



**INWESTYCJE W**

**CZARNOGÓRZE**

[www.monteestate.com](http://www.monteestate.com)



# DLACZEGO WARTO INWESTOWAĆ W CZARNOGÓRZE?

**Nadzwyczajna przyroda, pyszne jedzenie i rosnący potencjał inwestycyjny sprawiają, że Czarnogóra jest chętnie odwiedzanym miejscem przez turystów i inwestorów.**

W dziedzinie turystyki Czarnogóra pozycjonuje się jako jeden z najszybciej rozwijających się krajów pod tym względem. Doskonale wykorzystując przy tym potencjał takich inwestycji jak jak **Porto Montenegro i Luštica.**

Dużym zainteresowaniem cieszą się projekty turystyczne i mieszkalne, które znajdują się obecnie nad brzegiem Czarnogóry, w Tivacie, Kotorze, półwyspie Luštica oraz w Budvie lub w części centralnej i północnej kraju.

Sytuacja polityczna, ekonomiczna, finansowa oraz społeczne warunki umożliwiają Czarnogórze ciągły rozwój i pozyskiwanie inwestorów.



# GOSPODARKA

## **Energia elektryczna w Czarnogórze**

W systemie energetycznym Czarnogóry energia pochodzi zarówno z własnych źródeł (elektrownie wodne, elektrownie ciepłne, źródła energii z biomasy, itp.), jak i z potężnego systemu energetycznego krajów europejskich - ENTSO-E.

# Kilka powodów, dla których warto zainwestować w Czarnogórze:

- Konkurencyjny system podatkowy dla firm w Europie.
- Brak opodatkowania dla nieruchomości dziedzicznych.
- Nieopodatkowane emerytury.
- Zwrot z inwestycji w wynajem od 4% do 12% rocznie.
- Wybrzeże Czarnogóry jest jednym z najśoneczniejszych w Europie (260 słonecznych dni w ciągu roku).
- Oficjalną walutą jest EURO (EUR).
- Członkowie NATO i ONZ. Przewidywane przyjęcie do UE do 2025 roku.



# Jakie przywileje ma właściciel nieruchomości, który NIE jest obywatelem Czarnogóry?

Właściciel nieruchomości spoza Czarnogóry może korzystać z profitów i osiągać dochody z posiadanych nieruchomości nie będąc stałym mieszkańcem tego kraju.



# Główne zalety wizy rezydenta / tymczasowego zezwolenia na pobyt / stałego zezwolenia na pobyt:

- Brak konieczności opuszczania swojego kraju.
- Możliwość uzyskania dowolnej innej wizy w kraju UE.



# W jaki sposób można skorzystać z hipoteki oraz płatności ratałnej przy zakupie nieruchomości?

Hipoteka dostępna jest tylko w przypadku posiadania zezwolenia na pobyt w Czarnogórze.

Kredyt również jest możliwy. Natomiast należy pamiętać, że 50% wartości nieruchomości powinno być uregulowane już na pierwszym etapie.





## Jak działa proces zakupu?

Zakup i sprzedaż nieruchomości w Czarnogórze to proces stosunkowo prosty. Wystarczy posiadać paszport, aby podpisać umowę kupna-sprzedaży.

Tę umowę formalizuje notariusz, który jest przypisany do określonego regionu, gdzie znajduje się nieruchomość.



# Jak działa proces zakupu?

Przy zakupie nieruchomości wymagane są następujące dokumenty:

- **Umowa kupna-sprzedaży;**
- **Pełnomocnictwo** (jeśli jest konieczne);
- **Klauzula umożliwiająca rejestrację nieruchomości;**

W umowie sprzedaży nieruchomości opisany jest harmonogram płatności. Możesz zapłacić całą kwotę od razu lub rozłożyć ją na raty w określonym okresie.

Zwykle jako rezerwację dla konkretnej nieruchomości płaci się zaliczkę w wysokości 5000 euro, którą należy uiścić w dniu podpisania umowy rezerwacji.



