

Јавни позив за учешће у јавној расправи

Министарство финансија позива све грађане као и стручну јавност да се упознају са текстом Нацрта закона о изменама и допунама Закона о хипотеци и дају своје коментаре.

Саставни део овог јавног позива је Програм јавне расправе са текстом Нацрта закона о изменама и допунама Закона о хипотеци.

На основу члана 41. став 3. Пословника Владе („Службени гласник РС”, бр. 61/06 – пречишћени текст, 69/08, 88/09, 33/10, 69/10, 20/11, 37/11, 30/13 и 76/14), на предлог Министарства финансија,

Одбор за привреду и финансије одређује

**ПРОГРАМ ЈАВНЕ РАСПРАВЕ О
НАЦРТУ ЗАКОНА О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ХИПОТЕЦИ**

1. У поступку припреме Нацрта закона о изменама и допунама Закона о хипотеци, Министарство финансија спроводи јавну расправу о Нацрту закона о изменама и допунама Закона о хипотеци (у даљем тексту: Нацрт закона), који је саставни део овог програма.

2. Јавна расправа о Нацрту закона спроводи се у периоду од 4. до 23. децембра 2014. године.

3. Нацрт закона сачинила је Радна група коју су чинили представници и то: Министарства финансија, Министарства правде, Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, као и консултант ангажовани од стране ЕБРД.

4. Текст Нацрта закона, биће постављен на сајту Министарства финансија www.mfin.gov.rs и на порталу е-управе.

5. Примедбе, предлози и сугестије достављају се Министарству финансија, Београд, Кнеза Милоша 20, са напоменом: „За јавну расправу о Нацрту закона о изменама и допунама Закона о хипотеци” или електронским путем на е-mail адресу: milena.kovacevic@mfin.gov.rs. и dejan.hadzic@mfin.gov.rs.

6. По окончању поступка јавне расправе Министарство финансија ће анализирати све примедбе, предлоге и сугестије учесника у јавној расправи и сачинити извештај о спроведеној јавној расправи.

7. Овај програм, ради реализације, доставити Министарству финансија, које ће јавни позив за учешће у јавној расправи са овим програмом објавити на својој интернет страници и на порталу е-управе.

05 Број: 011-15489/2014

У Београду, 3. децембра 2014. године

ОДБОР ЗА ПРИВРЕДУ И ФИНАНСИЈЕ

ЗАМЕНИК

ПРЕДСЕДНИКА ОДБОРА

проф. др Зорана Михајловић

НАЦРТ ЗАКОНА
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ХИПОТЕЦИ

Члан 1.

У Закону о хипотеци („Службени гласник РС”, број 115/05), у члану 1. запета испред речи и речи: „и оснива централна евиденција хипотека”, бришу се.

Члан 2.

У члану 7. после става 2. додају се нови ст. 3. и 4. који гласе:

„У надлежни регистар непокретности се уписује највиши износ до којег хипотекована непокретност служи за обезбеђење поверичевог потраживања и то главница, камата и трошкови наплате (максимална хипотека).

У оквиру највишег износа из става 3. овог члана може се намирити износ затезне камате настале од момента проглашења главног дуга доспелим до момента закључења уговора о продаји хипотековане непокретности у вансудском поступку намирења, највише за период од три године, у складу са законом којим се уређују облигациони односи.”.

Члан 3.

У члану 9. став 1. мења се и гласи:

„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.”.

Члан 4.

У члану 10. став 1. мења се и гласи:

„Уговор о хипотеци закључује се у писменој форми, са потписима овереним од стране јавног бележника.”

Члан 5.

У члану 12. став 1. тачка 4) мења се и гласи:

„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;”

После става 1. додаје се нови став који гласи:

„Изјава из става 1. тачка 2) овог члана, може бити садржана у уговору о хипотеци, односно у посебној исправи, и то у истој форми из члана 10. став 1. овог закона, у којој је закључен и уговор о хипотеци.”

Члан 6.

Члан 14. мења се и гласи:

„Члан 14.

Једнострана хипотека настаје на основу једностране 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 успостави хипотеку ради намирења обезбеђеног потраживања на начин прописан законом.

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

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

Члан 7.

У члану 15. став 1. мења се и гласи

„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 у форми из члана 10. став 1. овог закона, под условом да садржи и одредбе из става 3. овог члана.

У ставу 3. после речи: „заложна изјава” додају се речи: „о успостављању једностране хипотеке”.

У ставу 3. тачка 1) речи: „поверилац може да” и тачка 4) бришу се.

Став 4. мења се и гласи:

„Ако уговор о хипотеци, односно заложна изјава о једностраној хипотеци није закључен у форми из члана 10. став 1. овог закона и не садржи одредбе из става 3. овог члана, намирење се спроводи у складу са законом којим се уређује извршни поступак.”

После става 4. додаје се став 5. који гласи:

„Хипотекарни поверилац има право да покрене судски поступак намирења на основу извршне исправе, настале у складу са овим законом.”

Члан 8.

У члану 17. став 1. после речи: „Власник” додају се речи: „хипотековане непокретности”.

У ставу 4. после тачке додају се речи: „Право приступа непокретности не може бити коришћено у периоду од 22:00 до 07:00 часова,, као ни у време државних празника, предвиђених законом. ”

Став 6. брише се.

Члан 9.

Члан 18. мења се и гласи:

„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.

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

Члан 10.

У члану 20. став 3. тач. 1) и 3) мењају се и гласе:

„1) закључује се у истој форми у којој је закључен уговор о хипотеци, у складу са чланом 10. став 1. овог закона;

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

Члан 11.

После члана 20. додаје се члан 20а. и наслов изнад члана који гласе:

„Одређивање трећег лица

Члан 20а.

Хипотекарни поверилац или више њих могу 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 има право хипотекарног повериоца у односу на хипотекарног дужника, односно власника хипотековане непокретности, када то није исто лице.

