

ZAKON O HIPOTECI

("Sl. glasnik RS", br. 115/2005)

Deo prvi

OSNOVNE ODREDBE

Predmet zakona

Član 1

Ovim zakonom uređuje se hipoteka, radi obezbeđenja potraživanja, i osniva centralna evidencija hipoteka.

Pojam hipoteke

Član 2

Hipoteka je založno pravo na nepokretnosti, koje ovlašćuje poverioca da, ako dužnik ne isplati dug o dospelosti zahteva naplatu potraživanja obezbeđenog hipotekom (u daljem tekstu: potraživanje) iz vrednosti nepokretnosti, pre običnih poverilaca i pre docnijih hipotekarnih poverilaca (u daljem tekstu: poverilac), bez obzira u čijoj svojini se nepokretnost nalazi.

Predmet hipoteke

Član 3

Predmet hipoteke (u daljem tekstu: predmet ili nepokretnost) može da bude:

- 1) nepokretna stvar (pravo svojine na zemljištu, građevinskom objektu i sl.);
- 2) deo nepokretne stvari, u skladu sa odlukom o deobi;
- 3) susvojski udeo u nepokretnoj stvari;
- 4) poseban deo zgrade na kome postoji pravo svojine, odnosno drugo pravo koje sadrži pravo raspolaganja (stan, poslovne prostorije, garaža, garažno mesto i dr.);
- 5) pravo na zemljištu koje sadrži ovlašćenje slobodnog pravnog raspolaganja, a naročito pravo građenja, pravo preče gradnje, ili raspolaganja u državnoj, odnosno društvenoj svojini;
- 6) objekat u izgradnji, kao i poseban deo objekta u izgradnji (stan, poslovne prostorije, garaža, i dr.), bez obzira da li je već izgrađen, pod uslovom da je izdato pravnosnažno odobrenje za gradnju u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

Zajednička hipoteka

Član 4

Radi obezbeđenja jednog potraživanja, hipoteka može da optereti više nepokretnosti, bez obzira da li pripadaju istom ili različitim vlasnicima.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, poverilac može potraživanje da naplati po svom savesnom izboru iz vrednosti jedne ili više nepokretnosti.

Domašaj hipoteke

Član 5

Hipoteka obuhvata nepokretnost, i to:

- 1) sve sastavne delove nepokretnosti, prirodne plodove koji nisu odvojeni od nepokretnosti, osim ako je ugovorom o hipoteci drukčije određeno;

- 2) pripatke nepokretnosti određene ugovorom o hipoteci, ali ne i stvari u svojini trećih lica;
- 3) sva poboljšanja i povećanja vrednosti nepokretnosti do kojih je došlo posle zasnivanja hipoteke.

Hipoteka na susvojini i zajedničkoj svojini

Član 6

Hipoteku na idealnom delu nepokretne stvari u susvojini vlasnik idealnog dela zasniva bez saglasnosti ostalih suvlasnika, osim ako se hipoteka zasniva na idealnom delu objekta u izgradnji, kada je potrebna saglasnost svih suvlasnika.

Hipoteka na nepokretnoj stvari u zajedničkoj svojini zasniva se samo na celoj nepokretnoj stvari i uz saglasnost svih zajedničara.

U slučaju hipoteke iz st. 1. i 2. ovog člana, pri namirenju, ostali suvlasnici, odnosno zajedničari imaju pravo preče kupovine.

Obezbeđeno potraživanje

Član 7

Svako potraživanje, uključujući i buduće ili uslovno potraživanje, kao i potraživanje izraženo u stranoj valuti, može da bude obezbeđeno hipotekom.

Potraživanje iz stava 1. ovog člana obuhvata glavno potraživanje, kamatu i troškove naplate.

Deo potraživanja koji nije obezbeđen hipotekom može da se naplati samo iz ostale dužnikove imovine.

Deo drugi NASTANAK HIPOTEKE

Način nastanka i vrste hipoteka

Član 8

Hipoteka nastaje upisom u nadležni registar nepokretnosti, na osnovu:

- 1) ugovora ili sudskog poravnjanja (ugovorna hipoteka);
- 2) založne izjave (jednostrana hipoteka);
- 3) zakona (zakonska hipoteka);
- 4) sudske odluke (sudska hipoteka).

Pravila o ugovornoj hipoteci shodno se primenjuju na jednostranu, zakonsku i sudsku hipoteku, osim ako je zakonom drukčije propisano.

Glava prva UGOVOR O HIPOTECI

Pojam

Član 9

Ugovor o hipoteci je ugovor između vlasnika nepokretnosti i poverioca kojim se vlasnik nepokretnosti obavezuje, ako dug ne bude isplaćen o dospelosti, da poverilac naplati svoje obezbeđeno potraživanje iz vrednosti te nepokretnosti, na način propisan zakonom.

Dug dospeva u skladu sa ugovorom ili drugim pravnim osnovom iz koga proizilazi.

Ugovor o hipoteci može da bude samostalan ili deo ugovora koji uređuje potraživanje (ugovora o zajmu, kreditu i dr.).

Zaključenje

Član 10

Ugovor o hipoteci zaključuje se u pismenoj formi, sa potpisima overenim u sudu ili kod drugog zakonom ovlašćenog organa za overu potpisa na aktima o prometu nepokretnosti.

Ugovor o hipoteci može da zaključi vlasnik, ili drugo lice koje ima pravo raspolaganja, kao i investitor i kupac objekta u izgradnji ili posebnog dela objekta u izgradnji, u smislu člana 3. ovog zakona (u daljem tekstu: vlasnik).

Upis

Član 11

Upis ugovorne hipoteke vrši se na zahtev:

- 1) vlasnika nepokretnosti, odnosno njegovog staraoca ili zakonskog zastupnika;
- 2) dužnika;
- 3) poverioca.

U slučaju iz člana 3. tačka 6) ovog zakona, upis ugovorne hipoteke vrši se na sledeći način:

- 1) na zemljištu na kojem se objekat gradi, upisuje se hipoteka na objektu u izgradnji, a po upisu objekta u registar nepokretnosti, hipoteka se upisuje na izgrađenom objektu, odnosno posebnom delu zgrade, po službenoj dužnosti;
- 2) ako je investitor prodao kupcu objekat u izgradnji, odnosno posebni deo objekta u izgradnji, i hipotekarni poverilac kupca može da zahteva upis hipoteke na objektu u izgradnji, odnosno posebnom delu objekta, a po upisu objekta u registar nepokretnosti, hipoteka se upisuje na izgrađenom objektu, odnosno posebnom delu zgrade, po službenoj dužnosti.

