

ЗАКОН

О ХИПОТЕЦИ

Део први

ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Предмет закона

Члан 1.

Овим законом уређује се хипотека, ради обезбеђења потраживања, и оснива централна евиденција хипотека.

Појам хипотеке

Члан 2.

Хипотека је заложно право на непокретности, које овлашћује повериоца да, ако дужник не исплати дуг о доспелости захтева наплату потраживања обезбеђеног хипотеком (у даљем тексту: потраживање) из вредности непокретности, пре обичних поверилаца и пре доцнијих хипотекарних поверилаца (у даљем тексту: поверилац), без обзира у чијој својини се непокретност налази.

Предмет хипотеке

Члан 3.

Предмет хипотеке (у даљем тексту: предмет или непокретност) може да буде:

- 1) непокретна ствар (право својине на земљишту, грађевинском објекту и сл.);
- 2) део непокретне ствари, у складу са одлуком о деоби;
- 3) сусвојински удео у непокретној ствари;
- 4) посебан део зграде на коме постоји право својине, односно друго право које садржи право располагања (стан, пословне просторије, гаража, гаражно место и др.);
- 5) право на земљишту које садржи овлашћење слободног правног располагања, а нарочито право грађења, право прече градње, или располагања у државној, односно друштвеној својини;
- 6) објекат у изградњи, као и посебан део објекта у изградњи (стан, пословне просторије, гаража, и др.), без обзира да ли је већ изграђен, под условом да је издато правноснажно одобрење за градњу у складу са законом којим се уређује изградња објеката.

Заједничка хипотека

Члан 4.

Ради обезбеђења једног потраживања, хипотека може да оптерети више непокретности, без обзира да ли припадају истом или различитим власницима.

У случају из става 1. овог члана, поверилац може потраживање да наплати по свом савесном избору из вредности једне или више непокретности.

Домашај хипотеке

Члан 5.

Хипотека обухвата непокретност, и то:

1) све саставне делове непокретности, природне плодове који нису одвојени од непокретности, осим ако је уговором о хипотеци друкчије одређено;

2) припатке непокретности одређене уговором о хипотеци, али не и ствари у својини трећих лица;

3) сва побољшања и повећања вредности непокретности до којих је дошло после заснивања хипотеке.

Хипотека на сусвојини и заједничкој својини

Члан 6.

Хипотеку на идеалном делу непокретне ствари у сусвојини власник идеалног дела заснива без сагласности осталих сувласника, осим ако се хипотека заснива на идеалном делу објекта у изградњи, када је потребна сагласност свих сувласника.

Хипотека на непокретној ствари у заједничкој својини заснива се само на целој непокретној ствари и уз сагласност свих заједничара.

У случају хипотеке из ст. 1. и 2. овог члана, при намирењу, остали сувласници, односно заједничари имају право прече куповине.

Обезбеђено потраживање

Члан 7.

Свако потраживање, укључујући и будуће или условно потраживање, као и потраживање изражено у иностраној валути, може да буде обезбеђено хипотеком.

Потраживање из става 1. овог члана обухвата главно потраживање, камату и трошкове наплате.

Део потраживања који није обезбеђен хипотеком може да се наплати само из остале дужникове имовине.

Део други

НАСТАНАК ХИПОТЕКЕ

Начин настанка и врсте хипотека

Члан 8.

Хипотека настаје уписом у надлежни регистар непокретности, на основу:

- 1) уговора или судског поравнања (уговорна хипотека);
- 2) заложне изјаве (једнострана хипотека);
- 3) закона (законска хипотека);
- 4) судске одлуке (судска хипотека).

Правила о уговорној хипотеци сходно се примењују на једнострану, законску и судску хипотеку, осим ако је законом друкчије прописано.

ГЛАВА ПРВА

УГОВОР О ХИПОТЕЦИ

Појам

Члан 9.

Уговор о хипотеци је уговор између власника непокретности и повериоца којим се власник непокретности обавезује, ако дуг не буде исплаћен о доспелости, да поверилац наплати своје обезбеђено потраживање из вредности те непокретности, на начин прописан законом.

Дуг доспева у складу са уговором или другим правним основом из кога произилази.

Уговор о хипотеци може да буде самосталан или део уговора који уређује потраживање (уговора о зајму, кредиту и др.).

Закључење

Члан 10.

Уговор о хипотеци закључује се у писменој форми, са потписима овереним у суду или код другог законом овлашћеног органа за оверу потписа на актима о промету непокретности.

Уговор о хипотеци може да закључи власник, или друго лице које има право располагања, као и инвеститор и купац објекта у изградњи или посебног дела објекта у изградњи, у смислу члана 3. овог закона (у даљем тексту: власник).

Упис

Члан 11.

Упис уговорне хипотеке врши се на захтев:

- 1) власника непокретности, односно његовог стараоца или законског заступника;
- 2) дужника;
- 3) повериоца.

У случају из члана 3. тачка б) овог закона, упис уговорне хипотеке врши се на следећи начин:

1) на земљишту на којем се објекат гради, уписује се хипотека на објекту у изградњи, а по упису објекта у регистар непокретности, хипотека се уписује на изграђеном објекту, односно посебном делу зграде, по службеној дужности;

2) ако је инвеститор продао купцу објекат у изградњи, односно посебни део објекта у изградњи, и хипотекарни поверилац купца може да захтева упис хипотеке на објекту у изградњи, односно посебном делу објекта, а по упису објекта у регистар непокретности, хипотека се уписује на изграђеном објекту, односно посебном делу зграде, по службеној дужности.