# Jak działa proces zakupu?

**W Monte Estate masz możliwość nabyć swoją wymarzoną nieruchomość w pełni zdalnie.**

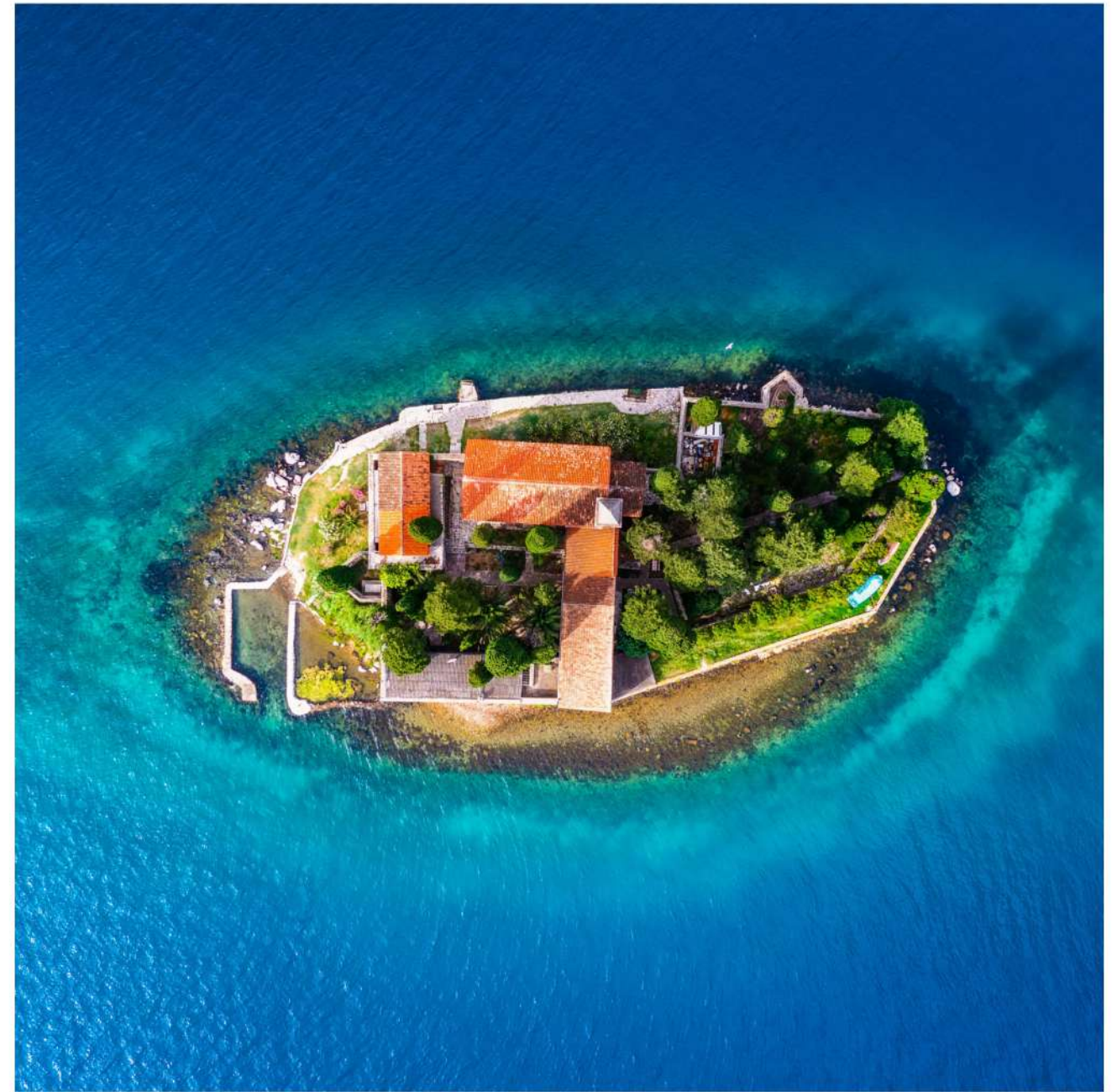
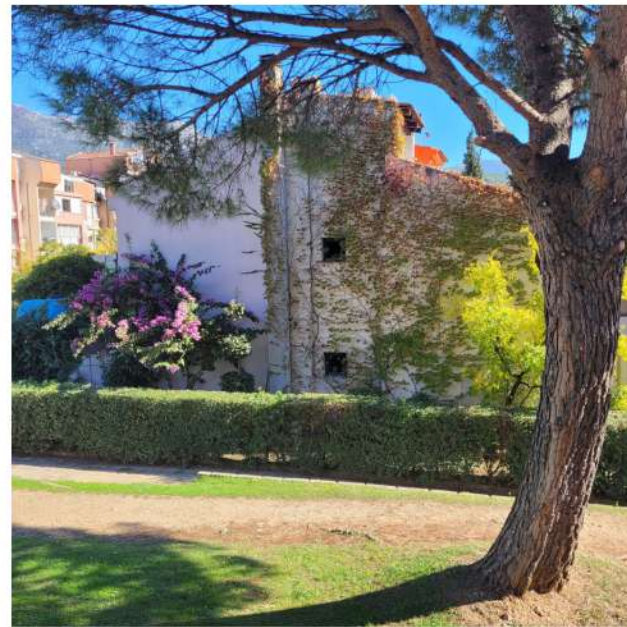
Nasz doświadczony zespół może zorganizować efektywne wirtualne wycieczki po nieruchomościach, okolicy, plażach i infrastrukturze, abyś miał pełne pojęcie o wszystkich aspektach życia i inwestowania w Czarnogórze.

Umowę sprzedaży podpisuje osobiście Twój dedykowany menedżer sprzedaży, który działa na podstawie notarialnego pełnomocnictwa udzielonego przez Ciebie.



# Jakie dokumenty są wymagane do zakupu nieruchomości od dewelopera?

- Paszport,
- Umowa kupna-sprzedaży,
- Pełnomocnictwo



# Czy trzeba płacić podatek od nieruchomości, jeśli nabywca mieszka za granicą?

Wszystko o podatkach w Czarnogórze.

## PODATEK OD ZAKUPU

0  
%

PRZY ZAKUPIE OD OSOBY PRAWNEJ

3%

OD ZAKUPU OD OSOBY FIZYCZNEJ  
OD WARTOŚCI OSZACOWANEJ  
NIERUCHOMOŚCI (CENA WSKAZANA  
W UMOWIE).



# Co to jest podatek od wartości dodanej i jaki jest podatek od dochodu spółki?

Wszystko o podatkach w Czarnogórze.

- Podatek od dochodów z najmu wynosi **9%**
- VAT lub podatek od wartości dodanej. Podatek ten obejmuje wszystkie towary lub usługi wyprodukowane w kraju, za które otrzymano płatność, a także towary importowane.

Obecnie główna stawka podatku wynosi **21%**.



# Co to jest podatek od wartości dodanej i jaki jest podatek od dochodu spółki?

Wszystko o podatkach w Czarnogórze.

## PODATKI OD DOCHODU SPÓŁKI

- Na zysk do 100 000 EUR stawka podatku wynosi 9% (stała);
- Na zysk od 100 000,01 do 1 500 000 EUR podatek wynosi stałą kwotę 9000 EUR + 12% od zysku powyżej 100 000,01 EUR;
- Na zysk powyżej 1 500 000 EUR podatek wynosi stałą kwotę 177 000 EUR + 15% od zysku powyżej 1 500 000,01 EUR.



# Co to jest podatek od wartości dodanej i jaki jest podatek od dochodu spółki?

Wszystko o podatkach w Czarnogórze.

