

Napominjemo da je ovaj obrazac tužbe isključivo dat kao primjer te ne predstavlja gotovi ugovor zbog čega ne snosimo odgovornost za eventualnu štetu koja korisniku može nastati njegovom upotrebom.

BOSNA I HERCEGOVINA
NOTAR

Danas _____ godine, u notarski ured Notara _____, sa službenim sjedištem u _____, istovremeno su se obratili sa zahtjevom da notarski obradim njihove izjave volja u formi

Ugovora o zasnivanju hipoteke:-----

1. Podatke upisuje banka (založni povjerilac)

2. Podatke upisuje kupac (založni dužnik)

Ugovorne strane izjavljuju da su identifikacione isprave koje su prezentirane Notaru, njihove vlastite isprave, da su podaci koji su saopćeni Notaru, a koji nisu sadržani u tim ispravama tačni, te su saglasni da ova isprava u skladu sa Zakonom o zaštiti ličnih podataka, sadrži podatke iz prezentiranih identifikacionih isprava, te njihov JMB, a što potvrđuju potpisivanjem ovog Ugovora.-----

Uvidom u Otpravak izvornika Generalne punomoći za punomoćnika Založnog povjerioca, koji je predložen u originalu, Notar je uvidom u istu utvrdio da ista sadržinski i formalno odgovara za notarsku obradu Ugovora o zasnivanju hipoteke. Notar nakon izvršenog uvida u original Generalne punomoći, istu u prepisu, koji je sačinio na svom fotokopir aparatu, ulaže u spis.--

Punomoćnik Založnog povjerioca izričito izjavljuje da je naprijed naznačena Generalna punomoć i dalje na snazi i da nije bilo promjena koje bi uticale na njeno dalje zastupanje Založnog povjerioca pred Notarom.-----

Prije današnjeg termina za notarsku obradu isprave, stranke su Notaru dostavile:

Nakon što sam se notar osobno uvjerio da su stranke sposobne i ovlaštene za poduzimanje i zaključivanje ovog pravnog posla, ispitane prave volje stranaka, objašnjen smisao i posljedice, stranke poučene o pravnim posljedicama posla, uvjeren notar se da imaju pravu i ozbiljnu namjeru sklopiti ovaj ugovor, Ugovorne strane su izjavile da žele da zaključe sljedeći:-----

UGOVOR O ZASNIVANJU HIPOTEKE

Član 1.

Potraživanje koje se obezbeđuje

I. Ugovorne strane su saglasne da su Založni povjerilac i Dužnik kao Korisnik, zaključili dana _____ godine, Ugovor o kreditu broj _____ (u daljem tekstu: Ugovor).-----

Navedenim Ugovorom Založni povjerilac je odobrio Dužniku kredit u iznosu od KM _____ (slovima: _____), a koji odobreni iznos kredita odgovara iznosu od EUR _____ (slovima: _____) po srednjem kursu CBBIH, važećem na dan zaključenja Ugovora.

Ugovorom Založni povjerilac se obavezuje staviti na raspolaganje Dužniku Ugovorom utvrđen iznos novčanih sredstava iz stava 1. člana 1. Ugovora, a Dužnik se obavezuje Založnom povjeriocu kao kreditoru platiti ugovorene naknade, kamate i vratiti dobiveni iznos novca u vrijeme i način kako je utvrđeno i definisano Ugovorom.-----

Kreditna sredstva će se koristiti za: kupovinu stambene jedinice, koja je predmet Ugovora o kupoprodaji, notarski obrađenog pod brojem _____ kod notara. -----

-

Dužnik se obavezuje sredstva kredita koristiti za ugovorenu namjenu. Založni povjerilac kao kreditor ima pravo da zahtjeva kontrolu i kontroliše namjenu korištenja kredita. -----

*Rok otplate kredita iznosi _____, računajući od dana stavljanja kredita u otplatu. -----
Dinamika otplate kredita utvrđena je Planom otplate koji je sastavni dio Ugovora. -----*

Dužnik je dužan Založnom povjeriocu platiti redovnu nominalnu kamatu po stopi _____ na godišnjem nivou. Kamatna stopa je fiksna. Obračun kamate se vrši mjesečno u skladu sa Planom otplate kredita, po proporcionalnoj metodi. -----