Ако објекат у току изградње промени власника, нови власник ступа у права и обавезе претходног власника према лицима у чију корист је уписана хипотека.

Објектом у изградњи, у смислу овог закона, сматра се и физички завршен објекат, односно његов засебни део, који није уписан у регистар непокретности, ако задовољава услове за упис хипотеке на објекту у изградњи.

Ризик евентуалног рушења непрописно саграђеног објекта, на коме је уписана хипотека, сноси власник непокретности, дужник и поверилац, у складу са њиховим унутрашњим односима.

Обавезне одредбе

Члан 12.

Уговор о хипотеци садржи нарочито:

1) име и презиме, пребивалиште или боравиште, односно пословно име и седиште повериоца, залогодавца, као и дужника, ако су то различита лица;

2) безусловну изјаву власника (залогодавца) да пристаје да поверилац упише хипотеку на његовој непокретности (*цлаусула интабуланди*);

3) прецизне податке о потраживању које се обезбеђује, валути обрачуна и валути плаћања, износу појединих рата и времену њихове доспелости и месту и начину плаћања, односно податке о главном потраживању, каматној стопи или другим елементима на основу којих се може одредити висина камате, месту и начину плаћања камате, као и износу других споредних давања ако су уговорена, роковима доспевања потраживања, односно начину на који се одређује доспелост, ако рок није одређен;

4) податке о хипотекованој непокретности, односно непокретностима, укључујући и доказ о власништву, односно о другом праву из члана 3. овог закона;

5) податке о стварима из члана 5. овог закона које хипотека обухвата.

Ништаве одредбе

Члан 13.

Ништава је одредба уговора о хипотеци на основу које, ако дуг не буде исплаћен о доспелости:

1) поверилац може да прода непокретност супротно одредбама овог закона;

2) непокретност по неодређеној или унапред одређеној цени прелази у својину повериоца или трећег лица.

Ништава је одредба уговора о хипотеци на основу које поверилац има право да употребљава предмет хипотеке, односно да прибира плодове које даје предмет хипотеке.

Ништава је одредба уговора о хипотеци на основу које власник не може да отуђи предмет хипотеке или да га оптерети хипотеком у корист доцнијег повериоца.

ГЛАВА ДРУГА

ЈЕДНОСТРАНА ХИПОТЕКА

Појам и настанак

Члан 14.

Једностранна хипотека настаје на основу заложне изјаве.

Заложна изјава је исправа сачињена од стране власника, којом се он једнострано обавезује, уколико дуг не буде исплаћен о доспелости, да поверилац наплати своје обезбеђено потраживање из вредности те непокретности, на начин прописан законом.

Заложна изјава по форми и садржини одговара уговору о хипотеци.

Упис хипотеке на основу заложне изјаве врши се на захтев власника или повериоца.

ГЛАВА ТРЕЋА

ИЗВРШНА ИСПРАВА

Својство и упис

Члан 15.

Уговор о хипотеци, односно заложна изјава сачињена у складу са овим законом, је извршна исправа, под условом да садржи и одредбе из става 3. овог члана.

Хипотека заснована на основу извршног уговора или извршне заложне изјаве, уписује се у регистре непокретности као "извршна вансудска хипотека", а вансудски поступак намирења се спроводи у складу са одредбама овог закона.

Извршни уговор о хипотеци, односно извршна заложна изјава мора да садржи и следеће одредбе:

1) јасно назначену одредбу, односно изјаву, којом власник непокретности неопозиво овлашћује повериоца да, ако дуг не буде плаћен о доспелости, поверилац може да наплати потраживање из цене добијене продајом у складу са вансудским поступком продаје утврђеним овим законом, без подношења тужбе суду, као и да ће непокретност принудним путем да буде испражњена и предата купцу у посед у року од 15 дана од дана закључења уговора о продаји, осим ако се хипотека уписује на сувласничком уделу;

2) изричиту одредбу, односно изјаву власника да је упозорен о последицама неизмирења дуга о доспелости те да, свестан тих последица, пристаје на могућност извршења уговора о хипотеци продајом његове непокретности у складу са одредбама овог закона о вансудском поступку намирења, без права на вођење парнице, као и да ће његова непокретност принудним путем бити испражњена и предата купцу у посед у року од 15 дана од дана закључења уговора о продаји, ако је власник не преда добровољно, осим ако се хипотека уписује на сувласничком уделу;

3) јасно назначену одредбу, односно изјаву власника да је сагласан да поверилац има право приступа непокретности, укључујући и улазак у непокретност без обзира ко се у њој налази (власник, купац и др.), ради контроле одржавања или из других оправданих разлога, као и да је дужан да сарађује са повериоцем у поступку продаје, а нарочито да омогући приступ хипотекованој непокретности (улазак у стан и сл.);

4) изричиту изјаву трећег лица, ако такво лице постоји, које има непосредну државину, а није власник хипотековане непокретности (купац и др.), да је свесно последица до којих уговор о хипотеци може довести, укључујући и исељење из непокретности и губљења државине на њој, као и да је сагласно са правима и обавезама из тачке 3. овог става.