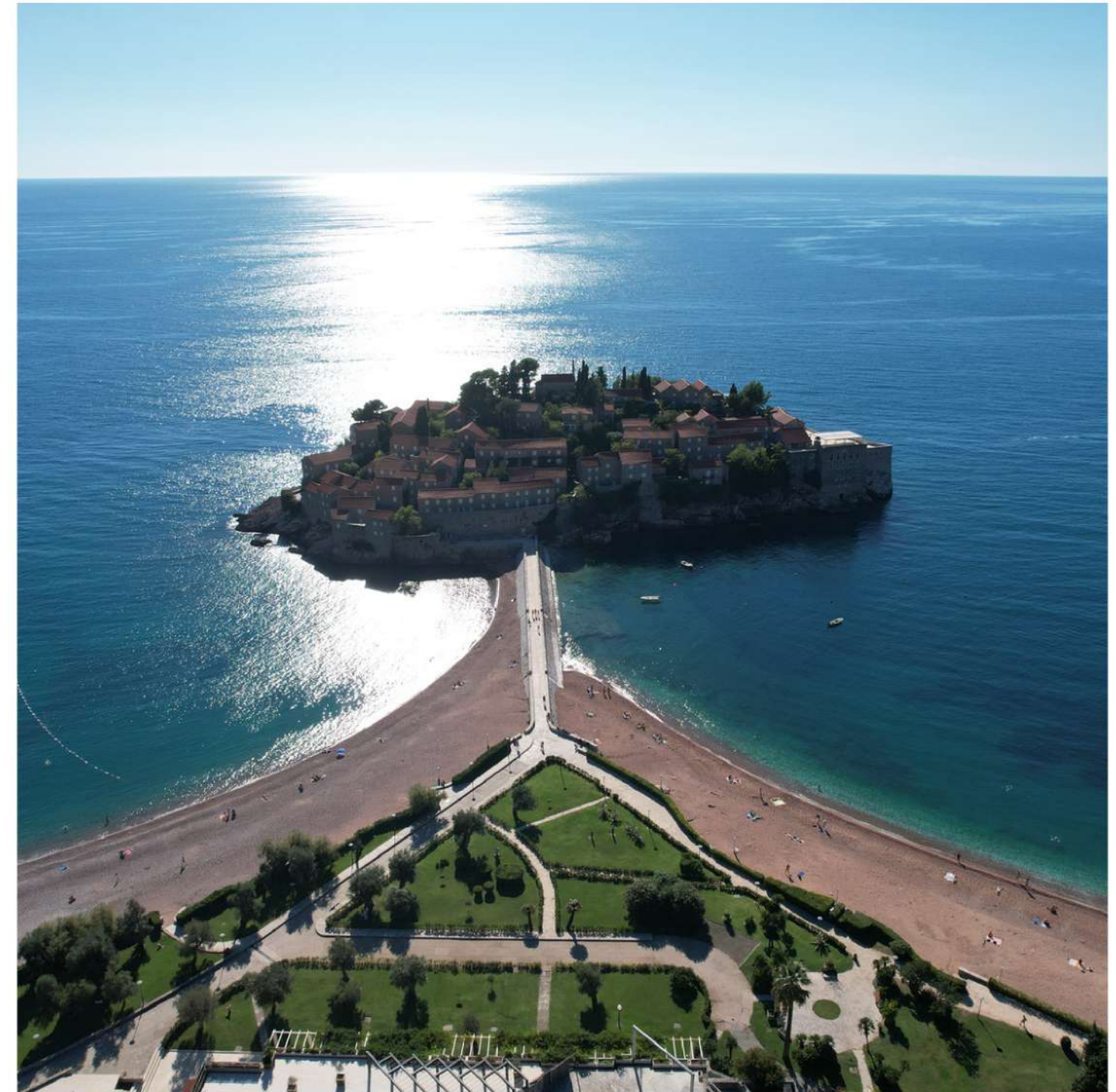
## PODATKI OD DOCHODU SPÓŁKI

Podmioty prawne płacą także dodatkowe podatki:

- 5% od dochodów z odsetek
- 15% od dochodów z dywidend

Aby zapłacić podatek od zysku lub dochodów z dywidend, konieczne jest samodzielne złożenie deklaracji podatkowej. Istnieje na to termin. W Czarnogórze jest to 28 lutego.

Dla podmiotów prawnych przewidziane są ulgi podatkowe. Przykładowo, dotyczą one firm działających w rozwijających się regionach północnych. Jeśli posiadasz taką firmę, będziesz miał korzyści przez pierwsze trzy lata, ale nie później.



# Podatek od nieruchomości

- **Najniższy w Europie!**

Wszystko o podatkach w Czarnogórze.

Stawka podatku od obrotu nieruchomościami w Czarnogórze wynosi 3% jej wartości katastralnej.

**Podatek płaci kupujący (nowy właściciel), a nie sprzedający (poprzedni właściciel).**

Niektóre osoby fizyczne i podmioty prawne są zwolnione z podatku. Dotyczy to na przykład misji dyplomatycznych i organizacji humanitarnych.





# Jaki jest potencjalny zwrot z inwestycji właściciela nieruchomości?

ROCZNY ZWROT Z INWESTYCJINA POZIOMIE

4%

12%

# W którym momencie Kupujący może sprzedać mieszkanie?

Kupujący może sprzedać nieruchomość w dowolnym momencie po otrzymaniu świadectwa własności (list nepokretnosti).



# Podatek od sprzedaży / Kiedy właściciel sprzedaje:

Wszystko o podatkach w Czarnogórze.

**PODATEK OD  
SPRZEDAŻY  
NIERUCHOMOŚCI**

**15%**

Podatek od sprzedaży wynosi 15% procent między ceną, za którą kupił nieruchomość, a ceną, za którą ją sprzedał.

**Przykład:**

150 000 - 100 000 daje 50 000 razy 15 % równa się 7 500 euro



# Czy konieczne jest uzyskanie zgody współmałżonka na transakcję?

Podczas kupna nieruchomości nie wymaga się zgody współmałżonka, ale przy jej sprzedaży jest to konieczne.



# PROCES ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI

Proces zakupu nieruchomości w Czarnogórze jest naprawdę prosty, a jedynym wymaganym dokumentem prawnym jest **paszport**.

Nasz dedykowany menedżer zaplanuje dla Ciebie wizytę na nieruchomości i skoordynuje cały proces, abyś mógł zaoszczędzić jak najwięcej czasu.