Na sva dospjela, a neizmirena potraživanja Založni povjerilac će obračunati zateznu kamatu po kamatnoj stopi uvećanoj za _____ od ugovorene nominalne kamatne stope, a ne nižoj od _____, a Dužnik se obavezuje istu izmiriti i to za vrijeme od dana dospjeća do dana izmirenja obaveze. -----

Efektivna kamatna stopa na dan potpisivanja Ugovora (EKS) iznosi _____ i iskazana je u Planu otplate. -----

Dužnik je dužan da iznos kredita sa pripadajućom kamatom otplati u _____ (slovima: _____) mjesečnih anuiteta, u skladu sa Planom otplate. -----

Prvi anuitet dospjeva za otplatu dana _____ godine, u iznosu od KM _____ (slovima: _____). -----

Otplata kredita se vrši u valuti KM (konvertibilna marka). -----

Dužnik se obavezuje da će obavezu otplate predmetnog kredita po ugovoru izvršavati u KM valuti, u skladu sa članom _____ Ugovora. -----

U slučaju da u toku otplate kredita dođe do promjene kursa KM u odnosu na EUR, preostale obaveze dužnika po kreditu Založni povjerilac će naplaćivati u KM, primjenjujući srednji kurs EUR-a Centralne banke BiH u momentu naplate, odnosno na dan izvršenja obaveze. -----

U slučaju neplaćanja bilo koje novčane obaveze iz Ugovora, dužem od _____ i/ili nenamjenskog korištenja kreditnih sredstava, Založni povjerilac ima pravo povećati redovnu nominalnu kamatnu stopu iz člana _____ Ugovora za _____ u apsolutnom iznosu. -----

II.

Za sve ostale obligacionopravne sporazume vrijede odredbe navedene u priloženom Ugovoru o kreditu broj _____ od _____ godine, zaključen između Založnog povjerioca i Dužnika, sa kojim su stranke upoznate, uvjete istog prihvatile potpisivanjem i ne traže njegovo posebno čitanje. -----

Član 2.

Oznaka nekretnine

Opterećuje se slijedeća nekretnina i to:-----

Nekretnina koja je upisana u Zemljišnim knjigama, Zemljišnoknjižnog ureda, Općinskog suda _____, a koja je u:-----

- **A. Popisnom listu**, označena kao _____
- **B. Vlasničkom listu**, upisano je pravo vlasništvo u korist _____
- **C. Teretnom listu**, nema/ima upisanih tereta.-----

---Procjena nekretnine-----

Nekretnina je procjenjena na iznos od _____ KM (slovima: _____) po Elaboratu procjene vrijednosti stana sačinjenu od strane stalnog sudskog vještaka _____ od _____ godine, a na koju procjenu Ugovorne strane nemaju primjedbi i prihvataju navedenu vrijednost kao stvarnu vrijednost nekretnina, te će tako utvrđeni iznos biti osnova za utvrđivanje vrijednosti nepokretnosti radi njenog unovčenja u slučaju eventualnog izvršnog postupka.-----

Član 3.

Zasnivanje hipoteke

Dužnik _____ izričito izjavljuje da pristaje da se radi osiguranja potraživanja Založnog povjerioca iz člana 1. ovog Ugovora u iznosu od _____ (slovima:

_____), a koji odobreni iznos kredita odgovara iznosu od _____ EUR (slovima: _____) po srednjem kursu CBBIH, važećem na dan zaključenja Ugovora, uvećano za kamate, sporedne troškove, eventualne zakonske zatezne kamate i uz ostale uvjete navedene u Ugovoru o kreditu broj _____ od _____ godine, zaključen između Založnog povjerioca _____ i Dužnika _____, izvrši zasnivanje i uknjižba založnog prava (hipoteka) prvog slobodnog reda na nekretnini opisanoj u članu 2. ovog Ugovora, uz zabilježbu izvršnosti potraživanja, a sa čime je saglasan i Založni povjerilac.-----

Član. 4

Podvrgavanje neposrednom izvršenju

Radi osiguranja glavnog duga i sporednog potraživanja Založnog povjerioca iz člana 1. ovog Ugovora, Dužnik _____ se podvrgava bez odlaganja neposrednom prinudnom izvršenju na cjelokupnoj svojoj imovini na osnovu ove notarski obrađene isprave.-----

Izvršni otpravak ove notarski obrađene isprave će Notar izdati Založnom povjeriocu na njegov zahtjev i bez isprava koje dokazuju činjenice od kojih zavisi nastupanje dospelosti, a u postupku prigovora protiv izvršenja teret dokazivanja je na Založnom povjeriocu.-----

Član 5.