Ako objekat u toku izgradnje promeni vlasnika, novi vlasnik stupa u prava i obaveze prethodnog vlasnika prema licima u čiju korist je upisana hipoteka.

Objektom u izgradnji, u smislu ovog zakona, smatra se i fizički završen objekat, odnosno njegov zasebni deo, koji nije upisan u registar nepokretnosti, ako zadovoljava uslove za upis hipoteke na objektu u izgradnji.

Rizik eventualnog rušenja nepropisno sagrađenog objekta, na kome je upisana hipoteka, snose vlasnik nepokretnosti, dužnik i poverilac, u skladu sa njihovim unutrašnjim odnosima.

Obavezne odredbe

Član 12

Ugovor o hipoteci sadrži naročito:

- 1) ime i prezime, prebivalište ili boravište, odnosno poslovno ime i sedište poverioca, zalagodavca, kao i dužnika, ako su to različita lica;
- 2) bezuslovnu izjavu vlasnika (zalagodavca) da pristaje da poverilac upiše hipoteku na njegovoj nepokretnosti (*clausula intabulandi*);
- 3) precizne podatke o potraživanju koje se obezbeđuje, valuti obračuna i valuti plaćanja, iznosu pojedinih rata i vremenu njihove dospelosti i mestu i načinu plaćanja, odnosno podatke o glavnom potraživanju, kamatnoj stopi ili drugim elementima na osnovu kojih se može odrediti visina kamate, mestu i načinu plaćanja kamate, kao i iznosu drugih sporednih davanja ako su ugovorena, rokovima dospevanja potraživanja, odnosno načinu na koji se određuje dospelost, ako rok nije određen;
- 4) podatke o hipotekovanoj nepokretnosti, odnosno nepokretnostima, uključujući i dokaz o vlasništvu, odnosno o drugom pravu iz člana 3. ovog zakona;
- 5) podatke o stvarima iz člana 5. ovog zakona koje hipoteka obuhvata.

Ništave odredbe

Član 13

Ništava je odredba ugovora o hipoteci na osnovu koje, ako dug ne bude isplaćen o dospelosti:

- 1) poverilac može da proda nepokretnost suprotno odredbama ovog zakona;
- 2) nepokretnost po neodređenoj ili unapred određenoj ceni prelazi u svojinu poverioca ili trećeg lica.

Ništava je odredba ugovora o hipoteci na osnovu koje poverilac ima pravo da upotrebljava predmet hipoteke, odnosno da pribira plodove koje daje predmet hipoteke.

Ništava je odredba ugovora o hipoteci na osnovu koje vlasnik ne može da otuđi predmet hipoteke ili da ga optereti hipotekom u korist docnijeg poverioca.

Glava druga JEDNOSTRANA HIPOTEKA

Pojam i nastanak

Član 14

Jednostrana hipoteka nastaje na osnovu založne izjave.

Založna izjava je isprava sačinjena od strane vlasnika, kojom se on jednostrano obavezuje, ukoliko dug ne bude isplaćen o dospelosti, da poverilac naplati svoje obezbeđeno potraživanje iz vrednosti te nepokretnosti, na način propisan zakonom.

Založna izjava po formi i sadržini odgovara ugovoru o hipoteci.

Upis hipoteke na osnovu založne izjave vrši se na zahtev vlasnika ili poverioca.

Glava treća IZVRŠNA ISPRAVA

Svojestvo i upis

Član 15

Ugovor o hipoteci, odnosno založna izjava sačinjena u skladu sa ovim zakonom, je izvršna isprava, pod uslovom da sadrži i odredbe iz stava 3. ovog člana.

Hipoteka zasnovana na osnovu izvršnog ugovora ili izvršne založne izjave, upisuje se u registre nepokretnosti kao "izvršna vansudska hipoteka", a vansudski postupak namirenja se sprovodi u skladu sa odredbama ovog zakona.

Izvršni ugovor o hipoteci, odnosno izvršna založna izjava mora da sadrži i sledeće odredbe:

- 1) jasno naznačenu odredbu, odnosno izjavu, kojom vlasnik nepokretnosti neopozivo ovlašćuje poverioca da, ako dug ne bude plaćen o dospelosti, poverilac može da naplati potraživanje iz cene dobijene prodajom u skladu sa vansudskim postupkom prodaje utvrđenim ovim zakonom, bez podnošenja tužbe sudu, kao i da će nepokretnost prinudnim putem da bude ispražnjena i predata kupcu u posed u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o prodaji, osim ako se hipoteka upisuje na suvlasničkom udelu;
- 2) izričitu odredbu, odnosno izjavu vlasnika da je upozoren o posledicama neizmirenja duga o dospelosti te da, svestan tih posledica, pristaje na mogućnost izvršenja ugovora o hipoteci prodajom njegove nepokretnosti u skladu sa odredbama ovog zakona o vansudskom postupku namirenja, bez prava na vođenje parnice, kao i da će njegova nepokretnost prinudnim putem biti ispražnjena i predata kupcu u posed u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o prodaji, ako je vlasnik ne preda dobrovoljno, osim ako se hipoteka upisuje na suvlasničkom udelu;
- 3) jasno naznačenu odredbu, odnosno izjavu vlasnika da je saglasan da poverilac ima pravo pristupa nepokretnosti, uključujući i ulazak u nepokretnost bez obzira ko se u njoj nalazi (vlasnik, zakupac i dr.), radi kontrole održavanja ili iz drugih opravdanih razloga, kao i da je dužan da sarađuje sa poveriocem u postupku prodaje, a naročito da omogući pristup hipotekovanoj nepokretnosti (ulazak u stan i sl.);
- 4) izričitu izjavu trećeg lica, ako takvo lice postoji, koje ima neposrednu državinu, a nije vlasnik hipotekovane nepokretnosti (zakupac i dr.), da je svesno posledica do kojih ugovor o hipoteci može dovesti, uključujući i iseljenje iz nepokretnosti i gubljenja državnine na njoj, kao i da je saglasno sa pravima i obavezama iz tačke 3. ovog stava.

