

УНМИК/УР/ 2002/21
20. децембар 2002. године

УРЕДБА БР. 2002/21

**О ПРОГЛАШЕЊУ ЗАКОНА О ХИПОТЕКАМА КОЈЕГ ЈЕ УСВОЈИЛА
СКУПШТИНА КОСОВА**

Специјални представник Генералног секретара,

Сходно овлашћењима која су му поверена Резолуцијом 1244 Савета безбедности (1999) од 10. јуна 1999. године,

У складу са Цлановима 9.1.44 и 9.1.45 Уставног оквира за Привремену самоуправу (Уредба УНМИК-а бр. 2001/9),

Узимајући у обзир обавештење Председника Скупштине од 21. октобра 2002. године, у вези са Законом о хипотекама, (Закон бр. 2002/4) којег је усвојила Скупштина Косова 17. октобра 2002. године,

Увиђајући потребу да се хипотекарним дужницима и трећим лицима, чија би права могла да буду нарушена вансудским извршењем наплате које се односи на имовину под хипотеком, пружи једнака могућност заштите њихових права пре окончавања вансудске процедуре извршења наплате сходно поменутом Закону.

Сматрајући да ово суштинско право хипотекарних дужника и трећих лица може да буде заштићено ефикасним владиним прописима, процедурама или смерницама за спровођење Закона,

Овим проглашава, Закон о хипотекама (Закон бр. 2002/4) који је у прилогу овој Уредби, с тим што ће правила о спровођењу, процедуре и смернице да припреми Влада у сарадњи са УНМИК-ом, како би хипотекарним дужницима и трећим лицима чија би права могла да буду угрожена била пружена могућност да уложе жалбу ради заштите својих правних интереса пре окончања извршења наплате.

Потписано 20. децембра 2002. године.

Михаел Штајнер
Специјални представник Генералног секретара



INSTITUCIONET E PERKONSHME TE VETQEVERISJES
ПРЕЛАЗНЕ ИНСТИТУЦИЈЕ САМОУПРАВЉАЊА
PROVISIONAL INSTITUTIONS OF SELFGOVERNMENT

**KUVENDI I KOSOVES
СКУПШТИНА КОСОВА
ASSEMBLY OF KOSOVA**

ЗАКОН Бр. 2002 / 4

О ХИПОТЕЦИ

Скупштина Косова,

На основу Поглавља 9. део 9.1.26 Уредбе бр. 2001/9 од 25 маја 2001, Уставног Оквир
Прелазних Институција Самоуправљања на Косову,

Узимајући у обзир потребу за хипотеке на садасњем нивоу економског развоја Косова као и недостатак сигурних процедура, за сада, хипотецких права, биће спровођен следећи Прелазни Закон о Хипотеци. Његове одредбе биће субјекат за оснивање свеобухватног Земљишног Кода који се односи на свеобухватна имовинска питања на Косову,

Усваја Закон о Хипотеци, како следи:

**Поглавље 1
Опште Одредбе**

**Секција 1
Сврха и Примена**

1.1 Овај закон успоставља средства за стварање хипотеке, њеног ефекта на лица из таквих споразума, њеног ефекта на трећа лица, и средства којима се одређене хипотеке од стране пословних организација могу бити извршене не судским путем у случајевима неиспуњења обавеза сходно документу хипотеке.

1.2 Овај закон се неће примењивати на хипотеке створене на основу закона.

Секција 2 Дефиниције

Кад год се користе у овом закону, следеће речи и фразе ће имати следећа значења, осим уколико контекст јасно не захтева другачије или овај закон јасно изриче другачије:

“Пословна/бизнис организација” означава било коју пословну организацију у Секцији 3 УНМИК-ове Уредбе 2001/6 о Пословним Организацијама и која је регистрована у Косовском Регистру Пословних Организација и Трговачки Именик.

“Неиспуњење Обавезе” је неуспех залогодавца да испуни обавезу која је детаљније одређена у документу о хипотеци.

“Финансијска установа” означава банку или финансијску институцију лиценцирану од стране БПК-а у складу са УНМИК Уредбом бр. 1999/21 од 15. новембра 1999.г.о. Лиценцирању, Надгледању и Регулисању Банака.

“Извршење” је процедура продаје колатерала хипотеке како би се испунила обавеза коју хипотека гарантује у случајевима када залогодавац не испуњава обавезу по документу хипотеке.

“Земљисна парцела” значи део земљишта као што је описиван у Катастарско земљиште.

