



PODGORIČKA BANKA

SOCIETE GENERALE GROUP

UGOVOR O KONTINUIRANOJ KREDITNOJ HIPOTECI BR. FL 2428

Zaključen u Podgorici dana 27.05. 2010. godine, na osnovu članova 316, 317 i 319 u vezi sa članovima 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 318, 320, 323 i od člana 326 zaključno sa članom 352 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima (Službeni list RCG, br. 19/09), između:

PODGORIČKA BANKA SOCIETE GENERALE GROUP

sa sjedištem u Podgorici, Novaka Miloševa 8a, matični broj 02136228, CRPS 4-0000880/030; žiro račun 907-55001-17, šifra djelatnosti 65121, lice ovlašteno za zastupanje Glavni izvršni direktor G-đa Branka Pavlović, (u daljem tekstu: Hipotekarni povjerilac)

BRAJOVIĆ IVAN, iz Podgorice, adresa Ivana Vujoševića 5, JMBG [REDACTED], br.l.k. [REDACTED] izdate u Upravi policije PJ Danilovgrad, (u daljem tekstu: Hipotekarni dužnik 1).

Zajednički naziv za Hipotekarnog povjerioca i Hipotekarnog dužnika u daljem tekstu su: Ugovorne strane. Ugovorne strane su se sporazumjeli o sledećem:

PREDMET UGOVORA

Član 1.

- (1) Predmet Ugovora je konstituisanje kontinuirane kreditne hipoteke na nepokretnostima Hipotekarnog dužnika u korist Hipotekarnog povjerioca, čime Hipotekarni povjerilac stiče pravo da, na način propisan Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima, traži namirenje svog potraživanja iz vrijednosti založene nepokretnosti njenom vansudskom ili sudskom prodajom.
- (2) Hipotekom se obezbjeđuju sva potraživanja koja mogu nastati iz ugovornog odnosa Hipotekarnog povjerioca i Hipotekarnog dužnika, pri čemu je obim odgovornosti Hipotekarnog dužnika limitiran maksimalnim iznosom duga koji je utvrđen ovim Ugovorom (Kreditna Hipoteka). Hipotekom se obezbjeđuju i sva potraživanja koja iz ugovornog odnosa Hipotekarnog povjerioca i Hipotekarnog dužnika mogu nastati nakon nastanka Hipoteke, a koja dospjevaju za naplatu prije namirenja obaveze za čije je obezbjeđenje Hipoteka nastala, kao i ona potraživanja nastala iz novog ugovornog odnosa nastalog nakon izmirenja obaveza za čije je obezbjeđenje Hipoteka nastala, do iznosa utvrđenog ovim Ugovorom (Kontinuirana hipoteka).

POTRAŽIVANJE

Član 2.

- (1) Hipotekom se obezbjeđuje potraživanje koje Hipotekarni povjerilac ima prema Korisniku kredita Brajović Ivanu, sa sjedištem u Podgorici, adresa [REDACTED], JMBG [REDACTED], br.l.k. [REDACTED] izdate u Upravi policije PJ Danilovgrad i Suduzniku Brajović Dragani, sa sjedištem u Podgorici, adresa [REDACTED], JMBG [REDACTED], br.l.k. [REDACTED] izdate u Upravi policije PJ Podgorica (u daljem tekstu: Dužnik).
- (2) Potraživanje obezbijeđeno Hipotekom nastalo je osnovom ugovora o stambenom kreditu broj 01-491-0621069.5 od 27.05.2010. godine (u daljem tekstu Ugovora: Osnovni posao), koji čini sastavni dio ovog Ugovora.
- (3) Maksimalni iznos duga iz prethodnog stava koji je obezbijeđen Hipotekom upisanom po ovom Ugovoru je 89.340.00 €
- (4) Rok dospelja potraživanja Hipotekarnog povjerioca prema Dužniku iz Osnovnog posla je do 27.05.2035 godine, do kada je Dužnik dužan potraživanje izmiriti u cjelosti, ili prije ovog datuma za slučaj neispunjenja neke od odredbi Osnovnog posla.
- (5) Ugovorne strane su saglasne da nastala Hipoteka obezbjeđuje sva potraživanja iz novog ugovornog odnosa, odnosno iz novog Osnovnog posla, nastalog nakon izmirenja svih potraživanja radi čijeg je obezbjeđenja Hipoteka data, do maksimalnog iznosa duga utvrđenog ovim Ugovorom, što će Ugovorne strane konstatovati u ispravi kojom se dokumentuje novi Osnovni posao, bez

sačinjavanja aneksa na ovaj Ugovor (kontinuirana kreditna hipoteka).

