

HOB

M O N T E N E G R O

MONTENEQRODA ƏMLAK ALINMASINA
DAIR BƏLƏDÇİ



Giriş

Monteneqroda əmlak almaq bir elanla başlamır. Bu proses aydın strategiya ilə başlayır.

Ən təhlükəsiz alışlar heç vaxt təsadüf nəticəsində baş vermir. Onlar düzgün idarə olunan bir prosesin məhsuludur: dəqiq müəyyən edilmiş məqsəd, real büdcə, diqqətlə seçilmiş məkan, hərtərəfli hüquqi yoxlama və dəqiq qurulmuş sövdələşmə strukturu. Bu bələdçi sizə əmlakı sakit, məlumatlı və hər mərhələdə tam nəzarət altında necə almağı göstərir.

Qeyd:

Bu bələdçi prosesə dair məlumat xarakterli ümumi icmaldır. Son hüquqi, vergi və kommersiya şərtləri hər zaman konkret əmlak və konkret əməliyyat üzrə ayrıca yoxlanılmalıdır.

1. Alışın məqsədini müəyyən edin

Hər uğurlu alış aydın niyyətlə başlayır. Məkan, bina və ya mənzil seçməzdən əvvəl Monteneqroda niyə əmlak almaq istədiyinizi dəqiq anlamaq vacibdir. Siz ikinci ev, tətill üçün əmlak, icarə yatırımı, ailəvi köç və ya daimi yaşayış üçün bir ev axtara bilərsiniz.

Məqsəd aydın şəkildə müəyyən edildikdən sonra şəhər, əmlak növü və investisiya səviyyəsi ilə bağlı düzgün qərar vermək xeyli asanlaşır.

2. Yalnız alış qiymətini deyil, ümumi büdcəni planlaşdırın

Düşünülmüş alış maliyyə mənzərəsinə bütöv baxış tələb edir. Əmlakın öz qiymətindən əlavə, vergiləri, notariat xərclərini, tərcümələri, bank komissiyalarını, mümkün hüquqi dəstəyi, eləcə də gələcək istismar xərclərini və illik əmlak vergisini əvvəlcədən nəzərə almaq lazımdır.

Yaxşı planlaşdırılmış büdcə insana rahatlıq, danışıqlarda üstün mövqe və proses boyunca təhlükəsizlik hissi verir.



3. Məkanı arzuladığınız həyat tərzinə uyğun seçin

Monteneqroda siz sadəcə əmlak almırsınız. Siz həm də onunla birlikdə gələn həyat tərzini seçirsiniz. Bəzi alıcılar üçün sahil bölgəsi istirahət imkanları və qısamüddətli icarə potensialına görə ən doğru seçimdir. Digərləri üçün Podqoritsa praktikliyi və sabit uzunmüddətli icarə tələbi ilə seçilir. Başqaları isə şimal bölgəsini təbii gözəllikləri, xizək imkanları, daha aşağı giriş qiymətləri və uzunmüddətli inkişaf perspektivinə görə üstün tutur.

4. Kimin sizin maraqlarınızı təmsil etdiyini bilin

Hər ciddi alışda satıcının maraqlarını müdafiə edənlərlə alıcının maraqlarını qoruyanları aydın şəkildə fərqləndirmək vacibdir. Sizin maraqlarınıza fokuslanan peşəkar dəstək olduqda, bütün proses daha təhlükəsiz, daha şəffaf və daha səmərəli olur.

Güclü bir məsləhətçi əmlak seçimi, danışıqlar, hüquqi yoxlama və növbəti addımların koordinasiyasında sizə kömək edə bilər. Müstəqil hüquqi baxış isə əlavə qoruma təmin edir.





5. Baxışlardan əvvəl qısa siyahını daraldın

Məqsədiniz, büdcəniz və seçdiyiniz məkan dəqiqləşdikdən sonra növbəti addım həqiqətən baxmağa dəyər olan əmlakların qısa siyahısını hazırlamaqdır. Bu, fotolarda cəlbedici görünən, lakin real ehtiyaclarınıza uyğun gəlməyən variantlara vaxt itirməməyə imkan verir.

Baxış zamanı yalnız interyerə və mənzərəyə diqqət yetirmək kifayət deyil. Giriş imkanları, parklanma, binanın vəziyyəti, səs-küy səviyyəsi, yaxın ərazinin keyfiyyəti və gündəlik istifadə baxımından funksionallıq da nəzərə alınmalıdır.