“Хипотека” је реално право која се ставља над једном непокретном имовином дужника или права на њој у корист повериоца , која обезбеђују повериоцу подмирење потразње од продаје некретнине или права на њој.

“Споразум о хипотеци” је документ који успоставља безбедносни интерес за непокретну имовину или право на хипотеку.

“Документ Хипотеке” је главни споразум и/или споразум о хипотеци коришћен за стварање хипотеке. Документ хипотеке може бити начињен у једном или више докумената.

“Залогопримац” је лице које одржава хипотеку.

“Залогодавац” је лице чија непокретна имовина је оптеречена хипотеком.

“Лице” означава и физичка и правна лица.

“Основни Споразум” је споразум који успоставља финансијске обавезе које су осигуране хипотеком.

“Биро за Регистрацију” је владин орга управљања на нивоу општине овлашћен за одржавање регистра о земљишним парцелама, непокретних структура, хипотека, других интереса у вези са имовином и њене трансакције.

“Опстинска Канцеларија за Катастар” означава регистриовану адресу трговацког друштва према Уредби о Трговацким друштвима.

"Пословна имовина" укључује непокретну имовину или права на њој која су употребљавана за пословне споразуме или операције, без обзира да ли се та имовина или део исте користи за стамбене сврхе.

“Агент за Продају” је лице именован од стране финансијске институције да продаје имовину која је објекат хипотеке на основу пословног овлашћења.

Речи које означавају пол које се користе у овом закону ће укључивати и било који други пол и речи у једнини ће се сматрати да укључују и множину као и обрнуто.

Поглавље 2 Хипотеке

Секција 3 **Хипотекарни Објекат**

3.1 Објекат хипотеке може бити непокретна имовина или право на исту које власник може користити у оквиру граница одређене законом.

3.2 Хипотека на део земљишта ће се примењивати на целокупну парцелу.

3.3 Једна зграда, један стан или остали део зграде или слична структура може да се ставља под хипотеку без умесања осталог дела структуре или земљисну парцелу на хипотеку.

3.4. Све зграде или структуре конструисане на једној земљисној парцели подлзаце хипотеци на њој, имајуци у вид да оне имају истог власника и корисника.

Секција 4

Основни Аспекти Хипотеке

4.1 Хипотека може обезбедити обавезе под кредитним аранжманима, дужничким обавезама или било којим финансијским обавезама које су уговорене, укључујући обавезе које проистичу из уговора гаранта.

4.2 Осим уколико није другачије одређено у документу хипотеке, хипотека ће обезбедити наплату главнице, камате, и осталих ставки према хипотекарном повериоцу под условима документа хипотеке као и било које трошкове које искуси хипотекарни поверилац услед процедура искључења или продаје у складу са пословним овлашћењем.

4.3 Када право располагања носе више лица, ниједан документ хипотеке неће бити важан осим уколико сва лица која носе такво право не потпишу документ хипотеке.

4.4 Хипотека може осигурати будуће финансијске обавезе базиране на авансним уплатама од залогопримца до максималног износа наведеног у документу хипотеке до истог нивоа као да су будуће обавезе начињене на датум извршавања документа хипотеке.

4.5 Ако непокретна имовина је предмет неколико хипотека, права хипотеке биће одређена у складу са моментом њихове регистрације све док није другачије предвиђена законом.

4.6 Уколико залогодавац умањи вредност колатерала хипотеке или другачије деградира његово стање, залогопримац ће имати право да се обрати суду за судско решење против таквих дела у погледу залогодавца; уколико он или она то не спроведе, може да захтева принудно изравнање захтева осигуран хипотеком пре датума доспећа.

4.7 Одредбе уговора које дају право залогопримцу да измире своје потраживање у случају неиспуњења обавеза кроз директну куповину колатерала хипотеке или другачије добијена права за коришћење имовине ће бити неважећа.