Zemljišnoknjižni zahtjevi

Dužnik _____ neopozivo odobrava i zahtjeva da se radi osiguranja potraživanja Založnog povjerioca iz člana 1. ovog Ugovora, u Zemljišnim knjigama, Zemljišnoknjižnog ureda, Općinskog suda _____, u "C" teretnom listu, ZK uložka broj _____, katastarska općina _____ (parcela broj _____),-----

- izvrši uknjižba založnog prava (hipoteka) prvog slobodnog reda, na nekretnini poblje opisanoj u članu 2. ovog Ugovora koja je vlasništvo _____ sa 1/1, -----

- izvrši upis zabrane otuđenja nekretnine koja je predmet hipoteke, bez pismene saglasnosti Založnog povjerioca, osim prenosa prava vlasništva sa Založnog dužnika na Dužnika _____, koja je Kupac nekretnine koja je predmet zalaganja po osnovu Ugovora o kupoprodaji, broj _____ od _____ godine.-----

Notar je ovlašten da ukoliko je to potrebno za provođenje u Zemljišnim knjigama ovaj Ugovor mijenja ili dopunjava.-----

-----Ova odredba posebno podrazumijeva saglasan pristanak stranaka i ovlaštenje Notaru da po svim primjedbama i zahtjevima ovlaštenog registra ili od drugih organa ovaj Ugovor mijenja i dopunjava ili ispravlja pojedine odredbe koje suštinski ne mijenjaju pravnu prirodu posla, ali su nužne za potpunu realizaciju i provođenje ove notarski obrađene isprave.-----

Ugovorne strane su saglasne i ovlašćuju Notara da sačini i podnese prijedlog za upis hipoteke prvog slobodnog reda i zabilježbi u korist _____ po osnovu

ovog Ugovora, Zemljišnoknjižnom uredu, Općinskog suda u _____.-----

Dužnik se obavezuje u ovom Ugovoru da će najkasnije do _____ godine, dostaviti Založnom povjeriocu, Zemljišnoknjižni izvadak, za predmetnu nekretninu sa upisanom hipotekom, a što potvrđuje svojim potpisom na ovom Ugovoru, a Punomoćnik Založnog povjerioca se u ime Založnog povjerioca obavezuje da će Založni povjerilac odmah nakon što im se dostavi od strane Dužnika Zemljišnoknjižni izvadak, za predmetnu nekretninu sa upisanom hipotekom, iznos od _____ KM (slovima: _____), shodno Ugovoru o kupoprodaji, broj _____ od _____ godine, a u slučaju da Dužnik ne dostavi Založnom povjeriocu Zemljišnoknjižni izvadak, za predmetnu nekretninu sa upisanom hipotekom i ne ispuní sve ostale uslove navedene u članu _____. Ugovora o kreditu broj _____ od _____ godine, najkasnije do _____ godine.-----

Član 6.

Založni Povjerilac se obavezuje da čim prestane njegovo potraživanje obezbijedeno hipotekom po osnovu ovog Ugovora, na pismeni zahtjev stranke izdati brisovnu dozvolu stranci koja će istu dostaviti nadležnom Zemljišnoknjižnom uredu kao i dokaz da je kredit sa svim svojim potraživanjima u cijelosti otplaćen.-----

Član 7.

Troškovi

Troškove vezane za zaključivanje ovog Ugovora i njegovo provođenje u Zemljišnim knjigama snosi Dužnik. -----

Član 8.