Ако уговор о хипотеци, односно заложна изјава не садржи одредбе из става 3. овог члана, намириње се спроводи у складу са законом који уређује извршни поступак.

Део трећи

ПРАВА И ОБАВЕЗЕ

ГЛАВА ПРВА

ПРАВА И ОБАВЕЗЕ ВЛАСНИКА НЕПОКРЕТНОСТИ

Права власника непокретности

Члан 16.

Власник и после настанка хипотеке има право да:

- 1) држи предмет хипотеке;
- 2) употребљава предмет хипотеке према уобичајеној намени;
- 3) прибира природне или грађанске плодове које предмет хипотеке даје;
- 4) отуђи предмет хипотеке и пренесе право на прибавиоца, у ком случају се не мења ништа у дужниковој обавези и у обезбеђеном потраживању.

Обавезе власника непокретности

Члан 17.

Власник не сме физички мењати предмет хипотеке (преграђивање, доградња, рушење, спајање, деоба, и др.) без писмене сагласности повериоца, коју поверилац неће одбити да изда без оправданог разлога.

Власник је дужан да чува и одржава предмет хипотеке као добар домаћин, односно добар привредник, да не би својим поступцима или пропустима умањио вредност непокретности.

Власник ће осигурати предмет хипотеке од свих уобичајених ризика пре закључења уговора о хипотеци.

Поверилац има право приступа непокретности, укључујући и улазак у непокретност без обзира ко се у њој налази (власник, купац и др.), ради контроле одржавања или из других оправданих разлога, ако је хипотека заснована у складу са одредбама члана 15. овог закона или ако је такво право изричито утврђено у уговору о хипотеци, односно заложној изјави.

Власник, купац и сваки други непосредни држалац непокретности дужан је да сарађује са повериоцем у поступку продаје, а нарочито да омогући приступ предмету хипотеке (улазак у стан и сл.), ако је

хипотека заснована у складу са одредбама члана 15. овог закона или ако је такво право изричито утврђено у уговору о хипотеци, односно заложној изјави.

Када сагласност лица које по пуноважном правном основу има државину непокретности није садржана у веродостојној или извршној исправи из члана 15. овог закона, односно у уговору о хипотеци или заложној изјави, права и обавезе из ст. 4. и 5. овог члана не могу се спровести без сагласности таквог лица.

ГЛАВА ДРУГА

ПРАВА И ОБАВЕЗЕ ПОВЕРИОЦА

Додатно обезбеђење

Члан 18.

Поверилац има право да захтева да му дужник пружи додатно обезбеђење сличног степена сигурности ако:

1) је због понашања, односно радњи власника, односно непосредног држаоца, вредност предмета хипотеке смањена; или

2) због радњи које власник намерава да предузме прети опасност од смањења вредности предмета хипотеке.

У случајевима из става 1. овог члана:

1) ако дужник не пружи додатно обезбеђење, поверилац има право да захтева наплату целог потраживања из вредности непокретности без одлагања;

2) смањење вредности предмета хипотеке утврђује судски вештак, на захтев повериоца.

Судска забрана оштећења

Члан 19.

Поверилац има право да захтева да суд нареди власнику, односно непосредном држаоцу, да престане са одређеним понашањем, ако:

1) је због таквог понашања вредност предмета хипотеке смањена; или

2) због понашања које намерава да предузме, прети опасност од смањења вредности хипотековане непокретности.

У случајевима из става 1. овог члана:

1) суд може да дозволи повериоцу да предузме потребне мере да се избегне смањење вредности хипотековане непокретности;

2) хипотекарни поверилац може, ако околности не трпе одлагање, да предузме потребне мере и пре него што добије дозволу од суда,

ако је хипотека заснована у складу са одредбама члана 15. овог закона или ако је то изричито предвиђено у уговору о хипотеци, односно у заложној изјави;

3) поверилац има право да захтева од суда одлуку да власник плати накнаду за учињене трошкове.

Потраживање накнаде за учињене трошкове на основу овог члана обезбеђује се без уписа и ужива првенство у наплати у односу на све уписане терете.

ГЛАВА ТРЕЋА

ПРЕНОС ПОЈЕДИНИХ ПРАВА И ОБАВЕЗА

Уступање потраживања

Члан 20.

Потраживање обезбеђено хипотеком може да се уступи на основу уговора између повериоца и лица коме се потраживање уступа.

Уговор о преносу хипотеке који се закључује одвојено од уступања потраживања не производи правно дејство.

Уговор из става 1. овог члана:

- 1) закључује се у писменој форми, са потписима овереним од стране суда, односно другог законом овлашћеног органа;
- 2) преноси хипотеку на лице коме се потраживање уступа;
- 3) производи дејство према трећим лицима на основу уписа у регистар непокретности.

Надхипотека

Члан 21.

Потраживање обезбеђено хипотеком може се заложити на основу уговора између хипотекарног повериоца и надхипотекарног повериоца.

