

HIPOTEKA

Hipoteka je založno pravo na nekretnini na osnovu koga hipotekarni poverilac može naplatiti svoje potraživanje iz vrednosti te nekretnine (ukoliko dužnik to ne učini na vreme) prije ostalih povjerilaca. Hipoteka predstavlja način zalaganja nepokretnosti, to je ujedno i jedini mogući način zalaganja nepokretnosti koji pogoduje i povjeriocu i dužniku. Dužniku jer dobija povoljnije uslove kredita, nižu kamatu, može da koristi nepokretnost koja je opterćena hipotekom dok za povjerioca predstavlja sigurnost da će naplatiti svoje potraživanje zajedno sa kamatama.

Za razliku od založnog prava na pokretnim stvarima kod kojih se u najvećem broju slučajeva stvar koja je predmet zaloge predaje u ruke povjerioca kod hipoteke to nije slučaj, dužnik i dalje neometano nastavlja da koristi tu nekretninu.

U narednom dijelu ćemo Vam objasniti hipoteku iz razloga ako ćete plaćati hipoteku sljedećih 30 godina, treba da znate tačno šta taj institut predstavlja.

Hipoteka ima tri osnovna dijela: polog, mjesečne rate i naknade.

Mjesečna uplata je iznos potreban za otplatu hipoteke za vrijeme trajanja kredita i obuhvata plaćanje glavnice kredita kao i kamate.

Naknade su svi troškovi koje ste dužni odmah platiti kako biste mogli dobiti kredit. Imajući na umu ove osnovne pojmove, razmotrit ćemo neke od verzija hipoteke koje imamo na raspolaganju:

- Hipoteka sa fiksnom stopom - Za hipoteku sa fiksnom stopom vrši se mjesečna uplata u istom iznosu za cijelo trajanje kredita. Kada potpišete kreditnu dokumentaciju, ugovorite kamatnu stopu koja se neće mijenjati. Ovo je najbolja vrsta kredita ako su kamatne stope niske kada uzimate hipotekarni kredit.
- Hipoteka sa promjenljivom stopom - Budite oprezni ako razmišljate o uzimanju hipotekarnog kredita sa promjenljivom stopom. Takav kredit dozvoljava da se kamata na vaš kredit mijenja. Ako kamatna stopa raste, rast će i vaša mjesečna rata. Ako se kamatna stopa značajno poveća, možete imati veliki problem. Ako se smanji, smanjit će se i vaša mjesečna rata. Dobra strategija bi mogla biti da se držite kredita sa fiksnom stopom, što će vas zaštititi od rasta kamatne stope. A ako se kamatna stopa smanji, reprogramirajte kredit kako biste iskoristili prednost niže kamatne stope.
- Hipoteka sa založenom imovinom - U slučaju hipoteke sa založenom imovinom, možete koristiti imovinu kao što su dionice, obveznice i drugo kao instrument osiguranja za kredit. Na ovaj način vam ne treba polog, kao ni aranžman privatnog osiguranja hipoteke.

Predmet hipoteke može da bude:

- nepokretna stvar (pravo svojine na zemljištu, građevinskom objektu i sl.)
- dio nepokretne stvari, u skladu sa odlukom o diobi;
- suvlasnički udio u nepokretnoj stvari;
- poseban dio zgrade na kome postoji pravo svojine, odnosno drugo pravo koje

sadrži pravo raspolaganja (stan, poslovne prostorije, garaža, garažno mesto i dr.);

- pravo na zemljištu koje sadrži ovlaštenje slobodnog pravnog raspolaganja, naročito pravo građenja, pravo preče gradnje, ili raspolaganja u državnoj svojini;

- objekat u izgradnji, kao i poseban deo objekta u izgradnji (stan, poslovne prostorije, garaža, i dr.), bez obzira da li je već izgrađen, pod uslovom da je izdato pravnosnažno odobrenje za gradnju u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

Obaveze vlasnika nepokretnosti

Vlasnik ne smije fizički menjati predmet hipoteke (pregrađivanje, dogradnja, rušenje, spajanje, dioba, i dr.) bez pismene saglasnosti povjerioca, koju povjerilac neće odbiti da izda bez opravdanog razloga.

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

Prestanak hipoteke

Hipoteka prestaje ispisom iz C teretnog lista ZK lista u koji je bila upisana, u skladu sa zakonom.

Hipoteka prestaje na zahtev dužnika, vlasnika ili povjerioca, ako obezbjeđeno potraživanje prestane na način dozvoljen zakonom (otplatom kredita).

Zaključenje hipoteke

Hipoteka se zaključuje sa Bankom koja daje kredit dužniku i koja pritom zasniva založno pravo na predmetnoj nekretnini.

Hipoteka se zaključuje u pismenoj formi kod *notara*, koji potom sačinjenu ispravu dostavlja ZK uredu mjesta gdje se nalazi nekretnina.

Ukoliko je lice koje traži kredit u braku, potrebno je prisustvo bračnog druga. U slučaju da lice koje traži kredit nije u braku, potrebno je dostaviti Uvjerenje iz matične knjige vjenčanih.

Prilikom zaključenja hipoteke, najveći broj banaka, traži naredne dokumente od klijenta:

- Zahtjev u kojem se naznačuje iznos koji se potražuje
- Procjena objekta koji se zalaže (procjenu vrše sudski vještaci građevinske i arhitektonske struke)
- Uvjerenje o izmirenim porezima za vlasnika nekretnine (direktnim i indirektnim)
- Prisustvo bračnog druga prilikom potpisivanja hipoteke kod notara, kao i prisustvo sudužnika

Napomena: Navedeni uslovi mogu biti drugačiji u raznim bankama.