Pouke

Notar je stranke upozorio o slijedećem:-----

1. da se hipoteka stiče tek nakon upisa u Zemljišne knjige i da je jedan od preduslova za uknjižbu hipoteke plaćanje takse na uknjižbu,-----
2. da hipoteka osigurava Založnog Povjerioca,-----
3. Notar je Dužniku i Založnom dužniku objasnio pravni učinak i posljedice davanja izjave o podvrgavanju neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja u pogledu nekretnine opterećene hipotekom, a Dužniku, objasnio pravni učinak i posljedice davanja izjave o podvrgavanju neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja i nad cjelokupnom svojom imovinom,-----
4. Notar je strankama objasnio pravni učinak i domet, te posljedice upisa hipoteke u Zemljišne knjige,-----
5. Dužnik i Založni dužnik, su upozoreni da je put prinudne naplate skraćen te da se protiv njih može voditi izvršni postupak, a da parnični postupak nije nužan, u kom momentu Založni povjerilac ima pravo da traži izvršni otpравak u svrhu izvršenja,-----
6. da je po prestanku obaveze potrebna brisovna dozvola Založnog povjerioca kako bi se u Zemljišnim knjigama izvršilo brisanje hipoteke,-----
7. da shodno izmjenama i dopunama Zakona o Poreznoj upravi Federacije Bosne i Hercegovine zakonska hipoteka nastaje upisom u zemljišnu knjigu, a prestaje njenim brisanjem i da postoji opasnost da od dana zaključenja ovog Ugovora do časa predaje

Zemljišnoknjižnom uredu Otpravka izvornika Ugovora o zasnivanju hipoteke Porezna uprava podnese zahtjev za upis zakonske hipoteke, nakon čega punomoćnik Založnog dužnika u ime Založnog dužnika izjavljuje pod punom moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću da Založni dužnik nema neizmirenih poreskih obaveza, a kao dokaz o tome prezentira Notaru Uvjerenje broj _____ od _____ godine, Porezne uprave _____ porezni ured _____, iz kojeg je vidljivo da Založni dužnik na dan _____ godine prema poreznoj evidenciji nema neizmirenih obaveza i nema duga po osnovu javnih prihoda, čiji prepis je Notar sačinio nakon izvršenog uvida u original i uložio u arhiv spisa, te u ime Založnog dužnika izjavljuje pod punom moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću da ni do današnjeg dana Založni dužnik nema neizmirenih direktnih obaveza, a ukoliko se i naknadno utvrde obavezuje se iste izmiriti, pa Notar ne preuzima odgovornost za pravne posljedice,-----

8. Notar je upozorio stranke da solidarno snose troškove obrade ove notarske isprave, nakon čega iste saglasno izjavljuju da će troškove snositi Dužnik.-----

Završne odredbe

Član 9.

Ovom izvorniku priloženi su sljedeći prilozi koji su strankama pročitani i to:-----

1. Otpravak izvornika Generalne punomoći broj _____ od _____ godine, čiji prepis je Notar sačinio na svom fotokopir aparatu nakon izvršenog uvida u original,-----
2. Ugovor o kreditu broj _____ od _____ godine,-----
3. Zemljišnoknjižni izvadak, Zemljišno knjižnog ureda, Općinskog suda u _____, ZK uložak broj _____, katastarska općina _____ od _____ godine. -----

Ostali dokazi, koje je Notar cijenio prilikom sačinjavanja ove isprave, a navedeni su u ispravi se u prepisu koji je Notar sačinio na svom fotokopir aparatu nakon izvršenog uvida u original ulažu u sporedni spis Notara.-----

Dužnik i Punomoćnik Založnog dužnika izričito izjavljuje da ne žele da se uz njihove Otpravke izvornika Ugovora vežu prilozi.-----

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju:-----

Otpravak -----

--

Založni Povjerilac (1)-----

Dužnik (1) -----

Založni dužnik (1) -----

Zemljišnoknjižni ured Općinskog suda u Sarajevu (1)-----

Potvrđujem da je ova notarski obrađena isprava u cjelosti pročitana i objašnjena strankama, nakon čega stranke izjavljuju da su Ugovor u potpunosti razumjele, da ga prihvataju u

potpunosti onako kako im je pročitano, te da isti predstavlja njihovu slobodno izraženu i pravu volju i da ga u znak prihvatanja svojeručno potpisuju.-----

ZA ZALOŽNOG POVJEROCA

DUŽNIK

U _____, dana _____ godine

NOTAR
