

ЗАКОН

о хипотеци

„Службени гласник РС”, бр. 115 од 27. децембра 2005, 60 од 8. јула 2015, 63 од 17. јула 2015 - УС,
83 од 3. октобра 2015.

Део први

ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Предмет закона

Члан 1.

Овим законом уређује се хипотека, ради обезбеђења **и наплате*** потраживања * .

*Службени гласник РС, број 60/2015

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 страниј валути, може да буде обезбеђено хипотеком.

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

Ако камата није уписана у регистар непокретности, хипотека обухвата само законску камату од тренутка доцње, одређену у складу са прописима којима се уређују облигациони односи и затезна камата, али не и у случају када се уговорена каматна стопа примењује као затезна и после падања дужника у доцњу.*

Текуће камате, као и трогодишње заостале камате, рачунајући од дана доношења решења о извршењу, односно од* коначности решења о забележби хипотекарне продаје у поступку вансудског намирења, имају исти ред првенства као и главница.***

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

*Службени гласник РС, број 60/2015

**Службени гласник РС, број 83/2015

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 да у корист повериоца заснује хипотеку ради намирења обезбеђеног потраживања, 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.).

*Службени гласник РС, број 60/2015

Закључење

Члан 10.

Уговор о хипотеци закључује се у облику јавнобележничког записа или јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе.*

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).

*Службени гласник РС, број 60/2015

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) брисана је (види члан 5. Закона - 60/2015-3)

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 податке којим се доказује својина над њима, односно постојање другог права из члана 3. овог закона;*

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

Безусловна изјава власника (залогодавца) да пристаје да поверилац упише хипотеку на његовој непокретности (*clausula intabulandi*), може бити садржана у уговору о хипотеци, односно у посебној исправи, и то форми из члана 10. став 1, односно члана 15. став 1. овог закона, у којој је закључен и уговор о хипотеци.*

*Службени гласник РС, број 60/2015

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.*

Једнострана хипотека настаје на основу изјаве воље власника непокретности – заложне изјаве.*

Заложна изјава из става 1. овог члана је исправа сачињена од стране власника непокретности, којом се он једнострано обавезује да у корист повериоца заснује хипотеку ради намирења обезбеђеног потраживања на начин прописан законом.*

Заложна изјава о заснивању једностране хипотеке по форми и садржини одговара уговору о хипотеци.*

Упис једностране хипотеке на основу заложне изјаве врши се на захтев повериоца.*

*Службени гласник РС, број 60/2015

Глава трећа
ИЗВРШНА ИСПРАВА
Својство и упис

Члан 15.

Уговор о хипотеци, односно заложна изјава о једностраној хипотеци, сачињена у складу са овим законом је, у смислу овог закона и закона којим се уређује извршење и обезбеђење, извршна исправа, ако је закључена или дата у форми јавнобележничког записа, 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 **о заснивању једностране хипотеке*** 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, * 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) брисана је (види члан 7. Закона - 60/2015-3)

Уговор о хипотеци, односно заложна изјава о једностраној хипотеци која није у форми из става 1. овог члана и који не садрже елементе из става 3. овог члана, немају снагу извршне исправе.*

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 **хипотековане непокретности*** 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. **Право приступа непокретности не може бити коришћено у периоду од 22:00 до 07:00 часова, као ни у време државних празника, предвиђених законом.***

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.

Брисан је ранији став 6. (види члан 8. Закона - 60/2015-3)

*Службени гласник РС, број 60/2015

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 је због понашања, односно радњи власника, односно непосредног држаоца, вредност предмета хипотеке смањена.*

У случају из става 1. овог члана, ако дужник не пружи додатно обезбеђење, поверилац има право да захтева наплату целог потраживања из вредности непокретности без одлагања, у складу са овим законом.*

Смањење вредности предмета хипотеке утврђује суд у ванпарничном поступку, предвиђеном за обезбеђење доказа, на захтев повериоца.*

*Службени гласник РС, број 60/2015

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 založnoj 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 форми прописаној чланом 10. став 1. овог закона;***
- 2) преноси хипотеку на лице коме се потраживање уступа;
- 3) производи правно дејство према трећим лицима од дана уписа у регистар непокретности.***

*Службени гласник РС, број 60/2015

Одређивање трећег лица*

*Службени гласник РС, број 60/2015

Члан 20а *

Хипотекарни поверилац или више њих могу, у писменој форми са овереним потписима, одредити треће лице или једног од њих да предузима правне радње ради заштите и намирења потраживања обезбеђеног хипотеком. *

У случају из става 1. овог члана, треће лице поступа у име и за рачун хипотекарног повериоца, или више њих, у односу на хипотекарног дужника, односно власника хипотековане непокретности, када то није исто лице, као и према свим трећим лицима која су непосредни држаоци хипотековане непокретности.*

У регистар непокретности, уписаће се име трећег лица из става 1. овог члана, с тим да хипотекарни поверилац или више њих могу увек тражити да се упишу у регистар непокретности, односно да замене треће лице.*

*Службени гласник РС, број 60/2015

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 истој форми у којој је закључен уговор о хипотеци, у складу са чланом 10. став 1, односно чланом 15. став 1. овог закона;*

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.