Ako ugovor o hipoteci, odnosno založna izjava ne sadrži odredbe iz stava 3. ovog člana, namirenje se sprovodi u skladu sa zakonom koji uređuje izvršni postupak.

Deo treći PRAVA I OBAVEZE

Glava prva PRAVA I OBAVEZE VLASNIKA NEPOKRETNOSTI

Prava vlasnika nepokretnosti

Član 16

Vlasnik i posle nastanka hipoteke ima pravo da:

- 1) drži predmet hipoteke;
- 2) upotrebljava predmet hipoteke prema uobičajenoj nameni;
- 3) pribira prirodne ili građanske plodove koje predmet hipoteke daje;

4) otuđi predmet hipoteke i prenese pravo na pribavioca, u kom slučaju se ne menja ništa u dužnikovoj obavezi i u obezbeđenom potraživanju.

Obaveze vlasnika nepokretnosti

Član 17

Vlasnik ne sme fizički menjati predmet hipoteke (pregrađivanje, dogradnja, rušenje, spajanje, deoba, i dr.) bez pismene saglasnosti poverioca, koju poverilac neće odbiti da izda bez opravdanog razloga.

Vlasnik je dužan da čuva i održava predmet hipoteke kao dobar domaćin, odnosno dobar privrednik, da ne bi svojim postupcima ili propustima umanjio vrednost nepokretnosti.

Vlasnik će osigurati predmet hipoteke od svih uobičajenih rizika pre zaključenja ugovora o hipoteci.

Poverilac ima pravo pristupa nepokretnosti, uključujući i ulazak u nepokretnost bez obzira ko se u njoj nalazi (vlasnik, zakupac i dr.), radi kontrole održavanja ili iz drugih opravdanih razloga, ako je hipoteka zasnovana u skladu sa odredbama člana 15. ovog zakona ili ako je takvo pravo izričito utvrđeno u ugovoru o hipoteci, odnosno založnoj izjavi.

Vlasnik, zakupac i svaki drugi neposredni držalac nepokretnosti dužan je da sarađuje sa poveriocem u postupku prodaje, a naročito da omogući pristup predmetu hipoteke (ulazak u stan i sl.), ako je hipoteka zasnovana u skladu sa odredbama člana 15. ovog zakona ili ako je takvo pravo izričito utvrđeno u ugovoru o hipoteci, odnosno založnoj izjavi.

Kada saglasnost lica koje po punovažnom pravnom osnovu ima državinu nepokretnosti nije sadržana u verodostojnoj ili izvršnoj ispravi iz člana 15. ovog zakona, odnosno u ugovoru o hipoteci ili založnoj izjavi, prava i obaveze iz st. 4. i 5. ovog člana ne mogu se sprovesti bez saglasnosti takvog lica.

Glava druga PRAVA I OBAVEZE POVERIOCA

Dodatno obezbeđenje

Član 18

Poverilac ima pravo da zahteva da mu dužnik pruži dodatno obezbeđenje sličnog stepena sigurnosti ako:

- 1) je zbog ponašanja, odnosno radnji vlasnika, odnosno neposrednog držaoca, vrednost predmeta hipoteke smanjena; ili
- 2) zbog radnji koje vlasnik namerava da preduzme preti opasnost od smanjenja vrednosti predmeta hipoteke.

U slučajevima iz stava 1. ovog člana:

- 1) ako dužnik ne pruži dodatno obezbeđenje, poverilac ima pravo da zahteva naplatu celog potraživanja iz vrednosti nepokretnosti bez odlaganja;
- 2) smanjenje vrednosti predmeta hipoteke utvrđuje sudski veštak, na zahtev poverioca.

Sudska zabrana oštećenja

Član 19

Poverilac ima pravo da zahteva da sud naredi vlasniku, odnosno neposrednom držaocu, da prestane sa određenim ponašanjem, ako:

- 1) je zbog takvog ponašanja vrednost predmeta hipoteke smanjena; ili
- 2) zbog ponašanja koje namerava da preduzme, preti opasnost od smanjenja vrednosti hipotekovane nepokretnosti.

U slučajevima iz stava 1. ovog člana:

- 1) sud može da dozvoli poveriocu da preduzme potrebne mere da se izbegne smanjenje vrednosti hipotekovane nepokretnosti;
- 2) hipotekarni poverilac može, ako okolnosti ne trpe odlaganje, da preduzme potrebne mere i pre nego što dobije dozvolu od suda, ako je hipoteka zasnovana u skladu sa odredbama člana 15. ovog zakona ili ako je to izričito predviđeno u ugovoru o hipoteci, odnosno u založnoj izjavi;
- 3) poverilac ima pravo da zahteva od suda odluku da vlasnik plati naknadu za učinjene troškove.

Potraživanje naknade za učinjene troškove na osnovu ovog člana obezbeđuje se bez upisa i uživa prvenstvo u naplati u odnosu na sve upisane terete.

Glava treća

PRENOS POJEDINIH PRAVA I OBAVEZA

Ustupanje potraživanja

Član 20

Potraživanje obezbeđeno hipotekom može da se ustupi na osnovu ugovora između poverioca i lica kome se potraživanje ustupa.

Ugovor o prenosu hipoteke koji se zaključuje odvojeno od ustupanja potraživanja ne proizvodi pravno dejstvo.

Ugovor iz stava 1. ovog člana:

- 1) zaključuje se u pismenoj formi, sa potpisima overenim od strane suda, odnosno drugog zakonom ovlašćenog organa;
- 2) prenosi hipoteku na lice kome se potraživanje ustupa;
- 3) proizvodi dejstvo prema trećim licima na osnovu upisa u registar nepokretnosti.

Nadhipoteka

Član 21

Potraživanje obezbeđeno hipotekom može se založiti na osnovu ugovora između hipotekarnog poverioca i nadhipotekarnog poverioca.