Секција 5 **Документ Хипотеке**

Да би био важећи документ хипотеке мора бити на писмено и уверен на начин који се захтева за остале трансакције непокретне имовине у складу са применљивим законодавством. Тај документ ће укључивати:

(a) име, адресу и податке законодавца и законопримца;

(b) препис обавеза осигураних хипотеком, или уколико је обавеза истакнута у

одвојеном основном споразуму, прецизно навођење на основни споразум;

(ц) довољан опис који је разумно потребан да се идентификује колатерал хипотеке,

укључујући катастрални број непокретне имовине, и име општине у којој се

налази непокретна имовина;

(д) важећи поседовни лист, ако га има;

(е) важећу дозволу за изградњу, ако га има;

(ф) важећу дозволу коришћења, ако га има;

(г) максимални износ финансијских обавеза или могућих будућих финансијских обавеза осигураних хипотеком;

(х) изјаву у јаким уочљивим словима фонта 14 која наглашава да се извршење може довести до принудног избацивања залогодавца;

(и) средства испоруке докумената залогодавцу у случају не испуњења обавеза или поступке извршења;

(ј) датум када је потписан документ хипотеке; уверене потписе од или у име залогопримца и залогодавца; и

(к) друге одредбе које се могу захтевати овим законом и применљивим законодавством.

Секција 6

Трансфер Права која се односе на Хипотеку

6.1 Трансфер хипотеке је повезано трансферу осигураном приговору од стране хипотеке. Пренос права под документом хипотеке подлеже писаном упозорењу примаоца хипотеке од стране даваоца хипотеке. Примаоц хипотеке биће повезан са условима хипотеке са потписником даваоца хипотеке после регистрације трансфера у Регистар непокретних имовинских права (у даљем тексту: “Регистар”)

6.2 Даваоц хипотеке неће узивати ауторитет око рестрикције колатералних трансфера хипотеке од стране наслеђивања.

6.3 Када колатерал хипотеке је преносен на неколико особа на основу једног наследства, сваки од легалних наследника подносице последице греске заједно или појединачно.

Поглавље 3
Регистрација

Секција 7
Ефекти Регистрације

- 7.1 Регистровање хипотеке према апликативном закону постаће ефективно са правима и обавезама странака. Лица која обезбеђују права колатералу регистроване хипотеке биће ограничени од стране претходних основаних права које припадају непокретној имовини и правима у вези с тим.
- 7.2 Једна измена документа хипотеке имаће дејства само након регистрације исте.

Секција 8
Гашење Хипотеке Регистрацијом

- 8.1** Хипотека престаје по регистровању њеног растерецења, у складу са **Законом.**
- 8.2 У року од 15 дана од изравнања обавеза осигураних хипотеком, залогопримац ће регистровати захтев за ослобађење хипотеке.
- 8.3 Захтев за ослобађење од хипотеке ће садржати изјаву да залогопримац више не полаже право залогопримца наспрам колатералу хипотеке и нарочито ће означавати по броју и датум документа која се односе на регистрацију хипотеке.
- 8.4 Ако залогопримац не подноси захтев за растерецење хипотеке као што се захтева чланом 8.2, након подношења захтева од залогодавца, суд ће наредити уписничара да унесе ослобођење хипотеке у Регистар. Овај залогопримац бит ће одговоран према залогодавцу за сваку штету проузроковану неизвршењем дужности од стране залогопримца да уведе у регистар захтев за растерецење хипотеке у складу са овим чланом.

Поглавље 4
Судско Извршење

Секција 9
Поступак за Судско Извршење

Попступак и услови за извршење колатерала хипотеке ће бити уређени применљивим законом о извршном поступку, уколико није дата важна пословна дозвола од стране пословне организације финансијској институцији да продаје колатерал хипотеке сагласно поглављу 5 овог закона.

Поглавље 5

Пословно Овлашћење за Продају Колатерала Хипотеке

Секција 10

Основи Пословног Овлашћења за Продају Колатерала Хипотеке

- 10.1 Пословно овлашћење за продају колатерала хипотеке ће бити додела моћи агенцији - служби или агенту – са залогодавца на залогопримца да продаје колатерал хипотеке у случају неизвршења обавезе како је предвиђено документом о хипотеци.
 - 10.2 Пословно овлашћење за продају колатерала хипотеке може бити неопозиво и/или неогранићено, уколико су тако договорени залогодавац и залогопримац у складу са одредбама овог закона.
 - 10.3 Да би било важеће и применљиво, пословно овлашћење за продају колатерала хипотеке ће испуњавати сваки од следећих захтева:
 - (a) мора бити додељено од пословне организације;
 - (b) мора бити додељено финансијској установи;
 - (c) мора изричито навести именоване агента продаје ради спровођења продаје имовине која је колатерал хипотеке;
 - (d) мора бити додељено у вези са пословном имовином.
Накнадне поделе колатерала хипотеке неће утицати на ваљаност постојећег власцења створене имовине на основу овог закона;
 - (e) мора бити укључено у документу хипотеке; и
 - (f) мора бити у форми која се захтева овим поглављем.
 - 10.4 Пословно овлашћење треба да се уписе у Регистар.
 - 10.5 Пословно власцење за продају колатерала хипотеке може предвиђати да оно остат ће важна упркос смрти, неспособности, распуштања, банкроту или спајања било залогодавца или залогопримца, и бит ће обавезна у односу на наследника, овлашћеника, или законског заступника залогодавца.
 - 10.6 Неважност пословног овлашћења неће забранити залогопримца да покрене звршење колатерала хипотеке, у складу са поглављем 4 овог закона.
-

