

# UGOVOR O ZALOZI NEPOKRETNOSTI

Zaključen dana \_\_\_\_\_ godine u \_\_\_\_\_ između:

1. Banke: \_\_\_\_\_ (dalje: Hipotekarni poverilac) i

2. Preduzeća: \_\_\_\_\_ (dalje: Hipotekarni dužnik)

## Član 1

Ovim ugovorom obezbeđuje se potraživanje koje ima Hipotekarni poverilac prema Hipotekarnom dužniku po osnovu Ugovora o kreditu br. \_\_\_\_ od 200\_\_ godine, u iznosu od \_\_\_\_\_ dinara, sa rokom vraćanja od šest meseci i kamatom od \_\_\_\_ % mesečno.

## Član 2

Radi obezbeđenja potraživanja navedenog u članu 1 ovog ugovora, na nepokretnosti Hipotekarnog dužnika, poslovnoj zgradi koja se nalazi u ulici \_\_\_\_\_ br. \_\_\_\_, u \_\_\_\_\_, površine \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, na kp. \_\_\_\_\_, upisanoj u ZKUL br. \_\_\_\_, KO \_\_\_\_ kod Opštinskog suda u \_\_\_\_\_, zasniva se pravo zaloge - hipoteka u korist Hipotekarnog poverioca.

## Član 3

Hipotekarni dužnik je saglasan da na osnovu ovog ugovora Hipotekarni poverilac uknjiži pravo hipoteke na nepokretnosti navedenoj u članu 2 ovog ugovora, u teretni list, bez prisustva i dalje saglasnosti Hipotekarnog dužnika (klauzula intabulandi).

## Član 4

Hipotekarni poverilac je ovlašćen da preko nadležnog suda traži namirenje svog potraživanja iz člana 1 ovog ugovora, ako ono ne bude isplaćeno o dospelosti, iz cene dobijene na javnoj prodaji nepokretnosti navedene u članu 2 ovog ugovora, a pre poverilaca Hipotekarnog dužnika koji na njoj nemaju hipoteku, kao i pre poverilaca koji su hipoteku stekli posle njega, bez obzira na promenu vlasnika opterećene nepokretnosti.

## Član 5

Hipotekarni poverilac nema pravo da u slučaju neisplate duga namiri svoje potraživanje sticanjem prava svojine na založenoj nepokretnost, ubiranjem plodova koje ta nepokretnost daje ili iskorišćavanjem nepokretnosti na drugi način.

## Član 6

Hipoteka koja je predmet ovog ugovora je prva hipoteka kojom je opterećena nepokretnost iz člana 2 ovog ugovora upisom u zemljišnu knjigu, tako da naknadno sticanje hipoteke od strane drugih poverilaca ne ugrožava pravo prvenstva namirenja Hipotekarnog poverioca po ovom ugovoru.

## Član 7

Hipotekarni poverilac je ovlašćen da hipoteku može preneti na drugo lice samo zajedno sa prenosom potraživanja iz člana 1 ovog ugovora.

Hipotekarni poverilac može zasnovati hipoteku na postojećoj hipoteci u korist trećeg lica bez pristanka Hipotekarnog dužnika (nadhipoteka).

## Član 8

Ako Hipotekarni dužnik smanjuje vrednost nepokretnosti opterećene hipotekom ili na drugi način pogoršava njeno stanje, Hipotekarni poverilac može tražiti da sud naloži Hipotekarnom dužniku da se uzdrži od takvih radnji, a ako on to ne učini, može zahtevati prinudnu naplatu potraživanja obezbeđenog hipotekom i pre njegove dospelosti.

## Član 9

Hipoteka prestaje u sledećim slučajevima:

- kad Hipotekarni dužnik plati potraživanje obezbeđeno hipotekom;
- kad se Hipotekarni poverilac odrekne hipoteke pismenom izjavom datom kod nadležnog suda ili drugog državnog organa koji vodi javnu knjigu u koju je upisana hipoteka;
- kad Hipotekarni poverilac postane nosilac prava svojine i nosilac hipoteke na istoj nepokretnosti, i
- kad propadne nepokretnost opterećena hipotekom, ako ne bude obnovljena.

## Član 10

Za sve što nije regulisano ovim ugovorom primenjuju se odgovarajuće zakonske odredbe.

Član 11

Za rešavanje sporova po ovom ugovoru nadležan je \_\_\_\_\_ sud u \_\_\_\_\_  
(nadležan po mestu gde se nepokretnost nalazi - isključiva nadležnost).

Član 12

Ovaj ugovor sačinjen je u 4 (četiri) istovetna primerka, po dva za svaku ugovornu stranu.

HIPOTEKARNI POVERILAC

\_\_\_\_\_

HIPOTEKARNI DUŽNIK

\_\_\_\_\_