Ugovor iz stava 1. ovog člana:

- 1) zaključuje se u pismenoj formi, sa potpisima overenim od strane suda, odnosno drugog zakonom ovlašćenog organa;
- 2) sadrži izričitu i безусловnu izjavu poverioca da se nadhipotekarni poverilac može upisati u tom svojstvu u registar nepokretnosti;
- 3) proizvodi pravno dejstvo prema dužniku od dana kada mu stigne pismeno obaveštenje o zalaganju potraživanja, od kada dužnik obavezu može ispuniti samo prema nadhipotekarnom poveriocu ili po njegovom pismenom nalogu;
- 4) proizvodi pravno dejstvo prema trećim licima od dana upisa u registar nepokretnosti.

Preuzimanje duga

Član 22

Dug prema hipotekarnom poveriocu može da se prenese ugovorom o preuzimanju duga obezbeđenog hipotekom između vlasnika i pribavioca predmeta hipoteke, odnosno ugovorom između vlasnika, pribavioca predmeta hipoteke i dužnika ako vlasnik nije hipotekarni dužnik.

Ugovor iz stava 1. ovog člana:

- 1) zaključuje se prilikom otuđenja predmeta hipoteke, u vidu posebnog ugovora ili u vidu odredbe, odnosno dela ugovora o otuđenju predmeta hipoteke;
- 2) proizvodi pravna dejstva ako poverilac da svoj pristanak u pismenom obliku.

Otuđenje dela nepokretnosti

Član 23

Ako vlasnik, uz saglasnost poverioca, izvrši deobu ili spajanje predmeta hipoteke sa drugom nepokretnošću, hipoteka se po službenoj dužnosti upisuje na tim nepokretnostima, i svaka hipoteka obezbeđuje celokupno potraživanje, osim ako je drugačije ugovoreno sa poveriocem.

Deo četvrti

NAMIRENJE

Glava prva

OPŠTA PRAVILA

Pravo na namirenje

Član 24

Hipotekarni poverilac može, ako dužnik ne isplati dug o dospelosti, da namiri svoje potraživanje iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti, bez obzira u čijoj svojini ili državini se ona nalazi u tom trenutku.

Namirenje iz stava 1. ovog člana sprovodi se u skladu sa ovim zakonom, odnosno zakonom kojim se uređuje izvršni postupak, kao i zakonom koji uređuje prinudnu naplatu poreskih potraživanja na nepokretnostima.

Kada je ugovor o hipoteci sačinjen u obliku verodostojne isprave ili izvršne isprave iz člana 15. ovog zakona, primenjuju se pravila vansudskog namirenja utvrđena ovim zakonom.

Izbor namirenja

Član 25

Hipotekarni poverilac može da zahteva da svoje dospelo potraživanje namiri:

- 1) najpre iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti, a zatim iz ostale imovine dužnika;
- 2) istovremeno iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti i iz dužnikove imovine; ili
- 3) najpre iz dužnikove imovine, pa tek potom iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti.

Zastarelo potraživanje

Član 26

Hipotekarni poverilac može da se namiri iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti i posle zastarelosti obezbeđenog potraživanja.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, kamata i druga povremena davanja ne mogu se namiriti iz predmeta hipoteke.

Naknadni ugovor

Član 27

Naknadni ugovor je poseban ugovor između hipotekarnog poverioca i vlasnika nepokretnosti, zaključen po dospelosti obezbeđenog potraživanja u pismenoj formi, sa potpisima overenim u sudu, odnosno od strane drugog zakonom ovlašćenog organa, a kojim može da se ugovori:

- 1) delimični ili potpuni prenos prava svojine, odnosno drugog stvarnog prava na predmetu hipoteke, na poverioca, umesto ispunjenja duga;
- 2) svaki drugi posao kojim se postiže brisanje hipoteke sa nepokretnosti.

Poverilac će bez odlaganja obavestiti dužnika o naknadnom ugovoru.

Lična subrogacija

Član 28

Ukoliko hipotekarni dug isplati lice koje nije dužnik, ono stupa na mesto hipotekarnog poverioca prema dužniku i trećim licima.

Glava druga VANSUDSKI POSTUPAK NAMIRENJA

Prva opomena

Član 29

Ako dužnik ne isplati dug o dospelosti, hipotekarni poverilac iz verodostojne isprave ili izvršne isprave iz člana 15. ovog zakona, poslaće opomenu u pismenoj formi istovremeno dužniku i vlasniku predmeta hipoteke (ako su različita lica), čime se pokreće postupak vansudskog namirenja po ovom zakonu.

Opomena sadrži sledeće elemente:

- 1) podatke o ugovoru o hipoteci i hipotekovanoj nepokretnosti;
- 2) opis povrede ugovora o hipoteci na osnovu koga se zahteva realizacija hipoteke;
- 3) radnje koje dužnik mora da preduzme da bi isplatio dug i izbegao prodaju nepokretnosti;
- 4) rok u kome dužnik mora da isplati dug da bi izbegao prodaju nepokretnosti;
- 5) opomenu da ukoliko dužnik ne preduzme te radnje i time isplati dug, poverilac će potraživati celokupan iznos potraživanja i prodajom hipotekovane nepokretnosti izgubiti državinu na nepokretnosti;
- 6) ime i neophodne podatke o predstavniku poverioca kome se dužnik može obratiti za dobijanje više informacija;
- 7) druge informacije za koje poverilac smatra da su od značaja.

Opomena o prodaji nepokretnosti

Član 30

Ukoliko u roku od 30 dana od dana prijema prve opomene dužnik ne isplati dug, poverilac će dužniku i vlasniku nepokretnosti uputiti opomenu o prodaji nepokretnosti koja sadrži:

- 1) podatke o ugovoru o hipoteci i hipotekovanoj nepokretnosti;
- 2) opis povrede ugovora o hipoteci na osnovu koga se zahteva realizacija hipoteke;
- 3) obaveštenje da je celokupan dug dospelo na naplatu;
- 4) iznos duga koji je dospelo na naplatu;
- 5) radnje koje dužnik ili vlasnik mora da preduzme da bi isplatio dug i izbegao prodaju nepokretnosti;
- 6) rok u kome dužnik ili vlasnik mora da ispuni obaveze da bi izbegao prodaju nepokretnosti;
- 7) opomenu da ukoliko dužnik ili vlasnik ne preduzme te radnje i time ispuni dug, poverilac će prodajom hipotekovane nepokretnosti prekinuti državinu na nepokretnosti;
- 8) obaveštenje o izboru načina prodaje nepokretnosti;
- 9) ime i neophodne podatke o predstavniku poverioca kome se dužnik može obratiti radi održavanja sastanka;
- 10) druge informacije za koje poverilac smatra da su od značaja.