Уговор из става 1. овог члана:

- 1) закључује се у писменој форми, са потписима овереним од стране суда, односно другог законом овлашћеног органа;
- 2) садржи изричиту и безусловну изјаву повериоца да се надхипотекарни поверилац може уписати у том својству у регистар непокретности;
- 3) производи правно дејство према дужнику од дана када му стигне писмено обавештење о залагању потраживања, од када дужник обавезу може испунити само према надхипотекарном повериоцу или по његовом писменом налогу;

4) производи правно дејство према трећим лицима од дана уписа у регистар непокретности.

Преузимање дуга

Члан 22.

Дуг према хипотекарном повериоцу може да се пренесе уговором о преузимању дуга обезбеђеног хипотеком између власника и прибавиоца предмета хипотеке, односно уговором између власника, прибавиоца предмета хипотеке и дужника ако власник није хипотекарни дужник.

Уговор из става 1. овог члана:

1) закључује се приликом отуђења предмета хипотеке, у виду посебног уговора или у виду одредбе, односно дела уговора о отуђењу предмета хипотеке;

2) производи правна дејства ако поверилац да свој пристанак у писменом облику.

Отуђење дела непокретности

Члан 23.

Ако власник, уз сагласност повериоца, изврши деобу или спајање предмета хипотеке са другом непокретношћу, хипотека се по службеној дужности уписује на тим непокретностима, и свака хипотека обезбеђује целокупно потраживање, осим ако је другачије уговорено са повериоцем.

Део четврти

НАМИРЕЊЕ

ГЛАВА ПРВА

ОПШТА ПРАВИЛА

Право на намирење

Члан 24.

Хипотекарни поверилац може, ако дужник не исплати дуг о доспелости, да намири своје потраживање из вредности хипотековане непокретности, без обзира у чијој својини или државини се она налази у том тренутку.

Намирење из става 1. овог члана спроводи се у складу са овим законом, односно законом којим се уређује извршни поступак, као и законом који уређује принудну наплату пореских потраживања на непокретностима.

Када је уговор о хипотеци сачињен у облику веродостојне исправе или извршне исправе из члана 15. овог закона, примењују се правила вансудског намирења утврђена овим законом.

Избор намирења

Члан 25.

Хипотекарни поверилац може да захтева да своје доспело потраживање намири:

- 1) најпре из вредности хипотековане непокретности, а затим из остале имовине дужника;
- 2) истовремено из вредности хипотековане непокретности и из дужникове имовине; или
- 3) најпре из дужникове имовине, па тек потом из вредности хипотековане непокретности.

Застарело потраживање

Члан 26.

Хипотекарни поверилац може да се намири из вредности хипотековане непокретности и после застарелости обезбеђеног потраживања.

У случају из става 1. овог члана, камата и друга повремена давања не могу се намирити из предмета хипотеке.

Накнадни уговор

Члан 27.

Накнадни уговор је посебан уговор између хипотекарног повериоца и власника непокретности, закључен по доспелости обезбеђеног потраживања у писменој форми, са потписима овереним у суду, односно од стране другог законом овлашћеног органа, а којим може да се уговори:

- 1) делимични или потпуни пренос права својине, односно другог стварног права на предмету хипотеке, на повериоца, уместо испуњења дуга;
- 2) сваки други посао којим се постиже брисање хипотеке са непокретности.

Поверилац ће без одлагања обавестити дужника о накнадном уговору.

Лична суброгација

Члан 28.

Уколико хипотекарни дуг исплати лице које није дужник, оно ступа на место хипотекарног повериоца према дужнику и трећим лицима.

ГЛАВА ДРУГА

ВАНСУДСКИ ПОСТУПАК НАМИРЕЊА

Прва опомена

Члан 29.

Ако дужник не исплати дуг о доспелости, хипотекарни поверилац из веродостојне исправе или извршне исправе из члана 15. овог закона, послаће опомену у писменој форми истовремено дужнику и власнику предмета хипотеке (ако су различита лица), чиме се покреће поступак вансудског намирења по овом закону.

Опомена садржи следеће елементе:

- 1) податке о уговору о хипотеци и хипотекованој непокретности;
- 2) опис повреде уговора о хипотеци на основу кога се захтева реализација хипотеке;
- 3) радње које дужник мора да предузме да би исплатио дуг и избегао продају непокретности;
- 4) рок у коме дужник мора да исплати дуг да би избегао продају непокретности;
- 5) опомену да уколико дужник не предузме те радње и тиме исплати дуг, поверилац ће потраживати целокупан износ потраживања и продајом хипотековане непокретности изгубити државину на непокретности;
- 6) име и неопходне податке о представнику повериоца коме се дужник може обратити за добијање више информација;
- 7) друге информације за које поверилац сматра да су од значаја.

Опомена о продаји непокретности

Члан 30.

Уколико у року од 30 дана од дана пријема прве опомене дужник не исплати дуг, поверилац ће дужнику и власнику непокретности упутити опомену о продаји непокретности која садржи:

- 1) податке о уговору о хипотеци и хипотекованој непокретности;
- 2) опис повреде уговора о хипотеци на основу кога се захтева реализација хипотеке;
- 3) обавештење да је целокупан дуг доспео на наплату;
- 4) износ дуга који је доспео на наплату;
- 5) радње које дужник или власник мора да предузме да би исплатио дуг и избегао продају непокретности;
- 6) рок у коме дужник или власник мора да испуни обавезе да би избегао продају непокретности;

7) опомену да уколико дужник или власник не предузме те радње и тиме испуни дуг, поверилац ће продајом хипотековане непокретности прекинути државину на непокретности;

8) обавештење о избору начина продаје непокретности;

9) име и неопходне податке о представнику повериоца коме се дужник може обратити ради одржавања састанка;

10) друге информације за које поверилац сматра да су од значаја.