NEPOKRETNOST

Član 3.

- (1) U cilju obezbjeđenja potraživanja Hipotekarnog povjerioca prema Dužniku, Hipotekarni dužnik je saglasan da se upiše hipoteka prvog reda na teret nepokretnosti upisanih u listu nepokretnosti broj: 39, KO Jastrebo, PJ Danilovgrad, kat parcela br. 3005, plan skica 3-36,38, livada 3. klase površine 4467 m² svojina 1/1 Brajović Ivana, bez upisanih tereta i ograničenja.
- (2) Po procjeni Komisije za procjenu vrijednosti imovine Hipotekarnog povjerioca, vrijednost nepokretnosti koje se zalažu iznosi 89.340,00 €.
- (3) Hipotekarni dužnik je saglasan da se Hipoteka odnosi na svako poboljšanje nepokretnosti do kojeg može doći za vrijeme trajanja hipoteke (odnosno tokom vremena državnine nepokretnosti od strane Hipotekarnog dužnika), a kojim se uvećava vrijednost nepokretnosti (ekstenzivnost hipoteke). Pod poboljšanjem nepokretnosti podrazumijeva se izgradnja i dogradnja objekta (posebnih djelova), promjena kulture zemljišta, povećanje površine nepokretnosti pripajanjem susjednih katastarskih parcela i/ili posebnih djelova i slično, odnosno svi slučajevi u kojima je vrijednost nepokretnosti u apsolutnom iznosu veća nego prije poboljšanja.
- (4) Hipoteka se odnosi na cijelu nepokretnost, na njene plodove dok su neodvojeni, kao i na njene druge sastavne djelove ili pripatke. Ako se nepokretnost podijeli, hipoteka nastavlja da opterećuje sve njene djelove. Za vrijeme trajanja hipoteke, Hipotekarni dužnik može nepokretnost otuđiti ili prenijeti državini i pravo korišćenja zakupom samo uz pismenu saglasnost Hipotekarnog povjerioca.

NAMIRENJE HIPOTEKARNOG POVJERIOCA

Član 4.

- (1) Ako je potraživanje Hipotekarnog povjerioca prema Dužniku nastalo iz Osnovnog posla po dospelosti ne bude namireno u cjelosti, odnosno ukoliko Dužnik ne ispunio bilo koju od odredbi Osnovnog posla čije neispunjenje za sobom povlači dospelost potraživanja prema Dužniku u cjelosti, Hipotekarni povjerilac ima pravo da traži namirenje svog potraživanja iz vrijednosti nepokretnosti opterećene Hipotekom, vansudskom ili sudskom prodajom po sopstvenom izboru, u skladu sa pozitivnim propisima. Pod dospelošću potraživanja se podrazumijeva dospelost bilo koje Dužnikove obaveze iz Osnovnog posla (na primjer: rate, kamate, provizije, troškova Ugovora i slično).
- (2) Postupak namirenja Hipotekarnog povjerioca otpočinje dostavom pismenog obavještenja o dospelosti duga za naplatu Dužniku, Hipotekarnom dužniku i katastru nepokretnosti, kao i drugim licima u skladu sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima, kojim se ista lica obavještavaju da je potraživanje dospjelo, te da ukoliko potraživanje ne bude izmireno u roku od 15 (petnaest) dana od datuma prijema obavještenja Hipotekarni povjerilac će pokrenuti postupak namirenja prodajom nepokretnosti, u skladu sa Ugovorom i pozitivnim propisima.
- (3) Hipotekarni povjerilac može pristupiti vansudskoj prodaji nepokretnosti opterećene hipotekom po isteku roka od 15 (petnaest) dana od datuma dostave obavještenja o dospelosti duga za naplatu (o početku namirenja), upisom obavještenja o prodaji kod katastra nepokretnosti i dostavljanjem istog obavještenja Dužniku i Hipotekarnom dužniku.
- (4) Ukoliko Hipotekarni povjerilac odluči da se nepokretnost vansudski proda, zakazaće termin za vansudsku prodaju javnim nadmetanjem po isteku roka od 30 (trideset) dana od datuma upisa obavještenja o prodaji.

Član 5.