Zabeležba hipotekarne prodaje

Član 31

Poverilac će istovremeno poslati registru nepokretnosti zahtev da se izvrši zabeležba hipotekarne prodaje u korist poverioca i:

- 1) kopiju opomene o prodaji nepokretnosti;
- 2) kopiju ugovora o hipoteci;
- 3) izjavu da dužnik do tog dana nije ispunio dug;
- 4) dokaze da su prva opomena i opomena o prodaji poslate dužniku i vlasniku nepokretnosti.

Registar nepokretnosti će, u roku od sedam dana od dana prijema zahteva za zabeležbu, izvršiti zabeležbu hipotekarne prodaje u korist poverioca i dostaviti poveriocu, dužniku i vlasniku nepokretnosti rešenje o zabeležbi hipotekarne prodaje.

Zabeležba hipotekarne prodaje i rešenje hipotekarne prodaje sadrži:

- 1) izričito ovlašćenje da hipotekarni poverilac, kada rešenje postane pravosnažno, ali ne pre isteka roka od 30 dana od dana izdavanja rešenja, može kao hipotekarni poverilac u svoje ime prodati nepokretnost, u skladu sa odredbama ovog zakona;
- 2) zabranu prodaje hipotekovane nepokretnosti od strane vlasnika.

Vlasnik, dužnik i poverilac imaju pravo žalbe nadležnom organu na rešenje o zabeležbi hipotekarne prodaje u roku od 15 dana od dana prijema rešenja.

Nadležni organ mora doneti drugostepeno rešenje u roku od 15 dana od dana podnošenja žalbe.

Žalba će biti uvažena ako dužnik ili vlasnik dostavi registru nepokretnosti nesporne pismene dokaze da:

- 1) potraživanje ne postoji;
- 2) hipoteka ne postoji;
- 3) potraživanje nije dospelo za naplatu; ili
- 4) je dug isplaćen.

Drugostepeno rešenje iz stava 5. ovog člana, konačno je i izvršno i protiv njega nije dozvoljena tužba ili pravni lek.

Pravo na sastanak

Član 32

Dužnik, odnosno vlasnik nepokretnosti može, u roku od 10 dana od dana dobijanja opomene o prodaji nepokretnosti, zatražiti sastanak sa poveriocem odnosno njegovim predstavnikom, koji je u obavezi da ga primi u svojim prostorijama u toku radnog vremena.

Pravo poverioca da pristupi prodaji hipotekovane nepokretnosti neće biti ograničeno ili odloženo ako se strane ne dogovore na način predložen od strane dužnika na ovom sastanku.

Slanje pismena

Član 33

U smislu ovog zakona, pismeno (opomena, obaveštenje i dr.) se smatra uručenim dužniku ako je poslato preporučenom poštom na adresu:

- 1) hipotekovane nepokretnosti;
- 2) dužnika, navedenu u ugovoru o hipoteci, ako je adresa dužnika drugačija od adrese hipotekovane nepokretnosti;
- 3) vlasnika nepokretnosti, ako vlasnik nije dužnik.

U smislu ovog zakona, pismeno se smatra uručenim poveriocu ako je poslato preporučenom poštom na adresu poverioca iz ugovora o hipoteci ili na adresu iz poveriočeve opomene u kojoj se zahteva odgovor dužnika.

Pravo prodaje poverioca

Član 34

Ako dužnik ne isplati dug do dana pravosnažnosti rešenja o zabeleži hipotekarne prodaje, a od dana izdavanja tog rešenja prođe rok od 30 dana, poverilac na osnovu rešenja može pristupiti prodaji hipotekovane nepokretnosti putem aukcije ili neposredne pogodbe.

Izbor jednog načina prodaje ne isključuje mogućnost primene drugog načina prodaje, ako nepokretnost ostane neprodana.

Pre pristupanja prodaji poverilac je dužan da utvrdi orijentacionu tržišnu vrednost nepokretnosti angažovanjem ovlašćenog sudskog veštaka.

Aukcijska prodaja

Član 35

Poverilac može sam organizovati aukcijsku prodaju nepokretnosti ili je može poveriti licu koje se time profesionalno bavi.

Oglas o održavanju aukcijske prodaje mora biti na vidan način objavljen u dnevnom listu koji se prodaje u regionu u kome se nalazi hipotekovana nepokretnost i to najmanje 45 dana pre zakazane prodaje.

Javni oglas sadrži:

- 1) opis nepokretnosti;
- 2) ime i prezime, odnosno naziv poverioca;
- 3) podatke kako kontaktirati poverioca;
- 4) početnu cenu na aukciji;
- 5) vreme i mesto aukcije;
- 6) druge informacije za koje poverilac smatra da su od značaja.

Poverilac će istovremeno poslati dužniku, vlasniku nepokretnosti, odnosno trećim licima koja imaju prava na hipotekovanoj nepokretnosti obaveštenje o oglasu koje sadrži:

- 1) sve elemente oglasa;
- 2) izjavu u kom roku se može isplatiti celokupan dug da bi se izbegla prodaja.

Početna cena na aukciji ne može biti niža od 75% procenjene vrednosti.

Ako prva aukcija ne uspe, početna cena na drugoj aukciji ne može biti niža od 60% od procenjene vrednosti.

Izuzetno od odredaba st. 5. i 6. ovog člana, poverilac i vlasnik, odnosno dužnik mogu, prilikom organizovanja aukcijske prodaje, u pismenom obliku ugovoriti da se nepokretnost može prodati i po nižoj ceni od 75% procenjene vrednosti, odnosno od 60% procenjene vrednosti.

Poverilac može dati sopstvenu ponudu na aukciji.