10.7 Принципи службе примењиват ће на пословно овлашћење изузев, ако нису измењени изричито ил пречутно овим законом.

Секција 11 Агент Продаје

11.1 За пружене услуге у вези са продајом имовине, агент продаје има право накнаде за издатке и трошкове проузроковане продајем имовине и умерену дажбину договорену између залогопримца и агента продаје, која не сме прећи износ од 1,5% продајне цене.

11.2 За сваку продају непокретне имовине или права на њу под овом поглављу, агент продаје ће отворити рачун у банци која је лиценцирана од БПК. Тај рачун ће се искључиво користити за средства примљена након продаје имовине у складу са секцијом 22 овог закона. Рачун ће специјално бити везан за имовину која се продаје.

11.3 Поступци агента продаје ће бити у складу са одредбама овог закона.

11.4 Агент неће бити одговоран за предузете акције уколико су начињене у доброј намери у складу са одредбама овог закона.

Секција 12 Регистрација Захтева за Обавештење о Извршењу или Продаји

12.1 Лице које није залогодавац са регистрованим правима на колатерал хипотеке ће имати право на обавештење уколико залогопримац покрене извршење или продају у складу са пословним овлашћењем, и да такав захтев буде регистрован

12.2 Лица која поднесе захтев за обавештење о извршењу ће имати право на то обавештење у исто време као и залогодавац.

Секција 13 Услови под којима се може спровести Пословно Овлашћење

Пословно овлашћење за продају колатерала хипотеке се може спровести послије неиспуњења обавеза описаног у додели пословног овлашћења, и након испуњења примењивог обавештења и поступка јавног надметања.

Секција 14
Потребна Форма Пословног Овлашћења

Ваљано пословно овлашћење ће укључивати следеће:

(c) навести име, адресе и контакт информације залогодавца и залогопримца;

(d) изричито навести изјаву странака да колатерал хипотеке ће бити продат без судског поступка у случају не испуњења обавеза од стране залогодавца на основу документа хипотеке;

(e) изјаву да је колатерал хипотеке пословна имовина;

(f) овлашћење залогопримца да именује агента за продају колатерала хипотеке у складу са овим законом;

(g) описати посебна неиспуњења обавеза по документу хипотеке која могу дати прилику за право залогопримца да спроведе пословно овлашћење;

(h) договорену адресу за слање траженог обавештења по овом поглављу ако је другачија од регистроване адресе залогодавца; и

(i) садржати било које друге елементе договорене од стране залогодавца и залогопримца који нису забрањени овим законом.

(j)

Секција 15
Обавештење о Неиспуњењу Обавеза

15.1 Пре започињања не судске продаје према овом закону, залогопримац ће поднети захтев за регистровању обавештења о неиспуњењу обавеза у Регистар. Захтев треба да садрзи следеће:

(a) опис документа хипотеке према којем се десило неиспуњење обавеза, укључујући регистарску информацију документа хипотеке;

(b) име, адресу и контакт информацију залогодавца и залогопримца;

(c) име, адресу и контакт информацију агента продаје постављеног од стране залогопримца;

(d) адресу, катастрални број и име општине где се налази колатерал хипотеке;

(e) изјаву да се неиспуњење догодило и опис неиспуњења;

(f) изјаву неопходних акција за елиминисање неиспуњења обавеза и временски период елиминисања који неће бити мањи од 45 дана након датума регистрације о неиспуњењу;

(g) изјаву залогопримца о избору примене не судске продаје имовине уколико се неиспуњење не елиминира у предвиђеном периоду за то.