6. Hüquqi və praktiki yoxlama hər hansı öhdəlikdən əvvəl gəlir

Ən təhlükəsiz alışlar fərziyyələrə deyil, yoxlanılmış məlumatlara əsaslanır. Hər hansı depozit və ya rezervasiya etməzdən əvvəl mülkiyyət hüququnu, kadastr vəziyyətini, hər hansı yüklülük və ya məhdudiyyətlərin olub-olmadığını, həmçinin sənədlərin əmlakın faktiki vəziyyətinə uyğun gəlib-gəlmədiyini təsdiqləmək vacibdir.

Evlər, torpaq sahələri və tikinti üçün nəzərdə tutulan ərazilər üzrə bu baxış daha da ətraflı olmalıdır. Yeni tikililərdə isə developerlə bağlı məlumatlar, icazələr, layihənin mərhələsi və alıcı üçün mövcud müqavilə təminatları xüsusi diqqətlə yoxlanılmalıdır.

7. Xarici alıcılar tənzimləyici çərçivəni başa düşməlidirlər

Xarici alıcılar üçün Monteneqroda mənzil, ev, villa və kommersiya təyinatlı sahələrin alınması bir çox hallarda nisbətən sadədir. Bununla belə, bəzi torpaq kateqoriyaları və müəyyən zonalar əlavə qayda və məhdudiyyətlərə tabe ola bilər.

Məhz buna görə torpaq sahələri, iri ərazilər və ya geniş torpaq hissəsi olan əmlaklar alınarkən, əməliyyata daxil olmamışdan əvvəl ətraflı hüquqi təhlil vacibdir.

8. Danışıqlar təkcə qiymətdən ibarət deyil

Yaxşı alış yalnız daha aşağı qiymətlə müəyyən olunmur. Onu dəqiq qurulmuş şərtlər müəyyən edir. Danışıqlar zamanı ödəniş müddətləri, əmlakda qalacaq əşyalar, parklanmanın statusu, qaraj yerləri, saxlanc sahələri, mebel və avadanlıq, eləcə də təhvil tarixi aydın şəkildə razılaşdırılmalıdır.

Yeni tikililərdə tamamlanma müddətlərinin dəqiq göstərilməsi və gecikmə halında alıcının kifayət qədər qorunması xüsusilə vacibdir.



9. Rezervasiya aydın şəkildə qurulmalıdır

Rezervasiya təzyiq vasitəsi deyil, kommersiya və hüquqi məsələlər kifayət qədər aydınlaşdırıldıqdan sonra qoruyucu alət olmalıdır. Praktikada depozit çox vaxt əmlakın dəyərinin 5 faizindən 10 faizinə qədər olur. Lakin bu faiz universal deyil və ayrıca razılaşdırılmalıdır.

Rezervasiya sənədində depozitin məbləği, onun kimdə saxlanıldığı, hansı hallarda geri qaytarıldığı, nə vaxt alış qiymətinə hesablandığı və alıcı və ya satıcı geri çəkilsə nə baş verəcəyi aydın göstərilməlidir. Düzgün hazırlanmış rezervasiya sazişi həmçinin hüquqi yoxlama prosesinin tamamlanması üçün müddəti və ciddi hüquqi və ya texniki problemlər aşkar edilərsə bunun nəticələrini də müəyyən etməlidir.

10. Əsas müqavilə notarius qarşısında rəsmiləşdirilir

Monteneqroda alqı-satqı müqaviləsi notarius qarşısında rəsmiləşdirilir. Əgər alıcı müqavilənin dilini bilmirsə, sertifikatlı məhkəmə tərcüməçisi tələb olunur. Alıcı şəxsən iştirak edə bilmirsə, əməliyyat etibarnamə vasitəsilə həyata keçirilə bilər. Bu halda lazımi təsdiq, zərurət olduqda apostil və tərcümə də təmin edilməlidir.

Bu mərhələ sadəcə formal prosedur deyil. Məqsəd odur ki, tam alış məbləği ödənilməzdən əvvəl alıcının hüquqları, öhdəlikləri və müdafiə mexanizmləri tam aydın şəkildə müəyyən edilsin.



11. İmzalamazdan əvvəl vergiləri və xərcləri anlayın

Alıcı daşınmaz əmlakın ötürülməsi vergisini aşağıdakı progressiv dərəcələrlə ödəyir:

- 150,000 avroyadək məbləğ üçün dərəcə 3% təşkil edir.
- 150,000.01 avrodan 500,000 avroyadək məbləğ üçün vergi 4,500 avro və üstəgəl 150,000 avrodan yuxarı hissənin 5%-i qədərdir.
- 500,000 avrodan yuxarı məbləğ üçün vergi 22,000 avro və üstəgəl həmin həddi aşan hissənin 6%-i qədərdir.