Prodaja neposrednom pogodbom

Član 36

Poverilac, na osnovu pravnosnažnog rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje, a po isteku roka od 30 dana od dana izdavanja rešenja, može u svoje ime prodati nepokretnost neposrednom pogodbom, po ceni koja je približna tržišnoj. Pod tržišnom cenom, u smislu ovog zakona, podrazumeva se uobičajena cena koja se može postići prodajom te nepokretnosti u dobroj veri, u vreme hipotekarne prodaje.

Poverilac može prodavati nepokretnost samostalno ili uz angažovanje advokata, odnosno agencije za promet nepokretnosti.

Ukoliko se prodaja vrši preko advokata ili preko agencija za promet nepokretnosti, uobičajeni honorar, odnosno provizija mogu biti uključeni u prodajnu cenu.

Najkasnije u roku od 15 dana pre zaključenja ugovora o prodaji nepokretnosti, poverilac će o prodaji obavestiti dužnika, vlasnika nepokretnosti i lica koja imaju druga prava na nepokretnosti, obaveštenjem koje sadrži:

- 1) iznos celokupnog potraživanja;
- 2) procenjenu vrednost nepokretnosti;
- 3) bitne elemente ugovora o prodaji nepokretnosti;
- 4) datum za kada se predviđa zaključenje ugovora o kupoprodaji;
- 5) način na koji će se sredstva dobijena od prodaje raspodeliti;
- 6) datum kada nepokretnost mora biti iseljena i ispražnjena;
- 7) izjavu u kom roku može da se ispuni celokupna obaveza, da bi se izbegla prodaja nepokretnosti.

Ometanje vansudskog postupka namirenja

Član 37

U toku vansudskog postupka namirenja, nadležni organ unutrašnjih poslova dužan je da bez odlaganja hipotekarnom poveriocu, odnosno njegovom zastupniku, pruži svu pomoć neophodnu za sprovođenje postupka namirenja, u slučaju da vlasnik, odnosno drugi držalac nepokretnosti u postupku njene prodaje ne dozvoljava pristup nepokretnosti, odnosno odbija da se dobrovoljno iseli iz nepokretnosti, u roku iz člana 15. stav 3. tačka 1. ovog zakona, ako ugovorom o prodaji nije određen duži rok.

Nadležni organ unutrašnjih poslova, pruža pomoć iz stava 1. ovog člana na osnovu uvida u rešenje o zabeležbi hipotekarne prodaje, odnosno ugovora o prodaji nepokretnosti.

Nepokrivenost duga prodajnom cenom

Član 38

U slučaju da cena ostvarena na aukcijskoj prodaji ili neposrednom pogodbom ne namiruje celokupno potraživanje poverioca, dužnik ostaje dužan poveriocu preostali dug u iznosu razlike između celokupnog potraživanja i ostvarene cene.

Preostali dug iz stava 1. ovog člana biće umanjen za iznos razlike između 75% procenjene cene nepokretnosti i ostvarene cene, ako je ostvarena cena niža od 75% procenjene cene, kod oba načina prodaje.

Ako se hipotekarni poverilac namiri sticanjem prava svojine na hipotekovanoj nepokretnosti, smatra se da je potraživanje namireno u trenutku sticanja prava svojine.

Ako cena hipotekovane nepokretnosti, dobijena na aukcijskoj prodaji ili neposrednom nagodbom, prevazilazi visinu potraživanja, hipotekarni poverilac dužan je da hipotekarnom dužniku isplati tu razliku.

Glava treća

NAMIRENJE KAD JE PREDMET HIPOTEKE OBJEKAT U IZGRADNJI

Ustupanje odobrenja za gradnju

Član 39

Ako je predmet hipoteke objekat u izgradnji, njegova prodaja radi namirenja vrši se ustupanjem prava gradnje utvrđenog pravnosnažnim odobrenjem za gradnju, uz naknadu, i prodajom stvari koje su ugrađene u objekat u izgradnji.

Organ koji je izdao odobrenje za gradnju, na zahtev kupca objekta u izgradnji, izdaće bez odlaganja kupcu istovetno odobrenje za gradnju na njegovo ime i poništiti staro odobrenje za gradnju.

U slučaju iz stava 2. ovog člana, kupac po samom zakonu stupa u sva prava i obaveze prodavca po osnovu odobrenja i pre izdavanja odobrenja kupcu.

Glava četvrta REDOSLED NAMIRENJA

Redosled namirenja hipotekarnih poverilaca

Član 40

Kad je jedan predmet hipoteke založen nekolicini hipotekarnih poverilaca, redosled po kome se isplaćuju njihova potraživanja iz cene dobijene prodajom predmeta hipoteke određuje se prema danu, času i minutu nastajanja hipoteke, računajući od momenta prve upisane hipoteke.

Raspodela sredstava dobijenih vansudskom prodajom nepokretnosti

Član 41

Poverilac će, u roku od sedam dana od dana naplate prodajne cene nepokretnosti, sledećim redom namiriti:

- 1) troškove prodaje, uključujući troškove i honorare trećih lica;
- 2) potraživanje hipotekarnog poverioca;
- 3) potraživanje hipotekarnog poverioca nižeg reda ili drugog poverioca sa jednakim redom obezbeđenja;
- 4) preostali iznos pripada dužniku.

Poverilac će, u roku od sedam dana nakon raspodele sredstava, dužniku i svim trećim licima koja imaju prava na nepokretnosti, dostaviti konačni obračun raspodele sredstava.

Stečaj

Član 42

Ako je predmet hipoteke u stečajnom postupku, poverilac ima razlučno pravo zasebnog namirenja iz vrednosti nepokretnosti.

Deo peti PRESTANAK HIPOTEKE

Glava prva ISPIS

Član 43

Hipoteka prestaje ispisom iz registra nepokretnosti u koji je bila upisana, u skladu sa zakonom (u daljem tekstu: ispis hipoteke).

Ispis hipoteke vrši se, na zahtev dužnika, vlasnika ili poverioca, ako obezbeđeno potraživanje prestane na način dozvoljen zakonom.

Ispis na zahtev vlasnika

Član 44

Ispis hipoteke na zahtev vlasnika, vrši se samo ako je dug isplaćen u potpunosti.

Zahtev iz stava 1. ovog člana sadrži:

- 1) pismenu izjavu hipotekarnog poverioca da pristaje na ispis hipoteke; ili
- 2) pravnosnažnu sudsku odluku kojom se utvrđuje da je potraživanje hipotekarnog poverioca prestalo.