Забележба хипотекарне продаје

Члан 31.

Поверилац ће истовремено послати регистру непокретности захтев да се изврши забележба хипотекарне продаје у корист повериоца и:

1) копију опомене о продаји непокретности;

2) копију уговора о хипотеци;

3) изјаву да дужник до тог дана није испунио дуг;

4) доказе да су прва опомена и опомена о продаји послате дужнику и власнику непокретности.

Регистар непокретности ће, у року од седам дана од дана пријема захтева за забележбу, извршити забележбу хипотекарне продаје у корист повериоца и доставити повериоцу, дужнику и власнику непокретности решење о забележби хипотекарне продаје.

Забележба хипотекарне продаје и решење хипотекарне продаје садржи:

1) изричито овлашћење да хипотекарни поверилац, када решење постане правоснажно, али не пре истека рока од 30 дана од дана издавања решења, може као хипотекарни поверилац у своје име продати непокретност, у складу са одредбама овог закона;

2) забрану продаје хипотековане непокретности од стране власника.

Власник, дужник и поверилац имају право жалбе надлежном органу на решење о забележби хипотекарне продаје у року од 15 дана од дана пријема решења.

Надлежни орган мора донети другостепено решење у року од 15 дана од дана подношења жалбе.

Жалба ће бити уважена ако дужник или власник достави регистру непокретности неспорне писмене доказе да:

1) потраживање не постоји;

2) хипотека не постоји;

3) потраживање није доспело за наплату; или

4) је дуг исплаћен.

Другостепено решење из става 5. овог члана, коначно је и извршно и против њега није дозвољена тужба или правни лек.

Право на састанак

Члан 32.

Дужник, односно власник непокретности може, у року од 10 дана од дана добијања опомене о продаји непокретности, затражити састанак са повериоцем односно његовим представником, који је у обавези да га прими у својим просторијама у току радног времена.

Право повериоца да приступи продаји хипотековане непокретности неће бити ограничено или одложено ако се стране не договоре на начин предложен од стране дужника на овом састанку.

Слање писмена

Члан 33.

У смислу овог закона, писмено (опомена, обавештење и др.) се сматра урученим дужнику ако је послато препорученом поштом на адресу:

- 1) хипотековане непокретности;
- 2) дужника, наведену у уговору о хипотеци, ако је адреса дужника другачија од адресе хипотековане непокретности;
- 3) власника непокретности, ако власник није дужник.

У смислу овог закона, писмено се сматра урученим повериоцу ако је послато препорученом поштом на адресу повериоца из уговора о хипотеци или на адресу из повериочеве опомене у којој се захтева одговор дужника.

Право продаје повериоца

Члан 34.

Ако дужник не исплати дуг до дана правоснажности решења о забележби хипотекарне продаје, а од дана издавања тог решења прође рок од 30 дана, поверилац на основу решења може приступити продаји хипотековане непокретности путем аукције или непосредне погодбе.

Избор једног начина продаје не искључује могућност примене другог начина продаје, ако непокретност остане непродата.

Пре приступања продаји поверилац је дужан да утврди оријентациону тржишну вредност непокретности ангажовањем овлашћеног судског вештака.

Аукцијска продаја

Члан 35.

Поверилац може сам организовати аукцијску продају непокретности или је може поверити лицу које се тиме професионално бави.

Оглас о одржавању аукцијске продаје мора бити на видан начин објављен у дневном листу који се продаје у региону у коме се налази хипотекована непокретност и то најмање 45 дана пре заказане продаје.

Јавни оглас садржи:

- 1) опис непокретности;
- 2) име и презиме, односно назив повериоца;
- 3) податке како контактирати повериоца;
- 4) почетну цену на аукцији;
- 5) време и место аукције;
- 6) друге информације за које поверилац сматра да су од значаја.

Поверилац ће истовремено послати дужнику, власнику непокретности, односно трећим лицима која имају права на хипотекованој непокретности обавештење о огласу које садржи:

- 1) све елементе огласа;
- 2) изјаву у ком року се може исплатити целокупан дуг да би се избегла продаја.

Почетна цена на аукцији не може бити нижа од 75% процењене вредности.

Ако прва аукција не успе, почетна цена на другој аукцији не може бити нижа од 60% од процењене вредности.

Изузетно од одредаба ст. 5. и 6. овог члана, поверилац и власник, односно дужник могу, приликом организовања аукцијске продаје, у писменом облику уговорити да се непокретност може продати и по нижој цени од 75% процењене вредности, односно од 60% процењене вредности.

Поверилац може дати сопствену понуду на аукцији.

Продаја непосредном погодбом

Члан 36.

Поверилац, на основу правноснажног решења о забележби хипотекарне продаје, а по истеку рока од 30 дана од дана издавања решења, може у своје име продати непокретност непосредном погодбом, по цени која је приближна тржишној.

Под тржишном ценом, у смислу овог закона, подразумева се уобичајена цена која се може постићи продајом те непокретности у доброј вери, у време хипотекарне продаје.