У регистар непокретности, уписаће се име трећег лица из става 1. овог члана уместо хипотекарних поверилаца.”

Члан 12.

У члану 21. став 2. тачка 1) мења се и гласи:

„1) закључује се у истој форми у којој је закључен уговор о хипотеци, у складу са чланом 10. став 1. овог закона;”

После става 2. додаје се нови став који гласи:

„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. овог закона.”

Члан 13.

У члану 24. став 3. речи: „веродостојне исправе или” бришу се.

Члан 14.

Члан 27. брише се.

Члан 15.

У члану 29. став 1. речи: „веродостојне исправе или” бришу се.

У ставу 2. тачка 5) мења се и гласи:

„5) упозорење да ће поверилац, ако дужник не предузме радње дефинисане овим чланом 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;”

Члан 17.

У члану 30. став 1. после речи: „непокретности” додају се речи: „и осталим хипотекарним повериоцима ”.

Члан 18.

Члан 31. мења се и гласи:

„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 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 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 примио више захтева за упис права на истој непокретности, у смислу закона којим се уређује упис права на непокретностима, регистар непокретности ће прво узети у поступак евентуално нерешен претходно поднет захтев за упис нове хипотеке, а затим захтев за забележбу хипотекарне продаје, о којима ће решити у року из става 2 овог члана, без обзира на ред пријема других захтева.

Забележба хипотекарне продаје и решење хипотекарне продаје садржи:

1) изричито овлашћење да хипотекарни поверилац, када решење постане правноснажно, али не пре истека рока од 30 дана од дана издавања решења, може као хипотекарни поверилац у своје име 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 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 8. овог члана, коначно је и извршно и против њега није дозвољена тужба или правни лек.”.

Члан 19.

Наслов изнад члана и члан 34. мењају се и гласе:

„Право продаје

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.

Након правоснажности решења о забележби решења хипотекарне продаје, а пре приступања аукцијској продаји, поверилац је дужан да изврши процену тржишне вредности непокретности ангажовањем овлашћеног судског вештака (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 тржишне 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 тржишне вредности, или заказати другу аукцијску продају која се мора одржати најраније у року од 30 дана, а најкасније у року од 45 дана од дана окончања неуспешне аукције.

Ако у року од 12 месеци од дана правноснажности решења о забележби хипотекарне продаје, хипотекована непокретност остане непродата, односно ако није закључен уговор о продаји непосредном погодбом, продаја се обуставља, а регистар непокретности, на захтев власника, дужника или хипотекарног повериоца брише уписану забележбу.”

Члан 20.

У члану 35. после става 1. додаје се нови став који гласи:

„Поверилац је дужан да одржи аукцијску продају у року од шест месеци од дана правноснажности решења о забележби хипотекарне продаје, а најкасније у року од 45 дана од истека наведеног рока.”

Досадашњи став 2. мења се и гласи:

„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.”

Став 7. брише се.

Члан 21.

Члан 36. мења се и гласи:

„Поверилац, на основу правноснажног 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 заључење 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.”

Члан 22.

У члану 39. став 3. после речи: „сва” додају се речи: „законом дефинисана”.

Члан 23.

У члану 40. речи: „настајања хипотеке, рачунајући од момента прве уписане хипотеке”, замењују се речима: „настанка хипотеке, рачунајући од пријема захтева за упис прве хипотеке”.

Члан 24.

Члан 41. мења се и гласи:

Поверилац ће у уговор о продаји непокретности, 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, са кога ће лица из става 1. овог члана бити намирена према утврђеној расподели.

Поверилац ће дужнику, односно власнику хипотековане непокретности, осталим хипотекарним повериоцима и свим трећим лицима која имају права на непокретности, 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 институција код које је отворен рачун дужна да дозволи, без права да захтева додатна документа.

Лица из става 1. овог члана сnose трошкове отварања и вођења повереничког, односно другог подобног рачуна, сразмерно износима 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.

Члан 25.

У члану 44. ст. 1, 2. и 3. мењају се и гласе:

„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, односно уговор о продаји непосредном погодбом.

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

Члан 26.

У члану 45. став 2. брише се.

У ставу 3. речи: „а исправка уписа врши се по самом закону” бришу се.

Члан 27.

Наслов изнад члана и члан 49. мењају се и гласе

„Вансудска продаја

Члан 49.

Хипотека престаје и кад је, на основу извршне исправе, у складу са овим законом, предмет хипотеке продат вансудским путем или кад је поверилац намирен на основу уговора о продаји непосредном погодбом, 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 купопродајног уговора, односно уговора о продаји непосредном погодбом и доказом о исплаћеној купопродајној цени;

2) све уписане хипотеке и други терети престају по сили закона и надлежни регистар непокретности врши брисање по службеној дужности, без обзира да ли је потраживање намирено у целисти, делимично или је остало ненамирено.”

Члан 28.

Члан 51. мења се и гласи:

„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.”

Члан 29.

Део шести закона: „ЦЕНТРАЛНА ЕВИДЕНЦИЈА ХИПОТЕКА”, чл. 57, 58, 59, 60, 61. и 62. бришу се.

Члан 30.

На подручју основног суда за које нису именовани јавни бележници, до именовања јавног бележника са службеним седиштем у седишту основног суда, потписе на уговору о хипотеци, односно заложној изјави овераваће 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 оверу потписа на уговору о хипотеци, односно заложној изјави само за територију града или општине на којима се не налази службено седиште именованог јавног бележника.

Члан 31.

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

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I. Уставни основ

Уставни основ за доношење Закона о изменама и допунама Закона о хипотеци садржан је у члану 97. став 1. тачка 7. Устава Републике Србије („Службени гласник РС”, број 89/06), којим се утврђује да Република Србија између осталог, уређује и обезбеђује својинске и облигационе односе и заштиту свих облика својине.

