ينبغي أن يتبع الدفع منطق حماية المشتري

إن طريقة الدفع وتسلسله لا تقل أهمية عن العقد ذاته. وعملياً، يُسدّد ثمن الشراء في الغالب عبر تحويل مصرفي، وفي بعض الحالات يمكن أيضاً استخدام حساب ضمان أو آلية رقابية مماثلة.

والمهم هو أن يكون الإفراج عن الأموال مرتبطاً بإتمام الخطوات الجوهرية على الوجه الصحيح: توقيع العقد، وإيداع مستندات التسجيل، وتأكيّد استلام الأموال، والحصول على الوثائق التي تمكّن من تسجيل ملكية المشتري. ومن أي موافقة البائع الصريحة على تسجيل المشتري مالكاً من دون *clausula intabulandi* المسائل الجوهرية كذلك حاجة إلى موافقة إضافية في مرحلة لاحقة.



13. لا تنتهي عملية الشراء عند توقيع العقد

لا تكتمل عملية الشراء فعلياً إلا بعد إنجاز التسجيل والحصول على مستند ملكية محدّث. وقد يستغرق التسجيل في السجل العقاري بعض الوقت، لذلك من المهم متابعة حالة الملف إلى أن يثبت تسجيل المالك الجديد بصورة نهائية.

وبعد الإتمام، ينبغي نقل حسابات المرافق، مثل الكهرباء والمياه والإنترنت وغيرها من الخدمات العامة. وإذا كان الشراء داخل منتجع أو مجمع سكني أو مبنى يضم مرافق مشتركة، فمن الحكمة طلب بيان دقيق قبل الشراء يوضح تكاليف الصيانة، وما الذي تغطيه، وما إذا كانت قابلة للزيادة مستقبلاً.

بعد توقيع العقد، يمكن لشركة Montenegro Real Estate Hub أن تتولى نيابةً عنكم تنسيق جميع الخطوات الإدارية والعملية، مع إنجاز جميع الوثائق اللازمة ونقل عقود الخدمات العامة، بحيث لا تضطرون إلى القلق بشأن أي شيء.





14. ملكية العقار لا تمنح الإقامة تلقائياً

ينص قانون الأجانب في مونتينيغرو على أن ملكية العقار قد تشكل أساساً للحصول على إقامة مؤقتة في البلاد. وتشمل أنواع العقارات المؤهلة: المنازل العائلية، وبيوت العطلات، والفلل، والشقق، والمنشآت الفندقية، والعقارات ذات الاستخدام السكني والتجاري المختلط، والعقارات التجارية. ويجب أن يملك مقدم الطلب ما لا يقل عن 50% من العقار.

ويتم إثبات الملكية عادة بواسطة مستخرج من السجل العقاري، إلى جانب المتطلبات العامة، مثل توافر وسائل إعالة كافية، ومكان إقامة، وتأمين صحي، ووثيقة سفر سارية.

ومن المهم أيضاً إدراك أن الإقامة المؤقتة على هذا الأساس تفترض وجود ارتباط حقيقي بمونتينيغرو. فقد تؤثر فترات الغياب الطويلة في صلاحية التصريح، ولذلك ينبغي التحقق مسبقاً من القواعد والالتزامات الواجبة قبل أي إقامة ممتدة خارج البلاد.

وبالنسبة إلى بعض مواطني الدول الثالثة، يُشترط كذلك إثبات قيمة العقار، على أن تبلغ 150,000 يورو كحد أدنى. ولا يسري هذا الشرط الإضافي على مواطني الاتحاد الأوروبي وأفراد أسرهم، ولا على مواطني آيسلندا وليختنشتاين والنرويج وسويسرا.

ويُمنح التصريح لمدة تصل إلى سنة واحدة، ويجوز تجديده. ويجب تقديم طلب التجديد خلال فترة لا تسبق 60 يوماً ولا تتأخر عن 30 يوماً قبل انتهاء التصريح القائم. كما أن الإقامة القائمة على ملكية العقار لا تمنح، في حد ذاتها، حق العمل.

15. إذا كنت تشتري بغرض التأجير، ففكر بعقلية المستثمر منذ اليوم الأول

إذا كنت تنوي تأجير العقار، فينبغي أن ينعكس ذلك منذ البداية على اختيار الموقع والعقار نفسه. فالعائد يتأثر بعوامل متعددة، من بينها الموقع، ونوع المبنى، والإطلالة، وتوافر موقف للسيارة، والإدارة، وتكاليف الصيانة، والموسمية.

وفي الإيجارات طويلة الأجل، تُفرض ضريبة بنسبة 15% على الدخل الخاضع للضريبة. وإذا لم تكن المصروفات موثقة على نحو منفصل، فيُعترف بمصروفات معيارية قابلة للخصم بنسبة 30%، ما يعني أن الوعاء الضريبي يكون عملياً في حدود 70% من إجمالي الدخل. وبذلك، إذا بلغ الدخل السنوي 10,000 يورو، فإن الدخل الخاضع للضريبة يكون في حدود 7,000 يورو، وتبلغ الضريبة نحو 1,050 يورو.

أما في الإيجارات قصيرة الأجل، فتوجد التزامات إضافية، من بينها ضريبة السياحة، وتسجيل الضيوف، وإمساك السجلات. ولهذا، ينبغي أن يستند قرار الشراء الاستثماري إلى عائد صافي واقعي، لا إلى تقدير متفائل للدخل الإجمالي.

كما لا ينبغي افتراض أن ضريبة الأرباح الرأسمالية تزول بعد خمس سنوات، إذ لا توجد قاعدة عامة تقضي بإعفاؤها تلقائياً بعد هذه المدة.



الخاتمة

إن الطريق الأكثر أماناً لشراء عقار في مونتينيغرو هو اتباع تسلسل واضح ومنهجي. تبدأ العملية أولاً بتحديد الغاية والميزانية والموقع، ثم اختيار الدعم المهني المناسب، وإعداد القائمة المختصرة، وإجراء الفحص الواجب بصورة مفصلة. وبعد ذلك فقط تأتي مرحلة التفاوض، ثم الحجز، فالعقد الرئيسي، فالدفع، وأخيراً تسجيل الملكية.

وعندما تُدار العملية على النحو الصحيح، لا يكون شراء العقار تجربة مرهقة أو ملتبسة، بل قراراً رصيناً يقوم على معلومات واضحة، وبنية سليمة، وحماية حقيقية لمصالح المشتري.

HOB

M O N T E N E G R O

تساعد Montenegro Real Estate Hub المشتريين الدوليين على شراء العقارات في مونتينيغرو بمزيد من الأمان، ومزيد من التبصر، ومع مستوى الدعم المحلي الذي يليق بتوقعاتهم.

ولا ينصب تركيزنا على البيع بأي ثمن، بل على صون مصالح المشتري من خلال انتقاء الفرص بعناية، وإجراء الفحص الواجب، وإدارة التفاوض، وتنسيق كامل مسار الاستحواذ. ونحن نجمع بين المعرفة العميقة بالسوق المحلية ومعيار الخدمة الرفيع الذي ينتظره العملاء الدوليون.

realestatehub.me