Поверилац може продавати непокретност самостално или уз ангажовање адвоката, односно агенције за промет непокретности.

Уколико се продаја врши преко адвоката или преко агенција за промет непокретности, уобичајени хонорар, односно провизија могу бити укључени у продајну цену.

Најкасније у року од 15 дана пре закључења уговора о продаји непокретности, поверилац ће о продаји обавестити дужника, власника непокретности и лица која имају друга права на непокретности, обавештењем које садржи:

- 1) износ целокупног потраживања;
- 2) процењену вредност непокретности;
- 3) битне елементе уговора о продаји непокретности;
- 4) датум за када се предвиђа закључење уговора о купопродаји;
- 5) начин на који ће се средства добијена од продаје расподелити;
- 6) датум када непокретност мора бити исељена и испражњена;
- 7) изјаву у ком року може да се испуни целокупна обавеза, да би се избегла продаја непокретности.

Ометање вансудског поступка намирења

Члан 37.

У току вансудског поступка намирења, надлежни орган унутрашњих послова дужан је да без одлагања хипотекарном повериоцу, односно његовом заступнику, пружи сву помоћ неопходну за спровођење поступка намирења, у случају да власник, односно други држалац непокретности у поступку њене продаје не дозвољава приступ непокретности, односно одбија да се добровољно исели из непокретности, у року из члана 15. став 3. тачка 1. овог закона, ако уговором о продаји није одређен дужи рок.

Надлежни орган унутрашњих послова, пружа помоћ из става 1. овог члана на основу увида у решење о забележби хипотекарне продаје, односно уговора о продаји непокретности.

Непокривеност дуга продајном ценом

Члан 38.

У случају да цена остварена на аукцијској продаји или непосредном погодбом не намирује целокупно потраживање повериоца, дужник остаје дужан повериоцу преостали дуг у износу разлике између целокупног потраживања и остварене цене.

Преостали дуг из става 1. овог члана биће умањен за износ разлике између 75% процењене цене непокретности и остварене цене, ако је остварена цена нижа од 75% процењене цене, код оба начина продаје.

Ако се хипотекарни поверилац намири стицањем права својине на хипотекованој непокретности, сматра се да је потраживање намирено у тренутку стицања права својине.

Ако цена хипотековане непокретности, добијена на аукцијској продаји или непосредном нагодбом, превазилази висину потраживања, хипотекарни поверилац дужан је да хипотекарном дужнику исплати ту разлику.

ГЛАВА ТРЕЋА

НАМИРЕЊЕ КАД ЈЕ ПРЕДМЕТ ХИПОТЕКЕ ОБЈЕКАТ У ИЗГРАДЊИ

Уступање одобрења за градњу

Члан 39.

Ако је предмет хипотеке објекат у изградњи, његова продаја ради намирења врши се уступањем права градње утврђеног правноснажним одобрењем за градњу, уз накнаду, и продајом ствари које су уграђене у објекат у изградњи.

Орган који је издао одобрење за градњу, на захтев купца објекта у изградњи, издаће без одлагања купцу истоветно одобрење за градњу на његово име и поништити старо одобрење за градњу.

У случају из става 2. овог члана, купац по самом закону ступа у сва права и обавезе продавца по основу одобрења и пре издавања одобрења купцу.

ГЛАВА ЧЕТВРТА

РЕДОСЛЕД НАМИРЕЊА

Редослед намирења хипотекарних поверилаца

Члан 40.

Кад је један предмет хипотеке заложен неколицини хипотекарних поверилаца, редослед по коме се исплаћују њихова потраживања из цене добијене продајом предмета хипотеке одређује се према дану, часу и минути настајања хипотеке, рачунајући од момента прве уписане хипотеке.

Расподела средстава добијених вансудском продајом непокретности

Члан 41.

Поверилац ће, у року од седам дана од дана наплате продајне цене непокретности, следећим редом намирити:

- 1) трошкове продаје, укључујући трошкове и хонораре трећих лица;
- 2) потраживање хипотекарног повериоца;
- 3) потраживање хипотекарног повериоца нижег реда или другог повериоца са једнаким редом обезбеђења;
- 4) преостали износ припада дужнику.

Поверилац ће, у року од седам дана након расподеле средстава, дужнику и свим трећим лицима која имају права на непокретности, доставити коначни обрачун расподеле средстава.

Стечај

Члан 42.

Ако је предмет хипотеке у стечајном поступку, поверилац има различно право засебног намирења из вредности непокретности.

Део пети

ПРЕСТАНАК ХИПОТЕКЕ

ГЛАВА ПРВА

ИСПИС

Члан 43.

Хипотека престаје исписом из регистра непокретности у који је била уписана, у складу са законом (у даљем тексту: испис хипотеке).

Испис хипотеке врши се, на захтев дужника, власника или повериоца, ако обезбеђено потраживање престане на начин дозвољен законом.

Испис на захтев власника

Члан 44.

Испис хипотеке на захтев власника, врши се само ако је дуг исплаћен у потпуности.

Захтев из става 1. овог члана садржи:

1) писмену изјаву хипотекарног повериоца да пристаје на испис хипотеке; или

2) правноснажну судску одлуку којом се утврђује да је потраживање хипотекарног повериоца престало.