II. Разлози за доношење

Законом о хипотеци („Службени гласник РС”, број 115/05) у време његовог доношења и почетка примене, унете су значајне новине на финансијском тржишту Републике Србије, у смислу бржег, јефтинијег и масовнијег залагања непокретности, а тиме и прибављања финансијских средстава.

Примена закона током времена, а нарочито услед унапређења у организацији и функционисању јавног регистра непокретности и правима на њима, као и економске последице глобалне финансијске кризе и одређени идентификовани проблеми у његовој примени, довели су до потребе да се Закон о хипотеци доради и осавремени.

Завршетком Пројекта Катастра непокретности у Републичком геодетском заводу, омогућено је да се евиденција непокретности и права над њима води на једном месту. Даљим унапређењем, база података и евиденција о непокретностима и правима на њима је учињена јавно доступном корисницима, те је престала потреба за одредбама које уређују Централну евиденцију хипотека, која није ни заживела у складу са Законом, а нарочито што упис у такву евиденцију има само декларативни карактер и не претпоставља тачност уписа, што доводи до тога да се корисници не могу поуздати у податке садржане у наведеној евиденцији.

Важећим Законом о хипотеци, снажно је промовисан вансудски поступак намирења, али није доследно испратио декларисани систем брзе и поуздане вансудске продаје заложених непокретности.

Наплата обезбеђених потраживања, захваљујући последицама недовољно доследне редакције самог текста закона, довео је у пракси готово до искључења и избегавања вансудског поступка намирења из вредности добијене продајом предмета хипотеке.

Настојећи да омогући равноправан третман различитих, законом дефинисаних поступака заштите поверилаца, као и наплате њихових потраживања, водећи рачуна о заштити интереса дужника, одредбе које су биле повод за различита, често изузетно

рестриктивна и супротна тумачења, предложеним решењима су сада дефинисане у духу економских потреба и времена у којима се планира њихова примена.

Предложена решења би требало да доведу до реafirмације вансудског поступка намирења из вредности добијене продајом хипотековане непокретности, али би на првом месту требало да доведе до вишег степена правне и економске сигурности учесника у пословима који подразумевају успостављање хипотеке, као средства обезбеђења потраживања.

Усвајање предложеног Закона о изменама и допунама Закона о хипотеци укључује се у оквир низа законодавних активности које је Република Србија предузела како би унапредила свој правни оквир и довела до вишег степена правне сигурности лица која послују у Републици Србији.

Усвајање закона ће омогућити: (1) бољи положај кредитора на српском тржишту (2) заштиту дужника, односно власника хипотековане непокретности; (3) убрзавање финансијске и привредне активности у земљи, нарочито изградње и улагања у привреду; (4) разраду и дораду једног од класичних механизма грађанског права.

III. Објашњење основних правних института и појединачних решења

У члану 1. предвиђена је измена члана 1. Закона о хипотеци (у даљем тексту: Закон) који уређује предмет закона и то брисањем дела везаног за оснивање централне евиденције хипотека, који није доживео своју афирмацију у пракси.

У члану 2. предлаже се измена члана 7. Закона и то додавањем става 3. који дефинише да се у надлежни регистар непокретности уписује највиши износ до којег хипотекована непокретност служи за обезбеђење поверичевог потраживања и то главница, камата и трошкови наплате (максимална хипотека). Предложено решење има за циљ да ослободи и учини предвидљивим резидуални део вредности заложене непокретности за каснија залагања, чиме се проширује економски капацитет једног предмета хипотеке.

У члану 3. предложена је измена члана 9. којим се постиже наглашавање стварно-правне природе хипотеке.

У члану 4. предвиђена је измена члана 10. у делу који предвиђа форму Уговора о хипотеци која даје снагу извршне исправе.

У члану 5. предложена је измена члана 12. која у ставу 1. доноси одређена термилошка усаглашавања, док се у ставу који се додаје после става 1. предвиђа да се *clausula intabulandi* може дати и у посебној исправи, имајући у виду да она припада моменту извршења, а не закључења уговора.

У члану 6. предложена су одређена термилошка прецизирања у члану 14. Закона, због којих је измењен цео члан.

У члану 7. предвиђена је измена члана 15. којом се предлажу одредбе који на јасан начин дефинишу која форма и садржина је потребна да би Уговор о хипотеци, односно заложна исправа имали снагу извршне исправе. Такође, експлицитно се наводи да хипотекарни поверилац који има вансудску извршну хипотеку, може своје намирење да оствари било судским било вансудским путем.

У члану 8. предлаже се измена члана 17. врше се одређена термилошка прецизирања и бришу се одредбе које додатно оптерећују дужничко-поверилачки однос, а додају се одређене одредбе које имају за циљ заштиту дужника од шиканозног и својеволног поступања повериоца.

У члану 9. предлаже се измена члана 18. којим се уређује да 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 ком случају, ако дужник не пружи додатно обезбеђење, поверилац има право да захтева наплату целог потраживања из вредности непокретности без одлагања. У циљу објективизације поступка, предвиђено је да смањење вредности предмета хипотеке утврђује суд у ванпарничном поступку, предвиђеном за обезбеђење доказа, на захтев повериоца.

У члану 10. предложена је измена члана 20. која предвиђа одговарајућа прецизирања у погледу форме, као и правно дејство према трећим лицима.

У члану 11. предложено је да се после члана 20. дода нови члан 20а. који носи наслов Одређивање трећег лица, што подразумева да хипотекарни поверилац или више њих могу одредити треће лице или једног од њих да предузима правне радње ради заштите и намирења потраживања обезбеђеног хипотеком, у ком случају, треће лице има право хипотекарног повериоца у односу на хипотекарног дужника. У регистар непокретности, уписаће се име тог трећег лица уместо хипотекарних поверилаца. Ова одредба има утемељење у све већој упоредноправној потреби која своје место налази у законима и законцима широм света, укључујући и недавно уношење сличне одредбе у Руски Грађански законик. Њена суштина огледа се у омогућавању повериоцима да, нарочити код синдицираних (удружених зајмова) одреде, најчешће једно лице које ће се формално старати о њихових правима и обавезама у сваком тренутку.