- (1) Vansudsku prodaju sprovodi Agent prodaje, po pravilu u kancelariji svog sjedišta, ili u drugoj prostoriji za slučaj da opravdane okolnosti to nalažu (veliki broj prijavljenih ponuđača i slično).
- (2) Nepokretnost će se prodati licu koje ponudi najvišu cijenu. Cijena mora biti izražena u eurima.
- (3) Hipotekarni povjerilac koji učestvuje u javnoj prodaji kao ponuđač ima pravo da, kao kupoprodajnu cijenu, ponudi obezbijeđeno potraživanje, uključujući nenaplaćene kamate, zaostale rate, troškove prodaje, takse i druge troškove nastale u vezi sa Hipotekom, odnosno ima pravo da kupi nepokretnost za ukupni iznos potraživanja koje se dokumentuje po analitičkoj kartici koja se vodi za Dužnika u vezi sa Osnovnim poslom.
- (4) Prihodi od prodaje dijele se po sljedećem redosledu:
 - a) porezi na nepokretnost opterećenu hipotekom;
 - b) troškovi prodaje, uključujući naknadu licu ovlašćenom za sprovođenje postupka prodaje u skladu sa ovim zakonom;
 - c) iznos glavnog i ostalih potraživanja hipotekarnog povjerioca obezbijeđenih tom hipotekom;
 - d) iznosi u vezi sa drugim teretima na toj nepokretnosti koji su upisani nakon upisa hipoteke;

e) preostali iznos hipotekarnom dužniku, u roku od 8(osam) dana od dana prodaje.

Član 6.

- (2) Prije dospelosti potraživanja, Hipotekarni povjerilac ima pravo da traži da nadležni sud zabrani Hipotekarnom dužniku da preduzima radnje kojima se nepokretnost dovodi u opasnost, pogoršava njeno stanje ili se smanjuje njena vrijednost, a ako Hipotekarni dužnik ne postupi po takvom nalogu suda, Hipotekarni povjerilac stiče pravo da pokrene postupak vansudske ili sudske prodaje, u skladu sa pozitivnim propisima.
- (2) Hipotekarni povjerilac ne gubi pravo da traži namirenje iz vrijednosti opterećene nepokretnosti putem njene prodaje za slučaj da je nepokretnost sa ili bez pismene dozvole Hipotekarnog povjerioca prešla u svojinu ili državinu trećeg lica.

Član 7.

- (1) Ukoliko je obaveza iz Osnovnog posla koji je realno obezbijeđen Hipotekom izvršena, Hipotekarni povjerilac je dužan da na zahtjev Hipotekarnog dužnika istom dostavi potvrdu o prestanku Hipoteke i to najkasnije 8 (osam) dana po datumu izmlenja potraživanja u cjelosti.
- (3) Ukoliko je potraživanje Hipotekarnog povjerioca namireno po zakazivanju prodaje, isti je dužan da dostavi Hipotekarnom dužniku obavještenje o otkazivanju prodaje i upiše to obavještenje kod Katastra nepokretnosti.

DOSTAVLJANJE PISMENA HIPOTEKARNOM DUŽNIKU

Član 8.

- (1) Hipotekarni dužnik je saglasan da se dostavljanje svih pismena u vezi sa ovim Ugovorm i njegovim izvršenjem, kao i svih pismena i podnesaka u eventualnom postupku vansudske ili sudske prodaje nepokretnosti, vrši njemu lično na adresu: Podgorica ul. Ivana Vujoševića , br. 5 .
- (2) Hipotekarni dužnik se odriče prava na isticanje prigovora neuredne lične dostave za slučaj dostavljanja pismena na označenoj adresi u stavu 1 ovog člana, i dužan je o svakoj promjeni svoje adrese, broja telefona, broja mobilnog telefona ili telefaksa pismeno obavijesti Hipotekarnog povjerioca.

DRŽAVINA NEPOKRETNOSTI

Član 9.

- (1) Hipotekarni dužnik ima pravo da upotrebljava nepokretnost i da pribira plodove, ali nema pravo da nepokretnost preda trećem licu na upotrebu bez pismene saglasnosti Hipotekarnog povjerioca.
- (2) Hipotekarni dužnik koji preda opterećenu nepokretnost trećem licu odgovara Hipotekarnom povjeriocu za njeno oštećenje, degradaciju ili slučajnu propast do koje bi došlo po izvršenoj neovlašćenoj predaji.

TROŠKOVI ZAKLJUČENJA I IZVRŠENJA UGOVORA

Član 10.