Поверилац је дужан да дозволи брисање хипотеке уколико му је потраживање у целости исплаћено.

Поверилац је дужан да изда дужнику и власнику хипотековане непокретности потврду о измиренем дугу, без одлагања, након измирења дуга, и да му да сагласност за брисање хипотеке.

Пропаст непокретности

Члан 45.

Хипотека престаје и кад предмет пропадне у целости, и власник може да захтева испис хипотеке.

Хипотека се поново успоставља ако власник обнови предмет, а поновни упис врши се по самом закону.

Хипотека се своди на преостали део ако предмет делимично пропадне, а исправка уписа врши се по самом закону.

Члан 46.

У случају пропасти или делимичне пропасти предмета хипотеке, хипотекарни поверилац, по самом закону, стиче заложно право на потраживању накнаде из осигурања, односно на исплаћеној накнади.

Износ добијен у складу са ставом 1. овог члана расподељује се међу хипотекарним повериоцима према редоследу уписа њихових права хипотеке.

Општи интерес

Члан 47.

Хипотека престаје и кад, у циљу задовољења општег интереса (експропријација и сл.), а у складу са законом и на основу одлуке надлежног органа, право власника на предмету хипотеке пређе на треће лице.

У случају из става 1. овог члана:

1) испис се врши на захтев новог власника непокретности;

2) хипотекарни поверилац стиче заложно право на потраживању накнаде, односно на исплаћеној накнади, односно уписује хипотеку на непокретности која је предата у својину власнику уместо одузете непокретности у општем интересу.

Накнада из става 2. тачка 2) овог члана се расподељује међу хипотекарним повериоцима према редоследу уписа њихових права хипотеке.

Судска јавна продаја

Члан 48.

Хипотека престаје и кад је извршена судска јавна продаја предмета.

У случају из става 1. овог члана, испис се врши на основу правноснажне судске одлуке о намирењу хипотекарних поверилаца.

Вансудска продаја и накнадни уговор

Члан 49.

Хипотека престаје и кад је, на основу веродостојне исправе или извршне исправе, у складу са овим законом, предмет хипотеке продат вансудским путем и кад је поверилац намирен или кад је поверилац намирен на основу накнадног уговора, у складу са овим законом.

У случају из става 1. овог члана:

- 1) испис се врши на захтев купца предмета хипотеке;
- 2) права доцнијих хипотекарних поверилаца остају резервисана.

Конфузија и консолидација

Члан 50.

Хипотека престаје исписом и када:

- 1) се у истом лицу стекне својство хипотекарног повериоца и хипотекарног дужника; или
- 2) хипотекарни поверилац стекне право својине на хипотекованој непокретности.

У случају из става 1. овог члана, испис се врши на захтев власника, дужника или повериоца.

Одрицање од хипотеке

Члан 51.

Хипотека престаје и на основу једностране писмене изјаве воље повериоца, са потписом овереним у суду или код другог органа овлашћеног законом.

У случају из става 1. овог члана, испис се врши на захтев власника који садржи у прилогу изјаву из става 1. овог члана.

Амортизација обезбеђеног потраживања

Члан 52.

Хипотека престаје и на основу правоснажне судске одлуке којом се утврђује амортизација, у складу са законом, на предлог власника, сувласника или титулара заједничке својине, ако:

1) је протекло двадесет година од доспелости обезбеђеног потраживања (старе хипотеке);

2) уписани хипотекарни поверилац више не постоји или се не може пронаћи, ни његови наследници (универзални сукцесори), ни лица која су доцније уписана као пријемници (цесионари) потраживања обезбеђеног хипотеком;

3) за протекло време уписани хипотекарни поверилац није захтевао, нити примио исплату ни главног потраживања ни камате нити је то захтевало било које овлашћено лице уписано у регистар непокретности.

У случају из става 1. овог члана, испис се врши на захтев власника, сувласника или заједничара.

ГЛАВА ДРУГА

ЗАСНИВАЊЕ НОВЕ ХИПОТЕКЕ

Располагање неисписаном хипотеком

Члан 53.

Хипотека која није исписана, ако је обезбеђено потраживање престало, у року од 3 године од дана када је потраживање престало може да се пренесе на новог повериоца или, ради обезбеђења другог потраживања, на старог повериоца, до износа потраживања обезбеђеног неисписаном хипотеком.

У случају из става 1. овог члана, пренос се врши на захтев власника, који у прилогу садржи доказ да је потраживање престало.

Члан 54.

Одрицање власника од права на располагање неисписаном хипотеком, не производи правно дејство, осим ако:

1) се власник уговором обавезе према трећем лицу, а нарочито према хипотекарном повериоцу са доцнијим редом првенства, да ће у његову корист захтевати испис одређене хипотеке;

2) се у регистар непокретности упише забележба такве обавезе код те хипотеке.

Хипотекарни повериоци са доцнијим редом првенства хипотека:

- 1) не могу да сеprotиве упису новог хипотекарног повериоца на упражњено место неисписане хипотеке;
- 2) задржавају место на коме се њихове хипотеке налазе.

Забележба првенственог реда

Члан 55.