У члану 12. предлаже се измена члана 21. који уређује надхипотеку, а измена се односи на форму уговора и форму исправе којом се дозвољава упис надхипотеке у регистар непокретности.

У члану 13. врши се термилошко уређење члана 24. став 3. Закона.

У члану 14. предлаже се брисање накнадног уговора, предвиђеног чланом 27. Закона, имајући у виду да за материју коју уређује члан 27. постоје алтернативне могућности и широка слобода уговарања, нарочито у случају када је хипотекарни поверилац једини уписан на непокретности хипотекарног дужника и када права хипотекарних поверилаца нижег реда не могу накнадним уговором да буду повређена.

У члану 15. врше се одговарајућа термилошка унапређења текста члана 29. Закона.

У члану 17. предлаже се измена члана 30. Закона, тако што се уводи обавеза да се опомена о продаји непокретности, поред дужника и власника хипотековане непокретности, доставља и осталим хипотекарним повериоцима чије је потраживање обезбеђено хипотеком на истој непокретности.

У члану 18. предлаже се измена члана 31. закона тако што се он мења у целини и уређује питања забележбе хипотекарне продаје вансудским путем на начин да регистар непокретности, у року од седам дана од дана пријема захтева за забележбу, врши забележбу хипотекарне продаје у корист повериоца и доставља 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.

Овим чланом се уређује питање решавања катастра непокретности у случају пријема више захтева, када захтев за упис забележбе буде достављен Катастру непокретности, имајући у виду да је у досадашњој пракси било могуће опструирати извршење на непокретности, подношењем великог броја различитих захтева, чиме се стварала ситуација у којој Катастар непокретности не може да упише тражену забележбу хипотекарне продаје, све док не реши по раније поднетим захтевима, без обзира о каквом захтеву је реч.

У члану 19. предлаже се измена наслова изнад члана и члана 34. који сада гласи Право продаје, а уређује питања вансудске продаје хипотековане непокретности, која предвиђа или аукцијску јавну продају или продају непокретности непосредном погодбом. Такође, предвиђено је да се непокретност, пре објављивања јавног позива за одржавање аукцијске продаје, може продати непосредном погодбом, али за вредност која не може бити нижа од 90% процењене вредности. Новина је унета у последњем ставу који уређује да ако ни у року од шест месеци од дана правноснажности решења о забележби хипотекарне продаје, хипотекована непокретност остане непродата, односно ако није закључен уговор о продаји непосредном погодбом, продаја се обуставља, а регистар непокретности, на захтев брише уписану забележбу. Ова одредба онемогућава фингиране поступке намирења који немају за циљ уновчење непокретности и наплату потраживања,

већ одлагање извршења у односу на повериоце који имају намеру уновчења непокретности.

У члану 20. којим се предлаже измена члана 35. уводи се обавеза и рок за заказивање јавне аукције.

Чланом 21. предлаже се измена члана 36. којим се на јаснији начин уређују питања продаје непокретности непосредном погодбом и којом се омогућава да све до закључења предметног уговора, може доћи до продаје под повољнијим условима, уколико неко од учесника у основном послу или неко од осталих хипотекарних поверилаца пронађе купца спремног да плати вишу цену.

Чланом 22. предвиђено је да се у члану 39. став 3. после речи: „сва” додају речи: „законом дефинисана”, а мисли се на сва законом дефинисана права и обавезе претходног имаоца грађевинске дозволе, да не би дошло до тумачења да стицалац права из грађевинске дозволе, преузима евентуалне обавезе претходника према трећим лицима у вези са изградњом предметног објекта.

Чланом 23. предвиђена је измена члана 40. којом се нормативно и садржински уређује текст на исправнији начин.

Чланом 24. предвиђена је измена члана 41. којом се нормативно и садржински уређује текст на исправнији начин.

У члану 25. и 26. предвиђено је унапређење текста чланова 44. и 45. у погледу јасних правила и докумената потребних за испис, односно брисање хипотеке, као и у погледу успостављања и уписа хипотеке у случају да објекат пропадне.

Чланом 27. уређује се најзначајнија измена закона која је у пракси задала највише проблема повериоцима, а тиче се члана 49. којим је било прописано да након спроведене продаје хипотековане непокретности, права доцнијих хипотекарних поверилаца остају резервисана тј. уписана, што је обесмислило примену закона и готово све хипотекарне повериоце преусмерило на судски поступак намирења, који није носио овакву опасност и правну несигурност по повериоце. Новим текстом је предметни проблем решен.

Чланом 28. прецизира се текст члана 51. Закона који уређује одрицање од хипотеке.

Чланом 29. предвиђено је брисање Дела шестог закона: „ЦЕНТРАЛНА ЕВИДЕНЦИЈА ХИПОТЕКА”, чл. 57, 58, 59, 60, 61. и 62. који нису имали своју примену у пракси.

Чланом 30. предвиђена је прелазна одредба у смислу увођења професије јавних бележника за случај да у одређеним градовима, односно општинама нису именовани јавни бележници.

Члан 31. уређује ступање на снагу закона.

IV. Финансијска средства потребна за спровођење овог закона

За спровођење овог закона нису потребна финансијска средства из буџета.

V. Анализа ефеката

Пре израде Закона о изменама и допунама Закона о хипотеци су анализирани ефекти важећег Закона о хипотеци као и ефекти и проблеми који су се појављивали у пракси од почетка примене наведеног закона. У изради текста закона коришћена су и анализирана упоредно правна решења и искуства земаља у региону и друга међународна искуства као и искуства стручњака у области коју регулише Закон (представника релевантних удружења банака, привредника, међународних финансијских организација, релевантне струке) који су у претходним годинама примењивали Закон о хипотеци.