# PROCES ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI

01

## POMOC W WYBORZE NIERUCHOMOŚCI

Twój osobisty menedżer pomoże Ci wybrać nieruchomość, która spełnia Twoje kryteria i osobiste preferencje.

02

## REZERWACJA NIERUCHOMOŚCI

Aby zarezerwować nieruchomość i rozpocząć proces sprzedaży, należy wpłacić depozyt rezerwacyjny podczas podpisywania umowy rezerwacyjnej z naszą firmą.

03

## UMOWA KUPNA SPRZEDAŻY

Umowa kupna sprzedaży nieruchomości podpisywana jest przed notariuszem, przypisanym do regionu, gdzie się ona znajduje. Można ją podpisać osobiście lub za pomocą pełnomocnictwa.



# PROCES ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI

04

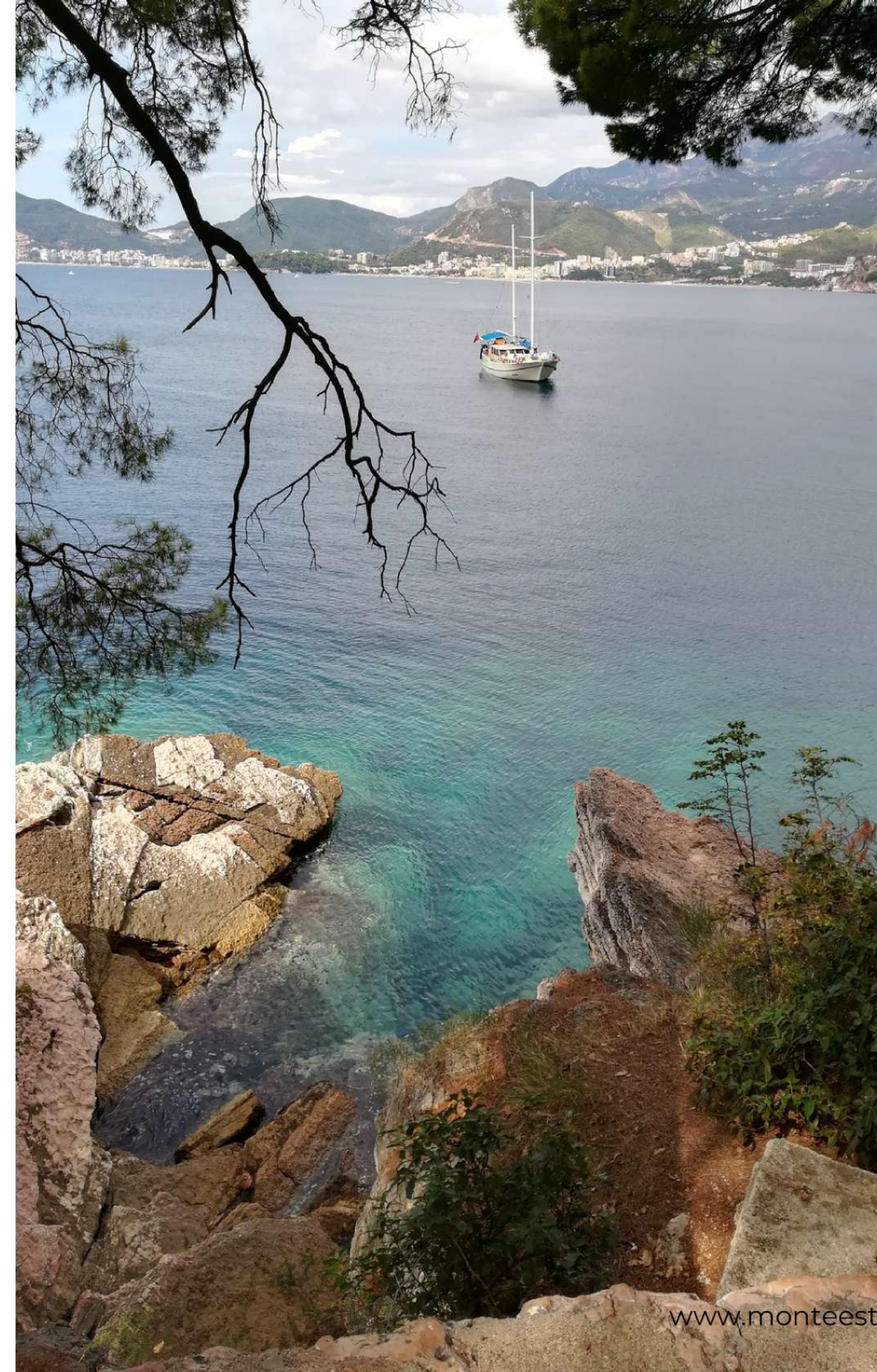
## REJESTRACJA DOKUMENTÓW

Nasi menedżerowie wraz z pełnomocnikiem prowadzą proces podpisywania i rejestracji dokumentów.

05

## REJESTRACJA NIERUCHOMOŚCI

Po uregulowaniu pełnej kwoty umowy kupna-sprzedaży i otrzymaniu klauzuli Intabulandi, można złożyć wniosek o zarejestrowanie nieruchomości na nowego właściciela w urzędzie gminy.



# PROCES ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI

**Cały proces zazwyczaj trwa od 1 do 3 miesięcy.**

Po pomyślnym zakończeniu procesu zakupu zorganizujemy spotkanie z naszym Działem Zarządzania, który może pomóc Ci w umeblowaniu, remoncie lub wynajmie Twojej nowej nieruchomości.





# W JAKI SPOSÓB WSPÓŁPRACUJEMY?

## BRIEFING - POZYSKANIE KLUCZOWYCH INFORJACJI

1

Należy podać: pełne imię klienta, obecną lokalizację, planowaną wizytę w Czarnogórze, budżet, pożądaný obszar, liczbę sypialni, numer telefonu kontaktowego i adres e-mail.