Власник предмета хипотеке, уз захтев за испис, може да захтева забележбу првенственог реда за упис нове хипотеке:

- 1) до износа потраживања обезбеђеног старом (ранијом) хипотеком;
- 2) на месту које је имала стара (ранија) хипотека;
- 3) у року од три године од дана када је забележба била дозвољена.

У случају преноса права на предмету хипотеке, забележба задржавања права првенственог реда производи правно дејство у корист новог носиоца права.

Овај члан сходно се примењује када нова хипотека треба да ступи на место две или више хипотека које у првенственом реду долазе једна иза друге.

Предбележба нове хипотеке

Члан 56.

Нова хипотека може, на захтев власника, да се упише на месту већ уписане хипотеке, са истим првенственим редом и до износа потраживања обезбеђеног већ уписаном хипотеком.

У случају из става 1. овог члана:

- 1) упис производи правно дејство ако се стара хипотека испише у року од годину дана од дана када је дата дозвола за упис нове хипотеке;
- 2) испис старе хипотеке врши се на захтев власника или повериоца у чију корист је уписана нова хипотека.

Нова хипотека исписује се по самом закону ако се стара хипотека не испише у року из става 2. тачка 1) овог члана.

Ако је на старој хипотеци заснована надхипотека, нова хипотека производи правно дејство ако:

- 1) се избрише и надхипотека; или
- 2) надхипотекарни поверилац и поверилац у чију корист се уписује нова хипотека дају пристанак да се надхипотека пренесе на нову хипотеку.

Ако је стара хипотека заснована на више непокретности (симултана хипотека), нова хипотека производи правно дејство ако се стара хипотека испише из свих регистара непокретности у којима је уписана.

Одредбе овог члана сходно се примењују кад нова хипотека треба да ступи на место двеју или више хипотека које у првенственом реду долазе једна иза друге.

Део шести

ЦЕНТРАЛНА ЕВИДЕНЦИЈА ХИПОТЕКА

Опште одредбе

Члан 57.

Централна евиденција хипотека (у даљем тексту: Централна евиденција хипотека) је централна јединствена електронска јавна база података у коју се уносе хипотеке уписане у надлежни регистар непокретности, ради претраживања и прикупљања информација о хипотекама.

Републички геодетски завод - катастар непокретности, не одговара за тачност и потпуност података уписаних у Централну евиденцију хипотека.

Надлежност

Члан 58.

Централну евиденцију хипотека води Републички геодетски завод - катастар непокретности (у даљем тексту: катастар непокретности), у складу са законом.

У вршењу своје надлежности, катастар непокретности је дужан да:

- 1) се стара о законитом, систематичном и ажурном вођењу Централне евиденције хипотека;
- 2) пропише образац обавештења које је надлежни регистар дужан без одлагања доставити катастру непокретности;
- 3) предузме друге акте и радње неопходне за несметано и правилно функционисање Централне евиденције хипотека, у складу са законом.

Подаци који се уносе

Члан 59.

Катастар непокретности, по службеној дужности, обавља:

- 1) унос хипотека уписаних у надлежни регистар непокретности;

2) унос других података о хипотекама уписаним у надлежни регистар непокретности;

3) унос сваке промене или брисање података из тач. 1) и 2) овог става, које су извршене у надлежном регистру непокретности.

Катастар непокретности може ближе уредити унос података из става 1. овог члана.

Приликом уноса података, катастар непокретности поступа непосредно на основу обавештења и не доноси посебне акте.

Доступност и јавност

Члан 60.

Централна евиденција хипотека доступна је свим лицима, без ограничења, ради претраживања или прикупљања информација, у сваком тренутку у оквиру радног времена катастра непокретности или, путем Интернета, и ван радног времена, без накнаде.

Свако има право приступа подацима унетим у Централну евиденцију хипотека.

Накнада

Члан 61.

За унос података у Централну евиденцију хипотека плаћа се накнада.

Накнада из става 1. овог члана плаћа се приликом подношења захтева за упис, односно брисање података у надлежни регистар непокретности.

Висину накнаде из става 1. овог члана одређује катастар непокретности, уз сагласност Владе.

Финансирање

Члан 62.

Средства за оснивање и започињање са радом Централне евиденције хипотека обезбеђују се из буџета Републике Србије.

Средства за одржавање Централне евиденције хипотека обезбеђују се из прихода остварених по основу накнаде за унос хипотека и из других прихода катастра непокретности, у складу са законом.

Део седми

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Престанак важења других прописа

Члан 63.

Даном почетка примене овог закона престају да важе одредбе чл. 63. до 69. Закона о основама својинскоправних односа ("Службени лист СФРЈ", бр. 6/80 и 36/90 и "Службени лист СРЈ" број 29/96).

Примена Закона

Члан 64.

Овај закон не примењује се на хипотеке засноване до дана његовог ступања на снагу, осим ако се уговорне стране друкчије споразумеју.

Надлежни регистри дужни су да, у року од три месеца од дана почетка примене овог закона, катастру непокретности доставе све податке о установљеним хипотекама до дана почетка примене овог закона, који се у складу са овим законом уносе у Централну евиденцију хипотека.

Катастар непокретности је дужан да унесе податке достављене у складу са ставом 2. овог члана у року од четири месеца од дана достављања.

Ступање на снагу

Члан 65.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од објављивања у "Службеном гласнику Републике Србије", а примењиваће се почев од шездесетог дана од дана објављивања.