Радна група је започела свој рад анализом постојећег система и процедура које уређује важећи закон. Нека од решења резултат су даљих интензивних консултација и фокус група, а поједина представљају резултат јавне расправе.

У првом делу извештаја о спроведеној анализи разматрамо контекст анализе, а након тога дајемо одговоре на питања утврђена Пословником Владе.

Аспект потребе инструмената предвиђених Нацртом закона

Пораст захтева за достизањем вишег степена правне и економске сигурности у области залагања непокретности као средства обезбеђења потраживања допринео је разматрању могућности усклађивања процедура и појашњавање правила. Увидела се потребе да се без одлагања успоставе неопходни правни и економски механизми како би се ова изузетно значајна област за раст и функционисање грађанства и привреде уредила. Важећи закон има своје слабости, пошто није могао да реши, како проблеме који су се јавили у спровођењу његових одредби, тако ни да пружи сигурност приватном капиталу у смислу извесности процедура и времена неопходног за евентуално извршење.

1. Одређивање проблема које закон треба да реши

Јасно дефинисана правила

Нови закон би требало да обезбеди јасно дефинисање обима/граница његове примене, дефинисање поступака и материјалних норми.

Јасно дефинисан однос према другим законима

Другим законима, у смислу ове анализе сматрају се:

- Закон о државном премеру и катастру
- Закон о извршењу и обезбеђењу
- Закон о јавном бележништву.

2. Циљеви који се доношењем закона постижу

Циљеви законодавне активности на изради савременог правног оквира о хипотеци:

- Увођење јаснијих правила
- Достижање вишег степена правне сигурности
- Усклађеност са међународним стандардима и најбољом међународном праксом.

Остварењем ових циљева створиће се правни оквир који подстиче уређени део финансијског тржишта чији је један од најзначајнијих инструмената хипотека.

3. Друге могућности за решавање проблема

У току анализе разматрано је неколико релевантних могућности:

- 1) status quo - немењање важећег Закона, и
- 2) доношење Закона о изменама и допунама Закона о хипотеци којим би се извршила корекција уочених проблема,
- 3) доношење новог Закона.

Током анализе појединачних решења у нацрту закона, разматрана су у два корака:

- у првом разматрана је потребе за изменама одредби важећег закона,
- у другом, ако су измене биле неопходне, разматране су релевантне опције и утврђивала се најпожељнија са аспекта утврђених критеријума.

Разлог зашто се нисмо определили за нови закон јесте то што би процедуре биле успорене док државни органи сагледају сва нова решења из закона.

4. Зашто је доношење закона најбоље за решавање проблема

Доношењем Закона били би решени проблема који су се појавили у пракси, применом важећег Закона и другим законима. Такође се указала потреба за променом постојећег система, као и потреба за регулисањем питања која представљају правну празнину.

5. На кога ће и како утицати предложена решења

По својој природи одредбе закона имају ефекат на сва домаћа и страна привредна друштва као и предузетнике, односно на органе јавне власти, као и на банке и друге финансијске институције. Предложена решења ће имати непосредан ефекат на:

- *Банке и друге финансијске организације,*

- *грађане,*

- *Привредна друштва*

- *Предузетнике*

- *Државне органе - низ других заинтересованих лица*

- Трошкови које ће примена закона изазвати код грађана и привреде, посебно малих и средњих предузећа.

Примена закона ће имати евентуално повећање трошкова сачињавања уговора, имајући у виду да Закон о јавном бележничтву почиње да се примењује 1. септембра 2014. године, али ће добити додатну вредност за уложени новац у виду много вишег степена правне сигурности у трансакцијама у које се упуштају.

6. Да ли позитивни ефекти оправдавају трошкове

С обзиром на изузетан значај закона, позитивни ефекти у сваком случају оправдавају евентуалне трошкове.

7. Да ли акт стимулише појаву нових привредних субјеката на тржишту и тржишну конкуренцију

Могуће је повећање броја домаћих и страних привредних субјеката на средњи рок услед уређивања овог значајног инструмента финансирања грађана и привреде.

8. Да ли су заинтересоване стране имале прилику да изнесу своје ставове

Министарство финансија и радна група су доставили Нацрт закона ради стручних консултација Народној банци Србије, Удружењу банака Србије, Републичком геодетском

заводу, Европској банци за обнову и развој, ради давања коментара, сугестија и примедба.

Сви учесници у стручним консултацијама су доставили своје примедбе, предлоге и сугестије. Радна група размотрила је све пристигле коментаре на текст Нацрта Закона о изменама и допунама закона о хипотеци, сагледала могућност њиховог интегрисања у циљу побољшања Нацрта закона и највећи део предлога уградила у текст Нацрт закона, чиме су предвиђена законска решења знатно унапређена.

VI. Преглед одредбе чија се измена и допуна предлаже

Предмет закона

Члан 1.

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

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.

У НАДЛЕЖНИ РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ СЕ УПИСУЈЕ НАЈВИШИ ИЗНОС ДО КОЈЕГ ХИПОТЕКОВАНА НЕПОКРЕТНОСТ СЛУЖИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПОВЕРИЧЕВОГ ПОТРАЖИВАЊА И ТО ГЛАВНИЦА, КАМАТА И ТРОШКОВИ НАПЛАТЕ (МАКСИМАЛНА ХИПОТЕКА).

У ОКВИРУ НАЈВИШЕГ ИЗНОСА ИЗ СТАВА 3. ОВОГ ЧЛАНА МОЖЕ СЕ НАМИРИТИ ИЗНОС ЗАТЕЗНЕ КАМАТЕ НАСТАЛЕ ОД МОМЕНТА ПРОГЛАШЕЊА ГЛАВНОГ ДУГА ДОСПЕЛИМ ДО МОМЕНТА ЗАКЉУЧЕЊА УГОВОРА О ПРОДАЈИ ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ВАНСУДСКОМ ПОСТУПКУ НАМИРЕЊА, НАЈВИШЕ ЗА ПЕРИОД ОД ТРИ ГОДИНЕ, У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈУ ОБЛИГАЦИОНИ ОДНОСИ.