2

Ważne jest wskazanie celu, w jakim klient chce nabyć nieruchomość (do użytku osobistego lub na cele wynajmu).

3

Klient określa, który obszar lub miejsce w Czarnogórze mu odpowiada według swoich preferencji.

# W JAKI SPOSÓB WSPÓŁPRACUJEMY?

## BRIEFING - POZYSKANIE KLUCZOWYCH INFORMACJI

4

Wskazanie szczegółowych preferencji klienta:

widok na morze, położenie na wzniesieniu, bliskość morza.

5

Kontakt drogą e-mailową lub za pośrednictwem WhatsApp.



# WYDATKI ZWIĄZANE Z TRAKSAKCJĄ

## **Orientacyjne obliczenia dla mieszkania do 120 000 EUR.**

Pełne koszty związane z notarialną umową kupna-sprzedaży mieszkania o wartości do 120 000 euro wahają się w granicach 1200 EUR. Kwota obejmuje opłaty notarialne, tłumaczenie na język ojczysty, oraz rejestrację nieruchomości.

**Dokładna kwota może różnić się w zależności od szczegółów umowy.**

Dla kwot od 80 000 do 120 000 euro jest to koszt ok 350 EUR + VAT (423 EUR)

- tłumaczenie umowy przez tłumacza na język ojczysty, to koszt ok. 15-20 euro za stronę (w zależności od dostępności tłumacza).
- czas tłumacza sądowego podczas podpisywania wynosi 50 euro/godzina
- około 50 EUR opłat notarialnych i katastralnych

**Łącznie:** około 700 EUR + 500 EUR za zarejestrowanie nieruchomości = 1200 EUR.  
Całkowity koszt uzależniony jest od ilości stron umowie.

# BUDVA

Miasto znane także jako "Perła Adriatyku", Budva ma korzenie sięgające starożytności, czego dowodem są ruiny starożytnej osady i fortyfikacji. Starówka, otoczona murami obronnymi, skrywa wąskie uliczki i malownicze place. Charakterystyczne kamieniczki i zabytkowe kościoły tworzą wyjątkowy klimat, który przyciąga miłośników historii i architektury.

Jednak Budva to nie tylko przeszłość – miasto tętni życiem o każdej porze roku. Plaże, takie jak słynna Mogren, przyciągają entuzjastów wypoczynku.

Latem życie nocne Budvy nabiera tempa – pełno tu klubów, barów i restauracji, które zapewniają rozrywkę dla każdego, niezależnie od preferencji.



# BUDVA

Budva to także ośrodek kulturalny, gdzie odbywają się festiwale, koncerty i wystawy (Festiwal Teatru na Moru przyciąga artystów i widzów z całego regionu).

Jako ważny węzeł komunikacyjny, Budva umożliwia łatwy dostęp do innych atrakcji Czarnogóry, takich jak malownicza wyspa Sveti Stefan czy Park Narodowy Jezerski.

Mimo znaczącej roli turystyki w gospodarce miasta, Budva dba o swoją tożsamość i autentyczność. W obliczu wzrastającej liczby turystów stawia sobie wyzwania związane z zrównoważonym rozwojem, ochroną środowiska i zachowaniem dziedzictwa kulturowego.

Budva to miejsce, gdzie przeszłość splata się z teraźniejszością, a morze, plaże, historia i rozrywka tworzą unikalną kompilację, która przyciąga podróżnych z różnych zakątków świata.

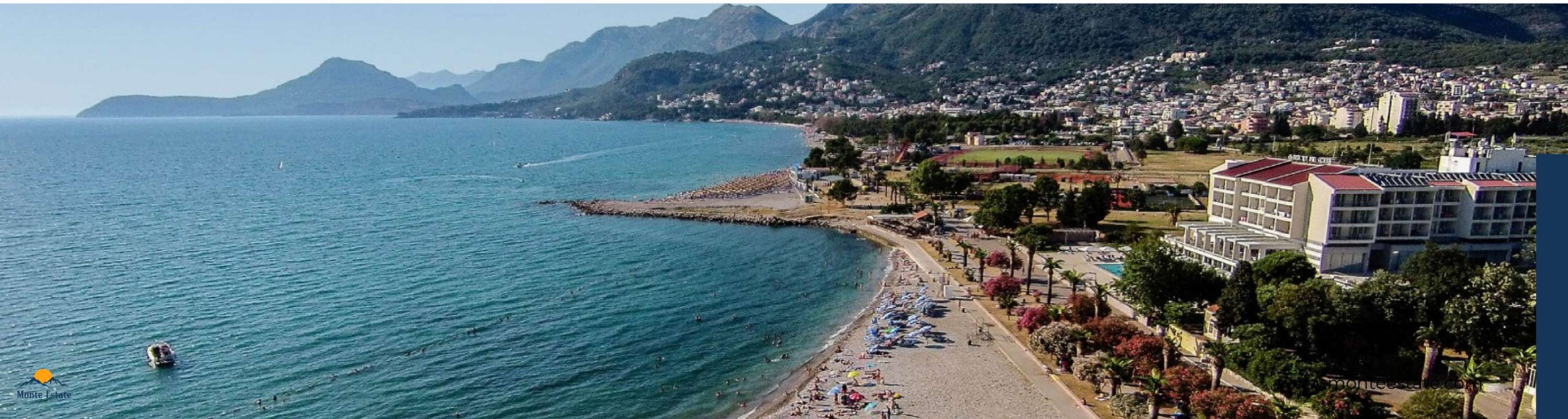


# BAR

Bar, miasto leżące u wybrzeży Adriatyku, jest jednym z ważniejszych ośrodków portowych i kulturalnych Czarnogóry. Jego historyczne znaczenie, zróżnicowana architektura oraz piękne plaże przyciągają zarówno turystów, jak i badaczy historii.

Znany ze swojego portu, Bar jest strategicznym punktem komunikacyjnym, będącym bramą pomiędzy Czarnogórą a resztą Europy. To tu spotykają się wpływy zachodniej i wschodniej kultury, co tworzy unikalny klimat miasta.