Poverilac je dužan da dozvoli brisanje hipoteke ukoliko mu je potraživanje u celosti isplaćeno.

Poverilac je dužan da izda dužniku i vlasniku hipotekovane nepokretnosti potvrdu o izmirenom dugu, bez odlaganja, nakon izmirenja duga, i da mu da saglasnost za brisanje hipoteke.

Propast nepokretnosti

Član 45

Hipoteka prestaje i kad predmet propadne u celosti, i vlasnik može da zahteva ispis hipoteke.

Hipoteka se ponovo uspostavlja ako vlasnik obnovi predmet, a ponovni upis vrši se po samom zakonu.

Hipoteka se svodi na preostali deo ako predmet delimično propadne, a ispravka upisa vrši se po samom zakonu.

Član 46

U slučaju propasti ili delimične propasti predmeta hipoteke, hipotekarni poverilac, po samom zakonu, stiče založno pravo na potraživanju naknade iz osiguranja, odnosno na isplaćenju naknadi.

Iznos dobijen u skladu sa stavom 1. ovog člana raspodeljuje se među hipotekarnim poveriocima prema redosledu upisa njihovih prava hipoteke.

Opšti interes

Član 47

Hipoteka prestaje i kad, u cilju zadovoljenja opšteg interesa (eksproprijacija i sl.), a u skladu sa zakonom i na osnovu odluke nadležnog organa, pravo vlasnika na predmetu hipoteke pređe na treće lice.

U slučaju iz stava 1. ovog člana:

- 1) ispis se vrši na zahtev novog vlasnika nepokretnosti;
- 2) hipotekarni poverilac stiče založno pravo na potraživanju naknade, odnosno na isplaćenju naknadi, odnosno upisuje hipoteku na nepokretnosti koja je predata u svojinu vlasniku umesto oduzete nepokretnosti u opštem interesu.

Naknada iz stava 2. tačka 2) ovog člana se raspodeljuje među hipotekarnim poveriocima prema redosledu upisa njihovih prava hipoteke.

Sudska javna prodaja

Član 48

Hipoteka prestaje i kad je izvršena sudska javna prodaja predmeta.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, ispis se vrši na osnovu pravnosnažne sudske odluke o namirenju hipotekarnih poverilaca.

Vansudska prodaja i naknadni ugovor

Član 49

Hipoteka prestaje i kad je, na osnovu verodostojne isprave ili izvršne isprave, u skladu sa ovim zakonom, predmet hipoteke prodat vansudskim putem i kad je poverilac namiren ili kad je poverilac namiren na osnovu naknadnog ugovora, u skladu sa ovim zakonom.

U slučaju iz stava 1. ovog člana:

- 1) ispis se vrši na zahtev kupca predmeta hipoteke;
- 2) prava docnijih hipotekarnih poverilaca ostaju rezervisana.

Konfuzija i konsolidacija

Član 50

Hipoteka prestaje ispisom i kada:

- 1) se u istom licu stekne svojstvo hipotekarnog poverioca i hipotekarnog dužnika; ili
 - 2) hipotekarni poverilac stekne pravo svojine na hipotekovanoj nepokretnosti.
- U slučaju iz stava 1. ovog člana, ispis se vrši na zahtev vlasnika, dužnika ili poverioca.

Odricanje od hipoteke

Član 51

Hipoteka prestaje i na osnovu jednostrane pismene izjave volje poverioca, sa potpisom overenim u sudu ili kod drugog organa ovlašćenog zakonom.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, ispis se vrši na zahtev vlasnika koji sadrži u prilogu izjavu iz stava 1. ovog člana.

Amortizacija obezbeđenog potraživanja

Član 52

Hipoteka prestaje i na osnovu pravosnažne sudske odluke kojom se utvrđuje amortizacija, u skladu sa zakonom, na predlog vlasnika, suvlasnika ili titulara zajedničke svojine, ako:

- 1) je proteklo dvadeset godina od dospelosti obezbeđenog potraživanja (stare hipoteke);
- 2) upisani hipotekarni poverilac više ne postoji ili se ne može pronaći, ni njegovi naslednici (univerzalni sukcesori), ni lica koja su docnije upisana kao prijemnici (cesionari) potraživanja obezbeđenog hipotekom;
- 3) za proteklo vreme upisani hipotekarni poverilac nije zahtevao, niti primio isplatu ni glavnog potraživanja ni kamate niti je to zahtevalo bilo koje ovlašćeno lice upisano u registar nepokretnosti.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, ispis se vrši na zahtev vlasnika, suvlasnika ili zajedničara.

Glava druga ZASNIVANJE NOVE HIPOTEKE

Raspologanje neispisanom hipotekom

Član 53

Hipoteka koja nije ispisana, ako je obezbeđeno potraživanje prestalo, u roku od 3 godine od dana kada je potraživanje prestalo može da se prenese na novog poverioca ili, radi obezbeđenja drugog potraživanja, na starog poverioca, do iznosa potraživanja obezbeđenog neispisanom hipotekom.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, prenos se vrši na zahtev vlasnika, koji u prilogu sadrži dokaz da je potraživanje prestalo.

Član 54

Odricanje vlasnika od prava na raspolaganje neispisanom hipotekom, ne proizvodi pravno dejstvo, osim ako:

- 1) se vlasnik ugovorom obaveže prema trećem licu, a naročito prema hipotekarnom poveriocu sa docnijim redom prvenstva, da će u njegovu korist zahtevati ispis određene hipoteke;
- 2) se u registar nepokretnosti upiše zabeležba takve obaveze kod te hipoteke.

Hipotekarni poverioci sa docnijim redom prvenstva hipoteka:

- 1) ne mogu da se protive upisu novog hipotekarnog poverioca na upražnjeno mesto neispisane hipoteke;
- 2) zadržavaju mesto na kome se njihove hipoteke nalaze.

Zabeležba prvenstvenog reda

Član 55

Vlasnik predmeta hipoteke, uz zahtev za ispis, može da zahteva zabeležbu prvenstvenog reda za upis nove hipoteke:

- 1) do iznosa potraživanja obezbeđenog starom (ranijom) hipotekom;

- 2) na mestu koje je imala stara (ranija) hipoteka;
- 3) u roku od tri godine od dana kada je zabeležba bila dozvoljena.