Изјава из става 2. тачка 2) овог члана, може бити садржана у уговору из става 1. овог члана, односно у посебној исправи, и то у форми у складу са чланом 10. став 1, односно чланом 15. став 1. овог закона.*

*Службени гласник РС, број 60/2015

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 * извршне исправе из члана 15. овог закона, примењују се правила вансудског намирења утврђена овим законом.

*Службени гласник РС, број 60/2015

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 **форми предвиђеној чланом 10. став 1. овог закона***, 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.

Накнадни уговор из става 1. овог члана је могуће закључити само у случају да на предмету хипотеке постоји један уписани хипотекарни поверилац.*

*Службени гласник РС, број 60/2015

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 * 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) упозорење да ће поверилац, ако дужник не предузме радње одређене у складу са тачком 3) овог става и не исплати дуг, покренути поступак продаје хипотековане непокретности ради наплате потраживања из вредности добијене продајом, те да ће дужник, односно власник непокретности изгубити својину, односно државину на непокретности;*

6) име и неопходне податке о представнику повериоца (контакт податке) коме се дужник може обратити за добијање више информација;*

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

*Службени гласник РС, број 60/2015

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 **и осталим хипотекарним повериоцима*** 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 (**контакт податке**)* коме се дужник може обратити ради одржавања састанка;
- 10) друге информације за које поверилац сматра да су од значаја.

*Службени гласник РС, број 60/2015

Забележба хипотекарне продаје

Члан 31.*

По истеку рока из члана 30. став 1. овог закона, хипотекарни поверилац ће послати регистру непокретности захтев да се изврши забележба хипотекарне продаје у његову корист, заједно са:*

- 1) копијом опомене о продаји непокретности;***
- 2) копијом уговора о хипотеци;***
- 3) изјавом да дужник до тог дана није испунио дуг;***
- 4) доказима да су прва опомена и опомена о продаји послате дужнику, власнику непокретности и осталим хипотекарним повериоцима.***

Регистар непокретности ће, у року од седам дана од дана пријема захтева за забележбу, извршити забележбу хипотекарне продаје у корист хипотекарног повериоца и доставити решење о забележби хипотекарне продаје хипотекарном повериоцу, дужнику и власнику непокретности, као и осталим хипотекарним повериоцима чије је потраживање обезбеђено хипотеком на предметној непокретности.*

Захтев за упис забележбе хипотекарне продаје може поднети сваки хипотекарни поверилац, без обзира на ред првенства.*

Ако је пре подношења захтева за забележбу хипотекарне продаје примио више захтева за упис права на истој непокретности, у смислу закона којим се уређује упис права на непокретностима, регистар непокретности ће одлучити о свим захтевима по редоследу пријема у року из става 2. овог члана.*

Забележба хипотекарне продаје и решење хипотекарне продаје садржи:*

1) изричито овлашћење да хипотекарни поверилац, када решење постане* коначно, али не пре истека рока од 30 дана од дана издавања решења, може у својству законског заступника власника хипотековане непокретности, исту продати, у складу са одредбама овог закона;***

2) забрану отуђења и било које врсте правног располагања хипотекованом непокретности од стране власника.*

Власник, дужник и поверилац који је поднео захтев за доношење решења о хипотекарној продаји, 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 хипотековане непокретности, уз жалбу достави 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 7. овог члана,* коначно је и извршно ** .*

Акт о отуђењу, односно другом правном располагању хипотекованом непокретности супротно забрани из става 5. тачка 2) овог члана, ништав је.*

*Службени гласник РС, број 60/2015

**Службени гласник РС, број 83/2015

НАПОМЕНА ИЗДАВАЧА: Одлуком Уставног суда број IУз-799/2012 ("Службени гласник РС", број 63/2015) утврђено је да одредба члана 31. став 7. Закона о хипотеци ("Службени гласник РС", број 115/2005), у делу који гласи: „и против њега није дозвољена тужба или правни лек“, није у сагласности са Уставом (види Одлуку УС - 63/2015-300).

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 повериоачеве опомене у којој се захтева одговор дужника.