Starówka, Stari Bar, to prawdziwe skarby historii. Ruiny starożytnego miasta oraz średniowieczne fortyfikacje wspaniale oddają atmosferę przeszłości.



# BAR

Bar to również miejsce religijnej różnorodności, z licznymi cerkwiami i meczetami. Czarnogóra znana jest ze swojego historycznego współistnienia różnych wyznań, co widać także w Barze.

Wspaniałe plaże, takie jak Sutomore czy Susanj, są odwiedzane przez turystów szukających relaksu i zabawy na świeżym powietrzu. Morze Adriatyckie zachwyca turkusową wodą, stanowiąc raj dla miłośników sportów wodnych i plażowania.

Bar to również centrum kulturalne, organizujące festiwale, koncerty i wystawy sztuki. Festiwal Letnich Spektakli to ważne wydarzenie, przyciągające zarówno artystów, jak i szeroką publiczność.

Miasto nie tylko czerpie z turystyki, ale także z rolnictwa i produkcji oliwy z oliwek. Warto również odwiedzić okoliczne winnice, które oferują degustacje lokalnych win.

Mimo dynamicznego rozwoju, Bar stara się zachować swoje dziedzictwo kulturowe i naturalne piękno. Zrównoważony rozwój turystyki oraz ochrona środowiska są kluczowymi priorytetami.

Bar to miejsce, gdzie przeszłość i teraźniejszość splatają się w fascynującą opowieść. Port, historia, plaże i otwartość na różnorodność sprawiają, że Bar jest nie tylko bramą do Czarnogóry, ale także do głębszego zrozumienia kultury tego pięknego kraju.

# KOTOR

Kotor, urocze miasto położone na malowniczym wybrzeżu Zatoki Kotorskiej, to jedno z najpiękniejszych i najważniejszych miejsc w Czarnogórze. Otoczony wysokimi górami i zatopione w historii, Kotor jest oazą kultury, architektury i naturalnego piękna.

Znane ze swego starożytnego charakteru, Kotor posiada wyjątkową starówkę, wpisaną na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Wąskie kamieniczki, brukowane uliczki i urokliwe place przenoszą w czasie do średniowiecza. Wysokie mury obronne wznoszące się wokół miasta były świadkami jego burzliwej przeszłości.





# KOTOR

Kotor to mekka dla miłośników historii i kultury. Liczne muzea, takie jak Muzeum Morskie czy Muzeum Miasta, prezentują bogatą historię miasta. Warto także odwiedzić Katedrę św. Tryfona, która jest jednym z najważniejszych zabytków sakralnych w Czarnogórze.

Piękne plaże i krystalicznie czysta woda zatoki przyciągają turystów w poszukiwaniu wypoczynku i relaksu. Do najpopularniejszych plaż należą: Plaża Kamienista czy Plaża Jaz.



# KOTOR

Miasto jest także centrum życia kulturalnego.

Festiwal Filmowy to znane wydarzenie przyciągające artystów i melomanów z całego świata. Doskonała okazja do odkrywania filmowych arcydzieł.

Natura również odegrała kluczową rolę w charakterze miasta. Wzgórza Lovćen Parku Narodowego oferują zapierające dech w piersiach widoki na miasto i okolicę. Bliskość Morza Adriatyckiego i górskie szlaki zachęcają do aktywnego wypoczynku.

Kotor to nie tylko turystyczna atrakcja, ale także miasto pełne życia i codziennej aktywności. Tutejsi mieszkańcy łączą tradycje z nowoczesnością, co tworzy wyjątkową atmosferę.

Mimo że rozwijająca się turystyka jest kluczowym źródłem przychodów, Kotor stara się zachować swój autentyczny charakter. Wyzwania związane z zrównoważonym rozwojem i ochroną dziedzictwa kulturowego stawiają przed miastem ważne zadania.

Kotor to perła Czarnogóry, miejsce, które przyciąga nie tylko urodą swojego otoczenia, ale także głębokim zrozumieniem historii, kultury i natury tego niezwykłego regionu.



# HERCOG - NOVI

Herceg Novi, malowniczo położone nad Adriatykiem, to urokliwe miasto w Czarnogórze, znane ze swojego dziedzictwa kulturowego, pięknych plaż i niezwykłego klimatu. Jego historia sięga wieków, a dziedzictwo kulturowe przyciąga zarówno turystów, jak i badaczy historii.

Znane jako "Brama Bośni", Herceg Novi leży na skrzyżowaniu wpływów kulturowych. Starówka miasta to labirynt wąskich uliczek, barwnych kamieniczek i zabytkowych budowli, które łączą historię z dzisiejszością.

Herceg Novi słynie z licznych zabytków, w tym twierdzy Kanli Kula oraz klasztoru Savina, który zachwyca sztuką sakralną i przepięknym ogrodem. Spacerując wzdłuż nabrzeża, można podziwiać tzw. "Rivièrę" - ciąg kawiarni i restauracji, które tętnią życiem o każdej porze dnia.

Miasto oferuje również dostęp do pięknych plaż i krystalicznie czystego Adriatyku. Zatoka Boka Kotorska, w której leży Herceg Novi, jest rajem dla miłośników żeglarstwa, nurkowania i innych sportów wodnych.



# HERCOG - NOVI

Herceg Novi to również ważne centrum kulturalne. Festiwal Letni Muzyki i Teatru przyciąga artystów i widzów z całego regionu, prezentując różnorodne produkcje artystyczne.

Miasto jest otoczone przepięknymi zboczami gór, które oferują nie tylko piękne widoki, ale także szlaki trekkingowe i możliwości aktywnego spędzania czasu na świeżym powietrzu.

Herceg Novi, jak wiele innych miast Czarnogóry, zmaga się z wyzwaniami związanymi z zrównoważonym rozwojem turystyki i zachowaniem dziedzictwa kulturowego. Mimo to, miasto stara się zachować swój unikalny charakter i piękno.