U slučaju prenosa prava na predmetu hipoteke, zabeležba zadržavanja prava prvenstvenog reda proizvodi pravno dejstvo u korist novog nosioca prava.

Ovaj član shodno se primenjuje kada nova hipoteka treba da stupi na mesto dve ili više hipoteka koje u prvenstvenom redu dolaze jedna iza druge.

Predbeležba nove hipoteke

Član 56

Nova hipoteka može, na zahtev vlasnika, da se upiše na mestu već upisane hipoteke, sa istim prvenstvenim redom i do iznosa potraživanja obezbeđenog već upisanom hipotekom.

U slučaju iz stava 1. ovog člana:

- 1) upis proizvodi pravno dejstvo ako se stara hipoteka ispiše u roku od godinu dana od dana kada je data dozvola za upis nove hipoteke;
- 2) ispis stare hipoteke vrši se na zahtev vlasnika ili poverioca u čiju korist je upisana nova hipoteka.

Nova hipoteka ispisuje se po samom zakonu ako se stara hipoteka ne ispiše u roku iz stava 2. tačka 1) ovog člana.

Ako je na staroj hipoteci zasnovana nadhipoteka, nova hipoteka proizvodi pravno dejstvo ako:

- 1) se izbriše i nadhipoteka; ili
- 2) nadhipotekarni poverilac i poverilac u čiju korist se upisuje nova hipoteka daju pristanak da se nadhipoteka prenese na novu hipoteku.

Ako je stara hipoteka zasnovana na više nepokretnosti (simultana hipoteka), nova hipoteka proizvodi pravno dejstvo ako se stara hipoteka ispiše iz svih registara nepokretnosti u kojima je upisana.

Odredbe ovog člana shodno se primenjuju kad nova hipoteka treba da stupi na mesto dveju ili više hipoteka koje u prvenstvenom redu dolaze jedna iza druge.

Deo šesti CENTRALNA EVIDENCIJA HIPOTEKA

Opšte odredbe

Član 57

Centralna evidencija hipoteka (u daljem tekstu: Centralna evidencija hipoteka) je centralna jedinstvena elektronska javna baza podataka u koju se unose hipoteke upisane u nadležni registar nepokretnosti, radi pretraživanja i prikupljanja informacija o hipotekama.

Republički geodetski zavod - katastar nepokretnosti, ne odgovara za tačnost i potpunost podataka upisanih u Centralnu evidenciju hipoteka.

Nadležnost

Član 58

Centralnu evidenciju hipoteka vodi Republički geodetski zavod - katastar nepokretnosti (u daljem tekstu: katastar nepokretnosti), u skladu sa zakonom.

U vršenju svoje nadležnosti, katastar nepokretnosti je dužan da:

- 1) se stara o zakonitom, sistematičnom i ažurnom vođenju Centralne evidencije hipoteka;
- 2) propiše obrazac obaveštenja koje je nadležni registar dužan bez odlaganja dostaviti katastru nepokretnosti;
- 3) preduzme druge akte i radnje neophodne za nesmetano i pravilno funkcionisanje Centralne evidencije hipoteka, u skladu sa zakonom.

Podaci koji se unose

Član 59

Katastar nepokretnosti, po službenoj dužnosti, obavlja:

- 1) unos hipoteka upisanih u nadležni registar nepokretnosti;
- 2) unos drugih podataka o hipotekama upisanim u nadležni registar nepokretnosti;
- 3) unos svake promene ili brisanje podataka iz tač. 1) i 2) ovog stava, koje su izvršene u nadležnom registru nepokretnosti.

Katastar nepokretnosti može bliže urediti unos podataka iz stava 1. ovog člana.

Prilikom unosa podataka, katastar nepokretnosti postupa neposredno na osnovu obaveštenja i ne donosi posebne akte.

Dostupnost i javnost

Član 60

Centralna evidencija hipoteka dostupna je svim licima, bez ograničenja, radi pretraživanja ili prikupljanja informacija, u svakom trenutku u okviru radnog vremena katastra nepokretnosti ili, putem Interneta, i van radnog vremena, bez naknade.

Svako ima pravo pristupa podacima unetim u Centralnu evidenciju hipoteka.

Naknada

Član 61

Za unos podataka u Centralnu evidenciju hipoteka plaća se naknada.

Naknada iz stava 1. ovog člana plaća se prilikom podnošenja zahteva za upis, odnosno brisanje podataka u nadležni registar nepokretnosti.

Visinu naknade iz stava 1. ovog člana određuje katastar nepokretnosti, uz saglasnost Vlade.

Finansiranje

Član 62

Sredstva za osnivanje i započinjanje sa radom Centralne evidencije hipoteka obezbeđuju se iz budžeta Republike Srbije.

Sredstva za održavanje Centralne evidencije hipoteka obezbeđuju se iz prihoda ostvarenih po osnovu naknade za unos hipoteka i iz drugih prihoda katastra nepokretnosti, u skladu sa zakonom.

Deo sedmi PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Prestanak važenja drugih propisa

Član 63

Danom početka primene ovog zakona prestaju da važe odredbe čl. 63. do 69. Zakona o osnovama svojinskopравnih odnosa ("Službeni list SFRJ", br. 6/80 i 36/90 i "Službeni list SRJ" broj 29/96).

Primena Zakona

Član 64

Ovaj zakon ne primenjuje se na hipoteke zasnovane do dana njegovog stupanja na snagu, osim ako se ugovorne strane drukčije sporazumeju.

Nadležni registri dužni su da, u roku od tri meseca od dana početka primene ovog zakona, katastru nepokretnosti dostave sve podatke o ustanovljenim hipotekama do dana početka primene ovog zakona, koji se u skladu sa ovim zakonom unose u Centralnu evidenciju hipoteka.

Katastar nepokretnosti je dužan da unese podatke dostavljene u skladu sa stavom 2. ovog člana u roku od četiri meseca od dana dostavljanja.

Stupanje na snagu

Član 65

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije", a primenjivaće se počev od šezdesetog dana od dana objavljivanja.