Yeni tikilmiş əmlakın investor və ya developer tərəfindən ilk satışında alıcı adətən ötürülmə vergisi ödəmir, çünki ƏDV alış qiymətinə daxil edilir. Monteneqroda ƏDV 21% təşkil edir.

Notariat xərcləri dəyişkən şkala üzrə hesablanır və müqavilənin dəyərindən asılıdır. Orta və yüksək məbləğli əməliyyatlarda ümumi notariat xərcləri bir neçə yüz avroya çata bilər. Buna görə bu xərclər ümumi alış hesablamasına daxil edilməlidir.

Alıcı ötürülmə vergisi bəyannaməsini 15 gün ərzində təqdim etməlidir. Bundan əlavə, əldə etmə tarixindən etibarən 30 gün ərzində əmlakı illik əmlak vergisi üçün yerli orqanda qeydiyyatda almalıdır.

İllik əmlak vergisi adətən bazar dəyərinin 0.25%-dən 1.00%-dək, ikinci yaşayış əmlakı üçün isə bələdiyyədən və əmlakın statusundan asılı olaraq 0.3%-dən 1.5%-dək dəyişir.

Başlanğıcdan etibarən beynəlxalq bank köçürməsi üzrə komissiyaların kimin tərəfindən ödəniləcəyi də aydın şəkildə razılaşdırılmalıdır. Praktikada satıcı adətən müqavilədə nəzərdə tutulmuş tam məbləğin öz hesabına daxil olmasını gözləyir.

12. Ödəniş alıcının qorunması məntiqinə uyğun aparılmalıdır

Ödəniş üsulu və ardıcılığı müqavilənin özü qədər vacibdir. Praktikada alış məbləği ən çox bank köçürməsi ilə ödənilir. Bəzi hallarda isə eskrou mexanizmi və ya digər nəzarətli ödəniş forması da istifadə oluna bilər.

Əsas məsələ vəsaitin sərbəst buraxılmasının əsas mərhələlərin düzgün tamamlanmasına bağlanmasıdır: müqavilənin imzalanması, qeydiyyat sənədlərinin təqdim olunması, vəsaitin alındığının təsdiqi və alıcının mülkiyyət hüququnun qeydiyyatına imkan verən sənədlərin əldə olunması. Burada xüsusilə clausula intabulandi, yəni satıcının alıcının sonradan əlavə razılıq olmadan mülkiyyət sahibi kimi qeydiyyata alınmasına açıq razılığı mühüm əhəmiyyət daşıyır.



13. Alış müqavilənin imzalanması ilə bitmir

Alış prosesi yalnız qeydiyyat tamamlandıqdan və siz yenilənmiş mülkiyyət sənədini əldə etdikdən sonra həqiqətən başa çatmış sayılır. Kadastr qeydiyyatı müəyyən vaxt apara bilər. Buna görə yeni sahib tam qeydiyyatla alınanadək işin vəziyyətini izləmək vacibdir.

Proses tamamlandıqdan sonra elektrik, su, internet və digər kommunal xidmətlər üzrə hesablar yeni sahibin adına keçirilməlidir. Əgər siz kurort, yaşayış kompleksi və ya ortaqlıq imkanları olan bir binada əmlak alırsınızsa, alışdan əvvəl xidmət xərclərinin dəqiq bölgüsünü, onların nələri əhatə etdiyini və gələcəkdə artıb-artmayacağını soruşun.

Müqavilə imzalandıqdan sonra Montenegro Real Estate Hub sizin adınızdan bütün inzibati və praktiki proseslərin koordinasiyasını öz üzərinə götürə bilər ki, bütün zəruri sənədləşmə işləri və kommunal xidmətlərin adınıza keçirilməsi sizin üçün problemsiz şəkildə həyata keçirilsin.





14. Əmlak sahibi olmaq avtomatik olaraq yaşayış icazəsi vermir

Monteneqronun əcnəbilər haqqında qanununa əsasən, əmlak sahibi olmaq müəyyən hallarda Monteneqroda müvəqqəti yaşayış icazəsi üçün əsas ola bilər. Uyğun əmlak növlərinə fərdi evlər, tətillik evləri, villalar, mənzillər, qonaqpərvərlik obyektləri, qarışıq yaşayış və kommersiya təyinatlı əmlaklar, həmçinin kommersiya sahələri daxildir. Müraciət edən şəxs əmlakın ən azı 50%-nə sahib olmalıdır.