- (1) Hipotekarni dužnik snosi sve troškove zaključenja i izvršenja Ugovora, odnosno sudske i administrativne takse, poreze, provizije nosioca platnog prometa i slično.
- (2) Na pismeni zahtjev Hipotekarnog povjerioca, Hipotekarni dužnik je dužan da založene nepokretnosti, kao njihov držalac, osigura kod akcionarskog društva za osiguranje imovine, sa ovlaštenjem Hipotekarnom povjeriocu da može neposredno naplatiti polis osiguranja za slučaj nastupanja osiguranog slučaja, odnosno Hipotekarni dužnik će izvršiti vinkulaciju polise osiguranja u korist Hipotekarnog povjerioca.

IZMJENA ODREDBI I TUMAČENJE UGOVORA

Član 11.

- (1) Ugovor u cjelini ili pojedine njegove odredbe mogu se mijenjati samo na saglasan predlog ugovornih strana pismenim aneksom na Ugovor.
- (2) Ugovorne strane su saglasne da se Ugovor ima tumačiti u smislu odredbi Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, Zakona o obligacionim odnosima i Poslovne politike Hipotekarnog povjerioca, koji će se primjenjivati u svim slučajevima koje Ugovor ne predviđa (dopunske dispozitivne norme).
- (3) Natpisi iznad članova u ovom Ugovoru su dati orijentacije radi i ne mogu predstavljati osnov za tumačenje odredbi Ugovora. U vezi sa tumačenjem značenja pojedinih riječi koje Ugovor sadrži, bez značaja je da li je upotrijebljena jednina ili množina imenice.

IZVRŠENJE UGOVORA

Član 12.

- (1) Ugovor se izvršava u mjestu u kojem se nalaze nepokretnosti koje su predmet Hipoteke.
- (2) Ugovorne strane su dužne da prilikom izvršenja Ugovora postupaju sa pažnjom dobrog privrednika i stručnjaka, da uvažavaju međusobne interese, da međusobno štite poslovni ugled i dijele podatke koji su od uzajamne važnosti uz obavezu čuvanja onih koji predstavljaju poslovnu tajnu od oštećeni prihvaćenim standardima poslovnog svijeta.

dopunskih dispozitivnih normi sadržanih u Zakonu o obligacionim odnosima (Službeni list CG br.47/08);

- (k) "Vansudska prodaja" ima značenje svih aktivnosti koje Hipotekarni povjerilac preduzima u cilju namirenja potraživanja obezbijedenog Hipotekom prema odredbama Zakona o o svojinsko-pravnim odnosima (Službeni list CG, br. 19/09), s izuzetkom onih izvršnih radnji unovčenja založene nepokretnosti koje se preduzimaju na osnovu Zakona o izvršnom postupku (Službeni list RCG, br. 23/04);
- (l) "Agent prodaje" je Podgorička banka Societe Generale Group Podgorica, ul. Novaka Miloševa 8a, koja je ovim Ugovorom određena za lice ovlašćeno da sprovede vansudsku prodaju Nepokretnosti;
- (m) "Katastar nepokretnosti" ima značenje mjesno nadležne Područne jedinice Uprave za nekretnine Crne Gore, prema mjestu gdje se nepokretnost nalazi;
- (n) "Poreski organ" ima značenje mjesno nadležne Filijale Poreske uprave Crne Gore, prema mjestu gdje se nepokretnost nalazi.

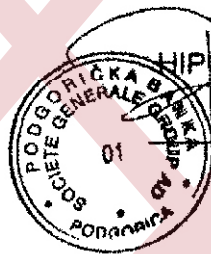
ZAVRŠNE ODREDBE

Član 16.

- (1) Ugovor je sačinjen u 7 (sedam) jednakih primjeraka od kojih 2 (dva) primjerka zadržava Hipotekarni povjerilac, a po 1 (jedan) primjerak Dužnik, Hipotekarni dužnik, Sud ovjere, Katastar nepokretnosti i Agent prodaje.
- (2) Priloge Ugovora čine:
 - (a) dokaz o pravu svojine nad nepokretnostima, odnosno original lista nepokretnosti koji glasi na Hipotekarnog dužnika, izdat od strane Katastra nepokretnosti na dan zaključenja ovog Ugovora;
 - (b) procjenu vrijednosti nepokretnosti koja se zalaže, izvršenu od strane ovlašćenog radnika za procjenu vrijednosti imovine Hipotekarnog povjerioca.
- (3) Svaki primjerak Ugovora sastoji se od 16 (šesnaest) članova i 5 (pet) strana listova bijelog papira standardnog A4 formata.

HIPOTEKARNI DUŽNIK

Ivan Popović



HIPOTEKARNI POVJERILAC

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

mans