Право продаје*

*Службени гласник РС, број 60/2015

Члан 34.*

Ако дужник не исплати дуг до дана* коначности 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.*

Након* коначности решења о забележби хипотекарне продаје, а пре приступања аукцијској продаји, поверилац је дужан да изврши процену тржишне вредности непокретности ангажовањем овлашћеног судског вештака, односно другог лица овлашћеног законом за**

обављање послова процене (у даљем тексту: процењена вредност).*

Продаја непосредном погодбом до момента оглашавања аукцијске продаје могућа је по цени која не може бити нижа од 90% од процењене вредности из става 3. овог члана.*

У случају да непокретност на првој јавној аукцији остане непродата, поверилац може наставити продају непосредном погодбом, али по цени не нижој од 60% од процењене вредности, или заказати другу аукцијску продају која се мора одржати најкасније у року од 120 дана од дана окончања неуспешне аукције.*

Ако у року од 18 месеци од дана* коначности решења о забележби хипотекарне продаје, хипотекована непокретност остане непродата у вансудском поступку намирења, регистар непокретности ће донети решење о брисању забележбе по службеној дужности.***

Истовремено са доношењем решења из става 6. овог члана, регистар непокретности ће уписати забележбу забране вансудске продаје хипотековане непокретности од стране хипотекарног повериоца у чију корист је била уписана забележба хипотекарне продаје, који се од тог момента може намирити искључиво у поступку судске продаје.*

*Службени гласник РС, број 60/2015

**Службени гласник РС, број 83/2015

Аукцијска продаја

Члан 35.

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

Поверилац је дужан да одржи прву аукцијску продају у року од шест месеци од дана* коначности решења о забележби хипотекарне продаје.***

Оглас о одржавању аукцијске продаје мора бити на видан начин објављен у високотиражном дневном листу који се продаје на целој територији Републике Србије и најмање у једном дневном листу који се продаје у региону у коме се налази хипотекована непокретност, и то најмање 30 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.

Брисан је ранији став 7. (види члан 19. Закона - 60/2015-3)

Поверилац може дати сопствену понуду на аукцији.

*Службени гласник РС, број 60/2015

**Службени гласник РС, број 83/2015

Продаја непосредном погодбом

Члан 36.*

Поверилац, на основу* коначног** решења о забележби хипотекарне продаје, а по истеку рока од 30 дана од дана издавања решења, може као законски заступник власника хипотековане непокретности, продати непокретност непосредном погодбом, по цени из члана 34. ст. 4. и 5. овог закона.*

Поверилац и хипотекарни дужник, односно власник хипотековане непокретности, када то није исто лице, се током целог поступка вансудске продаје могу споразумети о продаји непосредном погодбом и условима такве продаје, у складу са чланом 34. ст. 4. и 5. овог закона.*

Поверилац може продавати непокретност самостално или уз ангажовање лица која се баве прометом непокретности, у складу са законом.*

Ако се продаја врши преко лица из става 3. овог члана, уобичајена провизија може бити укључена 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;*
- 8) изјаву у којој се омогућава да било које лице може да исплати већу купопродајну цену од цене предвиђене уговором о непосредној погодби до истека датума из тачке 4) овог става.*

*Службени гласник РС, број 60/2015

**Службени гласник РС, број 83/2015

Ометање вансудског поступка намирења

Члан 37.

У току вансудског поступка намирења, надлежни орган унутрашњих послова дужан је да без одлагања, у складу са **Законом о полицији**,* 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.

*Службени гласник РС, број 60/2015

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 хипотековану 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 **законом дефинисана*** права и обавезе продавца по основу одобрења и пре издавања одобрења купцу.

*Службени гласник РС, број 60/2015

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 **настанка хипотеке, рачунајући од пријема захтева за упис прве хипотеке***.

*Службени гласник РС, број 60/2015

Расподела средстава добијених вансудском продајом непокретности

Члан 41.*

Хипотекарни поверилац који спроводи продају хипотековане непокретности ће у уговор о њеној продаји, поред купопродајне цене, унети и одредбу, односно прилог уговору којим се утврђује расподела средстава добијених од продаје, по следећем редоследу:*

- 1) трошкови продаје, укључујући трошкове и хонораре трећих лица;***
- 2) потраживања хипотекарних поверилаца према редоследу уписа из члана 40. овог закона;***
- 3) износ који преостане од средстава остварених продајом, а након намирења хипотекарних поверилаца, припада дужнику, односно власнику хипотековане непокретности,**

када то није исто лице.*

У уговор из става 1. овог члана, обавезно се уноси инструкција у погледу начина плаћања купопродајне цене на поверенички или други подобан рачун (escrow рачун, наменски рачун, јавнобележнички рачун и сл.) који не подлеже принудној наплати, са кога ће лица из става 1. овог члана бити намирена према утврђеној расподели.*