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

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.

~~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 ОД СТРАНЕ ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА.

~~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).

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 (*clausula intabulandi*);

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~~ ПОДАТКЕ КОЈИМ СЕ ДОКАЗУЈЕ СВОЈИНА НАД ЊИМА, односно ~~о другом праву~~ ПОСТОЈАЊУ ДРУГОГ ПРАВА из члана 3. овог закона;

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

ИЗЈАВА ИЗ СТАВА 1. ТАЧКА 2) ОВОГ ЧЛАНА, МОЖЕ БИТИ САДРЖАНА У УГОВОРУ О ХИПОТЕЦИ, ОДНОСНО У ПОСЕБНОЈ ИСПРАВИ, И ТО У ИСТОЈ ФОРМИ ИЗ ЧЛАНА 10. СТАВ 1. ОВОГ ЗАКОНА, У КОЈОЈ ЈЕ ЗАКЉУЧЕН И УГОВОР О ХИПОТЕЦИ.

ЈЕДНОСТРАНА ХИПОТЕКА

Појам и настанак

Члан 14.

ЈЕДНОСТРАНА ХИПОТЕКА НАСТАЈЕ НА ОСНОВУ ЈЕДНОСТРАНЕ ИЗЈАВЕ ВОЉЕ ВЛАСНИКА НЕПОКРЕТНОСТУ - 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 УСПОСТАВИ ХИПОТЕКУ РАДИ НАМИРЕЊА ОБЕЗБЕЂЕНОГ ПОТРАЖИВАЊА НА НАЧИН ПРОПИСАН ЗАКОНОМ.

ЗАЛОЖНА ИЗЈАВА О УСПОСТАВЉАЊУ ЈЕДНОСТРАНЕ ХИПОТЕКЕ ПО ФОРМИ И САДРЖИНИ ОДГОВАРА УГОВОРУ О ХИПОТЕЦИ.

УПИС ЈЕДНОСТРАНЕ ХИПОТЕКЕ НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ВРШИ СЕ НА ЗАХТЕВ ПОВЕРИОЦА ИЛИ ВЛАСНИКА НЕПОКРЕТНОСТИ.

~~Једнострана хипотека настаје на основу заложне изјаве.~~

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

ИЗВРШНА ИСПРАВА

Својство и упис

Члан 15.

УГОВОР О ХИПОТЕЦИ, ОДНОСНО ЗАЛОЖНА ИЗЈАВА О ЈЕДНОСТРАНОЈ ХИПОТЕЦИ, САЧИЊЕНА У СКЛАДУ СА ОВИМ ЗАКОНОМ ЈЕ, У СМISЛУ ОВОГ ЗАКОНА И ЗАКОНА КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈЕ ИЗВРШЕЊЕ И ОБЕЗБЕЂЕЊЕ, ИЗВРШНА ИСПРАВА, АКО ЈЕ ЗАКЉУЧЕНА У ФОРМИ ИЗ ЧЛАНА 10. СТАВ 1. ОВОГ ЗАКОНА, ПОД УСЛОВОМ ДА САДРЖИ И ОДРЕДБЕ ИЗ СТАВА 3. ОВОГ ЧЛАНА.

~~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 О УСПОСТАВЉАЊУ 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, ~~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, закупац 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 НЕПОКРЕТНОСТ ~~етап~~ и сл.);

~~4) изричиту изјаву трећег лица, ако такво лице постоји, које има непосредну државину, а није власник хипотековане непокретности (закупац и др.), да је свесно последица до којих уговор о хипотеци може довести, укључујући и иселење 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 О ЈЕДНОСТРАНОЈ ХИПОТЕЦИ НИЈЕ ЗАКЉУЧЕН У ФОРМИ ИЗ ЧЛАНА 10. СТАВ 1. ОВОГ ЗАКОНА И НЕ САДРЖИ ОДРЕДБЕ ИЗ СТАВА 3. ОВОГ ЧЛАНА, НАМИРЕЊЕ СЕ СПРОВОДИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈЕ ИЗВРШНИ ПОСТУПАК.

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

ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ ИМА ПРАВО ДА ПОКРЕНЕ СУДСКИ ПОСТУПАК НАМИРЕЊА НА ОСНОВУ ИЗВРШНЕ ИСПРАВЕ, НАСТАЛЕ У СКЛАДУ СА ОВИМ ЗАКОНОМ.

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, закупац 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, закупац 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.~~

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.

СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ПРЕДМЕТА ХИПОТЕКЕ УТВРЂУЈЕ СУД У ВАНПАРНИЧНОМ ПОСТУПКУ, ПРЕДВИЂЕНОМ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ДОКАЗА, НА ЗАХТЕВ ПОВЕРИОЦА.

~~Поверилац има право да захтева да му дужник пружи додатно обезбеђење еличног 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 судеки вештак, на захтев повериоца.~~

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 ИСТОЈ ФОРМИ У КОЈОЈ ЈЕ ЗАКЉУЧЕН УГОВОР О ХИПОТЕЦИ, У СКЛАДУ СА ЧЛАНОМ 10. СТАВ 1. ОВОГ ЗАКОНА;

~~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 ПРАВНО ДЕЈСТВО ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА ОД ДАНА УПИСА У РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ.

~~3) производи правно дејство према трећим лицима на основу уписа у регистар непокретности.~~

ОДРЕЂИВАЊЕ ТРЕЋЕГ ЛИЦА

ЧЛАН 20А.

ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ ИЛИ ВИШЕ ЊИХ МОГУ 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 ИМА ПРАВО ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА У ОДНОСУ НА ХИПОТЕКАРНОГ ДУЖНИКА, ОДНОСНО ВЛАСНИКА ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, КАДА ТО НИЈЕ ИСТО ЛИЦЕ.

У РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ, УПИСАЋЕ СЕ ИМЕ ТРЕЋЕГ ЛИЦА ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА УМЕСТО ХИПОТЕКАРНИХ ПОВЕРИЛАЦА.

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. ОВОГ ЗАКОНА;

~~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.

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. ОВОГ ЗАКОНА.

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.

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.~~

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) УПОЗОРЕЊЕ ДА ЋЕ ПОВЕРИЛАЦ, АКО ДУЖНИК НЕ ПРЕДУЗМЕ РАДЊЕ ДЕФИНИСАНЕ ОВИМ ЧЛАНОМ 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;

~~5) упозорење да ће поверилац, ако дужник не предузме радње дефинисане овим чланом и не исплати дуг, покренути поступак продаје хипотековане непокретности ради наплате потраживања из вредности добијене продајом, 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 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 коме се дужник може обратити ради одржавања састанка;
- 10) друге информације за које поверилац сматра да су од значаја.

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:

- 5) КОПИЈОМ ОПОМЕНЕ О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ;
- 6) КОПИЈОМ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ;
- 7) ИЗЈАВОМ ДА ДУЖНИК ДО ТОГ ДАНА НИЈЕ ИСПУНИО ДУГ;
- 8) ДОКАЗИМА 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 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 ПРИМИО ВИШЕ ЗАХТЕВА ЗА УПИС ПРАВА НА ИСТОЈ НЕПОКРЕТНОСТИ, У СМИСЛУ ЗАКОНА КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈЕ УПИС ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА, РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ЋЕ ПРВО УЗЕТИ У ПОСТУПАК ЕВЕНТУАЛНО НЕРЕШЕН ПРЕТХОДНО ПОДНЕТ ЗАХТЕВ ЗА УПИС НОВЕ ХИПОТЕКЕ, А ЗАТИМ ЗАХТЕВ ЗА ЗАБЕЛЕЖБУ ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ, О КОЈИМА ЋЕ РЕШИТИ У РОКУ ИЗ СТАВА 2 ОВОГ ЧЛАНА, БЕЗ ОБЗИРА НА РЕД ПРИЈЕМА ДРУГИХ ЗАХТЕВА.

ЗАБЕЛЕЖБА ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ И РЕШЕЊЕ ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ САДРЖИ:

- 1) ИЗРИЧИТО ОВЛАШЋЕЊЕ ДА ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ, КАДА РЕШЕЊЕ ПОСТАНЕ ПРАВНОСНАЖНО, АЛИ НЕ ПРЕ ИСТЕКА РОКА ОД 30 ДАНА ОД ДАНА ИЗДАВАЊА РЕШЕЊА, МОЖЕ КАО ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ У

СВОЈЕ ИМЕ 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 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:

- 5) ПОТРАЖИВАЊЕ НЕ ПОСТОЈИ;
- 6) ХИПОТЕКА НЕ ПОСТОЈИ;
- 7) ПОТРАЖИВАЊЕ НИЈЕ ДОСПЕЛО ЗА НАПЛАТУ; ИЛИ
- 8) ЈЕ ДУГ ИСПЛАЋЕН.

ДРУГОСТЕПЕНО РЕШЕЊЕ ИЗ СТАВА 8. ОВОГ ЧЛАНА, КОНАЧНО ЈЕ И ИЗВРШНО И ПРОТИВ ЊЕГА НИЈЕ ДОЗВОЉЕНА ТУЖБА ИЛИ ПРАВНИ ЛЕК.

~~Хипотекарни поверилац ће истовремено послати регистру непокретности захтев да се изврши забележба хипотекарне продаје у његову корист и:~~

- ~~1) копију ономене о продаји непокретности;~~
- ~~2) копију уговора о хипотеци;~~
- ~~3) изјаву да дужник до тог дана није испунио дуг;~~
- ~~4) доказе да су прва ономена и ономена 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 хипотекарном 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, уз жалбу 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 ПРОДАЈЕ

ЧЛАН 34.

АКО ДУЖНИК НЕ ИСПЛАТИ ДУГ ДО ДАНА ПРАВОСНАЖНОСТИ РЕШЕЊА О ЗАБЕЛЕЖБИ ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ, А ОД ДАНА ИЗДАВАЊА ТОГ РЕШЕЊА ПРОЋЕ РОК ОД 30 ДАНА, ПОВЕРИЛАЦ НА ОСНОВУ РЕШЕЊА МОЖЕ ПРИСТУПИТИ ПРОДАЈИ ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ ПУТЕМ АУКЦИЈЕ ИЛИ НЕПОСРЕДНЕ ПОГОДБЕ.

НАКОН ПРАВНОСНАЖНОСТИ РЕШЕЊА О ЗАБЕЛЕЖБИ РЕШЕЊА ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ, А ПРЕ ПРИСТУПАЊА АУКЦИЈСКОЈ ПРОДАЈИ, ПОВЕРИЛАЦ ЈЕ ДУЖАН ДА ИЗВРШИ ПРОЦЕНУ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ АНГАЖОВАЊЕМ ОВЛАШЋЕНОГ СУДСКОГ ВЕШТАКА (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 КОЈА НИЈЕ НИЖА ОД 60% ОД ПРОЦЕЊЕНЕ ВРЕДНОСТИ, ИЛИ ЗАКАЗАТИ ДРУГУ АУКЦИЈСКУ ПРОДАЈУ КОЈА СЕ МОРА ОДРЖАТИ НАЈРАНИЈЕ У РОКУ ОД 30 ДАНА, А НАЈКАСНИЈЕ У РОКУ ОД 45 ДАНА ОД ДАНА ОКОНЧАЊА НЕУСПЕШНЕ АУКЦИЈЕ.