Jak każde miasto w Czarnogórze, to miejsce, gdzie przeszłość i teraźniejszość splatają się w harmonijną opowieść. Piękno przyrody, bogata historia i otwartość na nowe wpływy tworzą **Herceg Novi - miasto, które zachwyca i inspirowa, odsłaniając magiczny świat nad Adriatykiem.**



# ULCINJ

Ulcinj, urokliwe miasto leżące na południowym wybrzeżu Czarnogóry, to miejsce o wyjątkowym klimacie, bogatej historii i pięknych plażach. Znane z wpływów kulturowych i zróżnicowanej społeczności, Ulcinj przyciąga turystów z całego świata.

Miasto ma długą historię sięgającą starożytności, co widać w starówce, gdzie wąskie uliczki, kamieniczki i zabytkowe budowle przypominają o przeszłości. Warto odwiedzić Stari Grad, by poczuć ducha historycznego dziedzictwa.

Ulcinj jest miejscem, w którym różnorodność kulturowa jest szczególnie widoczna. To tu spotykają się wpływy bałkańskie, muzułmańskie i zachodnie. Meczet w Ulcinju, znanym jako Meczet Sulejmana Wspaniałego, jest jednym z najważniejszych miejsc kultu muzułmańskiego na tym obszarze.



# ULCINJ

Plaże w Ulcinju są prawdziwym rajem dla miłośników słońca i morza.

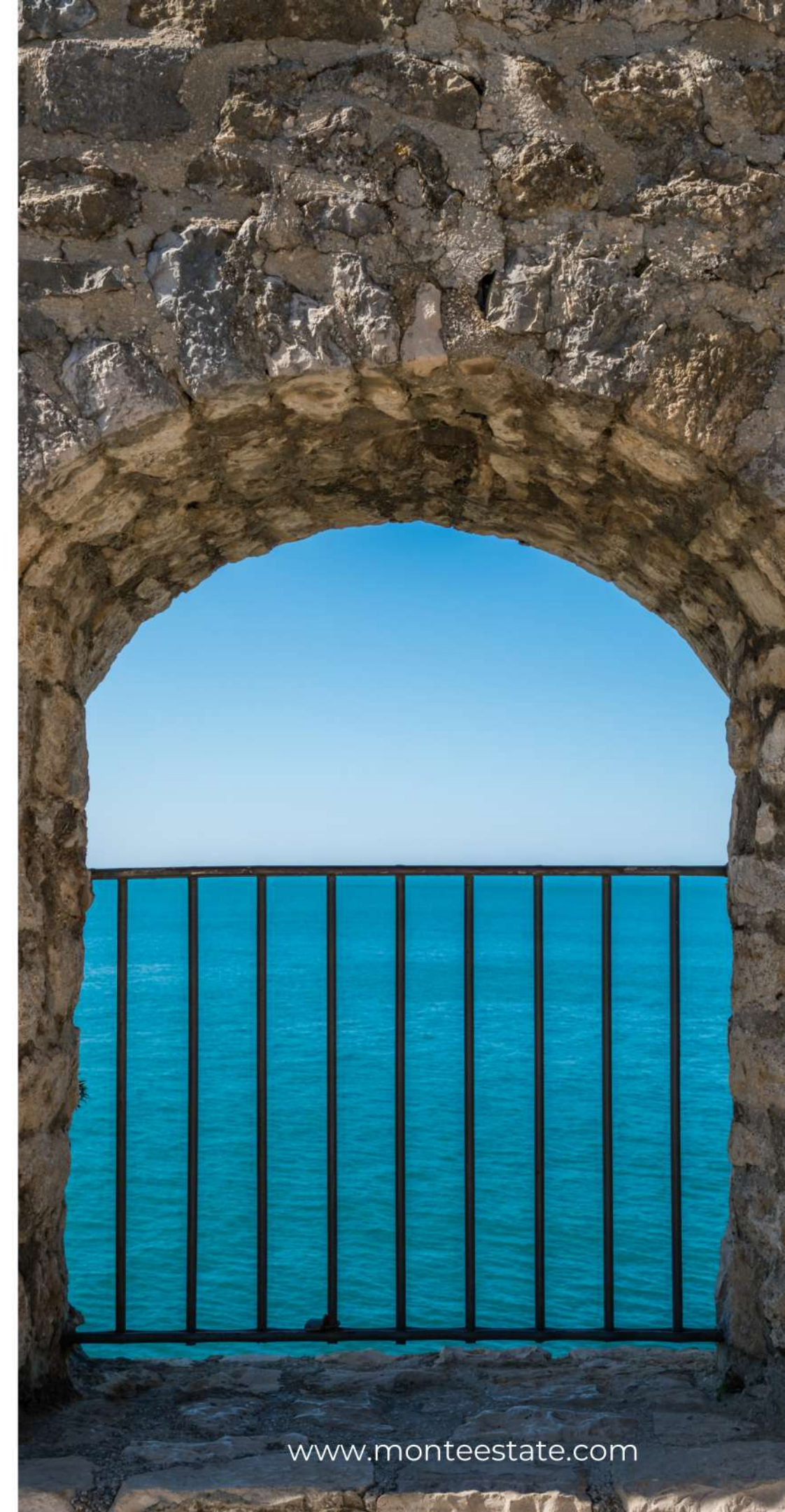
Velika Plaza, jedna z najdłuższych plaż w Europie, przyciąga turystów wypoczywających nad pięknym Adriatykiem. Miejscowe restauracje serwują dania kuchni śródziemnomorskiej, co stanowi istotną część lokalnego doświadczenia.

Ulcinj to także centrum życia kulturalnego, organizujące festiwale, koncerty i wydarzenia artystyczne. Ulcinj Ljetnji Festival to ważne wydarzenie, które łączy sztukę, muzykę i kulturę, przyciągając zarówno lokalną społeczność, jak i turystów.

Miasto jest także ważnym centrum rybackim i handlowym, odgrywającym istotną rolę w gospodarce Czarnogóry. Przybrzeżne wody Adriatyku zapewniają obfite zasoby ryb i owoców morza.