Поверилац ће дужнику, односно власнику хипотековане непокретности, осталим хипотекарним повериоцима, свим трећим лицима која имају права на непокретности, као и банци код које је отворен рачун из става 2. овог члана, у року од седам дана од дана закључења уговора из става 1. овог члана, доставити по копију уговора, на основу којег ће повлачити припадајућа средства са рачуна из става 2. овог члана без накнадне сагласности осталих лица обухваћених расподелом, што је банка код које је отворен рачун дужна да дозволи, без права да захтева додатна документа, осим докумената којима се доказује својство лица из овог члана које је обухваћено расподелом.*

Лица из става 1. овог члана сnose трошкове отварања и вођења рачуна из става 2. овог члана, сразмерно износива предвиђених расподелом у односу на постигнуту купопродајну цену.*

Начин расподеле средстава остварених продајом хипотековане непокретности предвиђен овим чланом, сходно се примењује и на расподелу средстава остварених продајом непосредном погодбом, у складу са овим законом.*

*Службени гласник РС, број 60/2015

Стечај

Члан 42.

Ако је предмет хипотеке у стечајном поступку, поверилац има разлучно 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 врши се на захтев власника, односно купца хипотековане непокретности у поступку вансудске продаје ради намирења хипотекарног потраживања.*

Уз захтев из става 1. овог члана подноси се:*

- 1) писмена изјава хипотекарног повериоца да пристаје на испис хипотеке, или*
- 2) правноснажна судска одлука којом се утврђује да је потраживање хипотекарног повериоца престало, или*
- 3) уговор о купопродаји хипотековане непокретности закључен по окончању поступка

вансудске продаје којом са намирује потраживање хипотекарног повериоца, уговор о продаји непосредном погодбом (оба заједно са доказом о уплати купопродајне цене), односно накнадни уговор.*

Поверилац је дужан да дозволи брисање хипотеке уколико му је потраживање у целости исплаћено, односно ако су испуњени услови предвиђени овим законом.*

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

У случају постојања више хипотекарних поверилаца, ако се из вредности непокретности продате вансудском продајом намири само део хипотекарних поверилаца, надлежни регистар непокретности је дужан да на основу захтева и приложеног документа из става 2. овог члана, изврши брисање свих уписаних хипотека на предметној непокретности.*

*Службени гласник РС, број 60/2015

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*

*Службени гласник РС, број 60/2015

Члан 49.*

Хипотека престаје и кад је, на основу извршне исправе, у складу са овим законом, предмет хипотеке продат вансудским путем, кад је поверилац намирен на основу уговора о продаји непосредном погодбом или 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, хипотекарног повериоца, хипотекарног дужника или власника хипотековане непокретности, када то није исто лице, на основу накнадног уговора, купопродајног уговора, односно уговора о продаји непосредном погодбом и доказом о исплаћеној купопродајној цени;*

2) све уписане хипотеке, као и други терети (уписани у регистар после хипотеке ради чијег намирења је извршена продаја, односно закључен накнадни уговор) престају по сили закона и надлежни регистар непокретности врши брисање по службеној дужности, без обзира да ли је потраживање намирено у целости, делимично или је остало ненамирено.*

Изузетно од става 2. тачка 1) овог члана, у случају закључења накнадног уговора, не постоји могућност достављања доказа о исплаћеној купопродајној цени.*

*Службени гласник РС, број 60/2015

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 хипотекарног повериоца, датој у форми из члана 10. став 1. овог закона, на његов захтев, односно на захтев власника хипотековане непокретности који садржи у прилогу изјаву повериоца.*

*Службени гласник РС, број 60/2015

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 се противе 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.

Брисан је Део шести ЦЕНТРАЛНА ЕВИДЕНЦИЈА ХИПОТЕКА (види члан 28. Закона - 60/2015-3)

Брисани су називи чл. 57-62. и чл. 57-62 (види члан 28. Закона - 60/2015-3)

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.

ОДРЕДБЕ КОЈЕ НИСУ УНЕТЕ У "ПРЕЧИШЋЕН ТЕКСТ" ЗАКОНА

Закон о изменама и допунама Закона о хипотеци: "Службени гласник РС", број 60/2015-3

Члан 29.

На подручју основног суда за које нису именовани јавни бележници, до именовања јавног бележника са службеним седиштем у седишту основног суда, уговоре о хипотеци, односно заложне изјаве сачињаваће основни суд у складу са одредбама овог закона и закона којим се уређује јавнобележничка делатност.

Ако се на подручју основног суда именује јавни бележник са службеним седиштем ван седишта основног суда, до именовања јавног бележника са службеним седиштем у седишту основног суда, основни суд је надлежан за сачињавање исправа из става 1. овог члана само за територију града или општине на којима се не налази службено седиште именованог јавног бележника.

Члан 30.

За решења о забележби хипотекарне продаје која су постала правноснажна до дана ступања на снагу овог закона, рок из члана 18. овог закона (измењени члан 34. став 6.), почиње да тече од дана ступања на снагу овог закона.

Члан 31.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“.