АКО У РОКУ ОД 12 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ПРАВНОСНАЖНОСТИ РЕШЕЊА О ЗАБЕЛЕЖБИ ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ, ХИПОТЕКОВАНА НЕПОКРЕТНОСТ ОСТАНЕ НЕПРОДАТА, ОДНОСНО АКО НИЈЕ ЗАКЉУЧЕН УГОВОР О ПРОДАЈИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ, ПРОДАЈА СЕ ОБУСТАВЉА, А РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ, НА ЗАХТЕВ ВЛАСНИКА, ДУЖНИКА ИЛИ ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА БРИШЕ УПИСАНУ ЗАБЕЛЕЖБУ.

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.

ПОВЕРИЛАЦ ЈЕ ДУЖАН ДА ОДРЖИ АУКЦИЈСКУ ПРОДАЈУ У РОКУ ОД ШЕСТ МЕСЕЦИ ОД ДАНА ПРАВНОСНАЖНОСТИ РЕШЕЊА О ЗАБЕЛЕЖБИ ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ, А НАЈКАСНИЈЕ У РОКУ ОД 45 ДАНА ОД ИСТЕКА НАВЕДЕНОГ РОКА.

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.

~~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 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 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.

УКОЛИКО СЕ ПРОДАЈА ВРШИ ПРЕКО ЛИЦА ИЗ СТАВА 3. ОВОГ ЧЛАНА, У ОБИЧАЈЕНА 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 ЗАЉУЧЕЊЕ 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 УГОВОРМ О НЕПОСРЕДНОЈ ПОГОДБИ ДО ИСТЕКА ДАТУМА ИЗ ТАЧКЕ 4) ОВОГ СТАВА.

~~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 лица из става 3. овог члана 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.~~

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.

Расподела средстава добијених вансудском продајом непокретности

Члан 41.

ПОВЕРИЛАЦ ЋЕ У УГОВОР О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ, 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, СА КОГА ЋЕ ЛИЦА ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА БИТИ НАМИРЕНА ПРЕМА УТВРЂЕНОЈ РАСПОДЕЛИ.

ПОВЕРИЛАЦ ЋЕ ДУЖНИКУ, ОДНОСНО ВЛАСНИКУ ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, ОСТАЛИМ ХИПОТЕКАРНИМ ПОВЕРИОЦИМА И СВИМ ТРЕЋИМ ЛИЦИМА КОЈА ИМАЈУ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИ, 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 ИНСТИТУЦИЈА КОД КОЈЕ ЈЕ ОТВОРЕН РАЧУН ДУЖНА ДА ДОЗВОЛИ, БЕЗ ПРАВА ДА ЗАХТЕВА ДОДАТНА ДОКУМЕНТА.

ЛИЦА ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА СНОСЕ ТРОШКОВЕ ОТВАРАЊА И ВОЋЕЊА ПОВЕРЕНИЧКОГ, ОДНОСНО ДРУГОГ ПОДОБНОГ РАЧУНА, СРАЗМЕРНО ИЗНОСИМА 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.

~~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.~~

Испис на захтев власника

Члан 44.

ИСПИС ХИПОТЕКЕ ВРШИ СЕ НА ЗАХТЕВ ВЛАСНИКА, ОДНОСНО КУПЦА ХИПОТЕКОВЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПОСТУПКУ ВАНСУДСКЕ ПРОДАЈЕ РАДИ НАМИРЕЊА ХИПОТЕКАРНОГ ПОТРАЖИВАЊА.

УЗ ЗАХТЕВ ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА ПОДНОСИ СЕ:

4) ПИСМЕНА ИЗЈАВА ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА ДА ПРИСТАЈЕ НА ИСПИС ХИПОТЕКЕ; ИЛИ

5) ПРАВНОСНАЖНА СУДСКА ОДЛУКА КОЈОМ СЕ УТВРЂУЈЕ ДА ЈЕ ПОТРАЖИВАЊЕ ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА ПРЕСТАЛО, ИЛИ.

6) УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗАКЉУЧЕН ПО ОКОНЧАЊУ ПОСТУПКА ВАНСУДСКЕ ПРОДАЈЕ КОЈОМ СА НАМИРУЈЕ ПОТРАЖИВАЊЕ ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА, ОДНОСНО УГОВОР О ПРОДАЈИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ.

ПОВЕРИЛАЦ ЈЕ ДУЖАН ДА ДОЗВОЛИ БРИСАЊЕ ХИПОТЕКЕ УКОЛИКО МУ ЈЕ ПОТРАЖИВАЊЕ У ЦЕЛОСТИ ИСПЛАЋЕНО, ОДНОСНО АКО СУ ИСПУЊЕНИ УСЛОВИ ПРЕДВИЂЕНИ ОВИМ ЗАКОНОМ.

~~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, ИЛИ.~~

~~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 измиреном 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.~~

ВАНСУДСКА ПРОДАЈА

ЧЛАН 49.

ХИПОТЕКА ПРЕСТАЈЕ И КАД ЈЕ, НА ОСНОВУ ИЗВРШНЕ ИСПРАВЕ, У СКЛАДУ СА ОВИМ ЗАКОНОМ, ПРЕДМЕТ ХИПОТЕКЕ ПРОДАТ ВАНСУДСКИМ ПУТЕМ ИЛИ КАД ЈЕ ПОВЕРИЛАЦ НАМИРЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА О ПРОДАЈИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ, 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 КУПОПРОДАЈНОГ УГОВОРА, ОДНОСНО УГОВОРА О ПРОДАЈИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ И ДОКАЗОМ О ИСПЛАЋЕНОЈ КУПОПРОДАЈНОЈ ЦЕНИ;

2) СВЕ УПИСАНЕ ХИПОТЕКЕ И ДРУГИ ТЕРЕТИ 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.

~~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 намирн или кад је поверилац намирн 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.~~

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.

~~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.~~

~~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) прописне 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.~~