Zrównoważony rozwój miasta to szansa na promowanie różnorodności kulturowej i przyrodniczej.

Ulcinj to oaza dla podróżnych szukających autentycznych doświadczeń i inspiracji w otoczeniu przyrody i kultury.

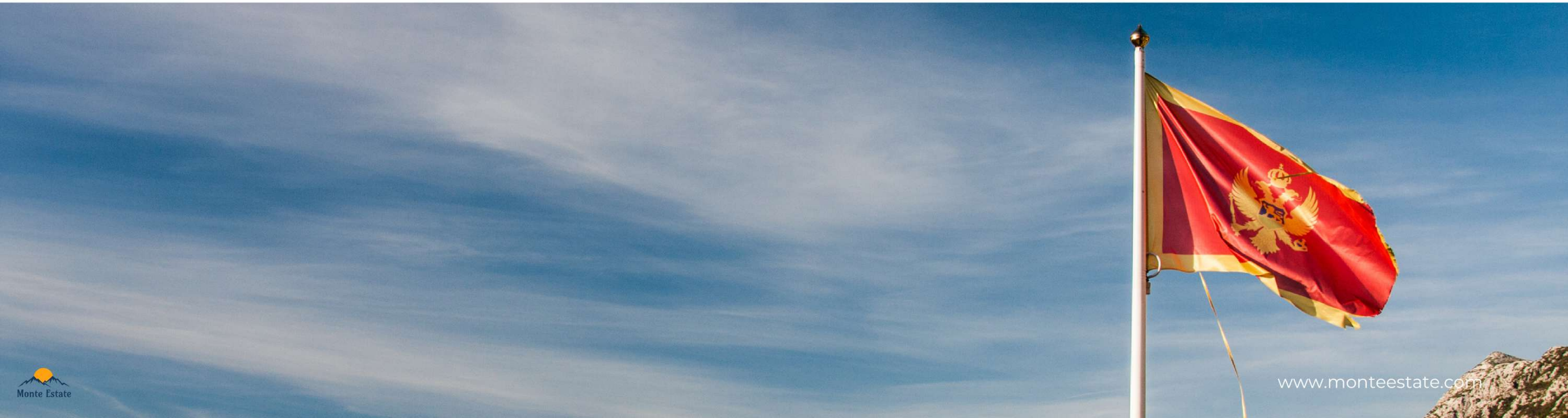


# PODGORICA

Stolica, Czarnogóry, to miasto o bogatej historii i współczesnym charakterze. Położone w południowo-wschodniej części kraju, otoczone górami i dolinami rzek Moraca i Czarna Rzeka, stanowi istotne centrum kulturalne, ekonomiczne i polityczne.

Miasto ma długą historię sięgającą starożytności, kiedy znane było jako Doclea. W ciągu wieków Podgorica przechodziła pod rządami różnych imperiów, co wpłynęło na jej architektoniczne dziedzictwo. Obecnie można tam odnaleźć zróżnicowaną architekturę - od zabytkowych budowli po nowoczesne wieżowce.

Warto odwiedzić Stara Varoš, urokliwą starą dzielnicę, by poczuć atmosferę przeszłości.



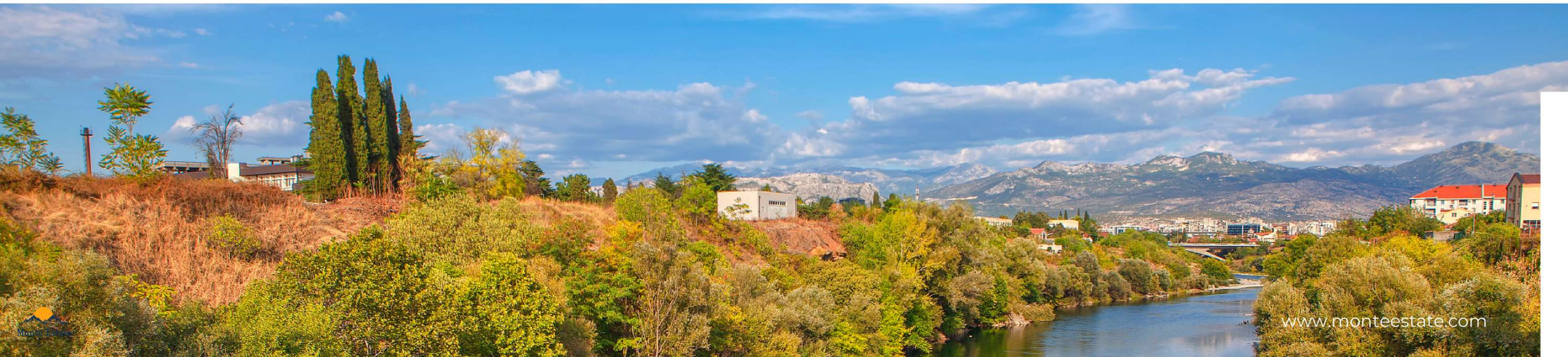
# PODGORICA

Podgorica jest również ważnym centrum gospodarczym. To tutaj znajdują się siedziby rządu, instytucji państwowych oraz wielkich firm.

Miasto odgrywa kluczową rolę w komunikacji, łącząc Czarnogórę z sąsiednimi krajami.

Podgorica to także miejsce kultury i sztuki. Muzea, galerie i teatry przyciągają zarówno mieszkańców, inwestorów, jak i turystów. **To dynamiczne miasto, gdzie współczesność łączy się z tradycją.**

Choć nie jest to największe miasto na Bałkanach, to pełni istotną rolę w regionie, będąc świadkiem zmian i rozwoju Czarnogóry. Jego mieszkańcy reprezentują różnorodne kultury i tradycje, tworząc miejsce otwarte na nowe wyzwania i inspiracje. Podgorica to miejsce, które ukazuje piękno przeszłości i potencjał przyszłości, stanowiąc serce kraju w samym centrum Bałkanów.







Monte Estate

**DZIĘKUJEMY**



+48 660044964



info@monteestate.com



www.monteestate.com