Mülkiyyətin sübutu adətən torpaq reyestrindən çıxarışla təqdim olunur. Bununla yanaşı, kifayət qədər dolanışıq vəsaiti, yaşayış yeri, tibbi sığorta və etibarlı səyahət sənədi kimi ümumi tələblər də mövcuddur.

Bunu da anlamaq vacibdir ki, bu əsasla verilən müvəqqəti yaşayış icazəsi Monteneqro ilə real bağlılığı nəzərdə tutur. Ölkədən uzunmüddətli uzaq qalmaq icazəsinin qüvvəsinə təsir göstərə bilər. Buna görə ölkədən uzun müddət kənarda qalmazdan əvvəl tətbiq olunan qaydalar və öhdəliklər mütləq dəqiqləşdirilməlidir.

Bəzi üçüncü ölkə vətəndaşları üçün əmlakın dəyərinin sübutu da tələb olunur və bu hədd 150,000 avro təşkil edir. Bu əlavə tələb Aİ vətəndaşlarına və onların ailə üzvlərinə, həmçinin İslandiya, Lixtenşteyn, Norveç və İsveçrə vətəndaşlarına şamil edilmir.

İcazə bir ilədək müddətə verilir və yenilənə bilər. Yenilənmə müraciəti mövcud icazənin bitməsinə ən tez 60 gün qalmış, ən gec 30 gün qalmış təqdim edilməlidir. Əmlak sahibliyinə əsaslanan yaşayış icazəsi özlüyündə işləmək hüququ vermir.

15. Əgər icarə məqsədi ilə alırsınızsa, ilk gündən investor kimi düşünün

Əgər məqsədiniz əmlakı icarəyə verməkdirsə, bunu həm məkan seçərkən, həm də əmlakın özünü dəyərləndirərkən əvvəldən nəzərə almalısınız. Gəlir məkan, bina növü, mənzərə, parklanma, idarəetmə, xidmət xərcləri və mövsümlilik kimi amillərdən asılı olacaq.

Uzunmüddətli icarədə vergi tutulmalı gəlirə 15% dərəcə ilə hesablanır. Xərclər ayrıca sənədləşdirilmədikdə, standart olaraq 30% çıxılan xərc tanınır. Buna görə praktikada vergi bazası adətən ümumi gəlirin təxminən 70%-i olur. Bu isə o deməkdir ki, illik gəlir 10,000 avro olduqda, vergi tutulacaq gəlir təxminən 7,000 avro, vergi isə təxminən 1,050 avro təşkil edəcək.

Qısamüddətli icarədə əlavə öhdəliklər də mövcuddur. Bunlara turist vergisi, qonaqların qeydiyyatı və müvafiq uçuşun aparılması daxildir. Buna görə investisiya məqsədli alış-nikbin ümumi gəlir proqnozuna deyil, real xalis gəlirlilik hesabına əsaslanmalıdır.

Həmçinin onu da düşünmək düzgün deyil ki, beş ildən sonra kapital artımı vergisi avtomatik olaraq tətbiq olunmur. Belə ümumi azad etmə qaydası mövcud deyil.





Nəticə

Monteneqroda əmlak almağın ən təhlükəsiz yolu aydın ardıcılığa riayət etməkdir. Əvvəl məqsəd, büdcə və məkan gəlir. Daha sonra düzgün peşəkar dəstək, qısa siyahı və ətraflı hüquqi yoxlama. Yalnız bundan sonra danışıqlar, rezervasiya, əsas müqavilə, ödəniş və mülkiyyətin qeydiyyatı mərhələləri gəlir.

Proses düzgün idarə olunduqda, əmlak almaq nə gərgin, nə də qeyri-müəyyən olur. O, aydın məlumata, sağlam struktura və alıcının maraqlarının qorunmasına əsaslanan düşünülmüş qərara çevrilir.

HQB

M O N T E N E G R O

Montenegro Real Estate Hub beynəlxalq alıcılara Montenegroda əmlakı daha təhlükəsiz, daha düşünülmüş şəkildə və düzgün yerli dəstəklə almağa kömək edir.

Bizim diqqət mərkəzimiz nəyin bahasına olursa olsun satış etmək deyil. Məqsədimiz diqqətli imkan seçimi, hüquqi yoxlama, danışıqlar və bütün alış prosesinin koordinasiya vasitəsilə alıcının maraqlarını qorumaqdır. Biz yerli bazar biliklərini beynəlxalq müştərilərin gözlədiyi xidmət standartı ilə birləşdiririk.

realestatehub.me