15.2 Обавештење о неиспуњењу обавеза ће се регистровати на језику који је прописан законом и да ће почињати великим словима величине 14 подебљано на следећи начин:

ОВО ЈЕ ОБАВЕШТЕЊЕ ДА НЕИСПУЊАВАТЕ ОБАВЕЗЕ ПРЕМА СВОМ ЗАЈМУ. ПРЕМА ЗАКОНИМА НА КОСОВУ ВАША ИМОВИНА МОЖЕ БИТИ ПРОДАТА БЕЗ ИКАКВЕ СУДСКЕ АКЦИЈЕ УКОЛИКО НЕ ИСПРАВИТЕ НЕИСПУЊЕЊЕ ОБАВЕЗЕ. ИМАТЕ ПРАВО ДА ДОВЕДЕТЕ ВАШ РАЧУН У ДОБРО СТАЊЕ ПЛАЋАЊЕМ ПРОШЛОГ ДУГА ПЛУС ТРОШКОВА У ОКВИРУ ВРЕМЕНА ДАТОГ ЗАКОНОМ. НЕ МОЖЕ СЕ ПОСТАВИТИ ДАТУМ ПРОДАЈЕ НАКОН 30 ДАНА ОД ДАТУМА РЕГИСТРОВАЊА ОВОГ ОБАВЕШТЕЊА (ДАТУМ КОЈИ СЕ ПОЈАВЉУЈЕ НА ОБАВЕШТЕЊУ).

15.3 МЦО регистроваће упозорење прекрсаја према захтеву даваоца хипотеке. МЦО неће бити одговоран за било коју штету због погрешне акције у корист хипотеке.

Секција 16

Примерци Обавештења о Неиспуњењу Обавеза

16.1 Не касније од 10 дана након регистрације обавештења о неиспуњењу обавеза, залогопримац ће дати примерке регистрованог обавештења:

- (a) залогодавцу;
- (b) агенту продаје;
- (c) било ком лицу које носи регистровани интерес у колатерал хипотеке и које би било погођено продајом (укључујући власнике наследнике, носиоце обавеза, и њихове наследнике у интересу);
- (d) било којим лицима која су одређена за примање примерака обавештења у документу хипотеке; и
- (e) било којем лицу које захтева примерак обавештења у складу са чланом 12.

16.2 Сматраће се да је залогопримац дао неопходне примерке обавештења о неиспуњењу обавеза уколико у року од 7 дана након регистрације истог, залогопримац стави као депозит, или узрокује да буде депозитовано у коверти, послато унапред плаћеном регистрованом поштом и садржи примерак обавештења са регистрационим датумом тако приказаним.

Секција 17
Обавештење о продаји

17.1 Уколико елиминисање неиспуњења обавезе није спроведено у периоду предвиђеном за то у обавештењу о неиспуњењу обавеза у складу са чланом 15, залогопримац може дати инструкције агенту продаје да настави са ван судском продајом колатерала имовине или права на њој.

17.2 Агент продаје ће прорачунати минимални износ понуђене цене на лицитацију који би се прихватио на јавном надметању за продају колатерала хипотеке. Најмања понуда за колатерал хипотеке неће бити мања од износа једнаким неизмиреним новчаним потраживањем као што се доказује уписаним инструментима против колатерала хипотеке, плус накнада за агента, трошкови продаје и било који неплаћени порез на имовину.

17.3 Тргавацки путник фајлираце захтев за регистрацију обавештења о продаји у Регистар. Захтев треба да садржи следеће:

- (a) датум и време продаје;
- (b) адресу где ће се извршити продаја која ће бити у општини где се налази имовина под хипотеком;
- (c) адресу, катастрални број и име катастралне општине имовине под хипотеком, и опис имовине;
- (d) износ најмање понуде;
- (e) уколико ће се прихватити други методи плаћања изузев готовинског, навести опис таквих метода укључујући износе сваког траженог депозита; и
- (f) име, адресу и телефон агента продаје који ће спровести продају.

17.4 Не касније од десет дана након регистрације обавештења о продаји, хипотекарни поверилац ће пружити примерке регистрованог обавештења било коме ко има право на то према секцији 12. Сматраће се да је хипотекарни поверилац дао неопходне примерке обавештења о продаји уколико у року од 7 дана након регистрације истог, залогопримац стави као депозит, или узрокује да буде депозитовано у коверти, послато препорученом поштом и садржи примерак обавештења са регистрационим датумом тако приказаним.

17.5 Продајни агенат мора да објави обавештење о продаји најмање једном недељно ТОКОМ три узастопне недеље, тако да прва објава буде најмање 21 дана пре датума продаје, у новинама које имају дневну циркулацију од преко 5000 примерака, објављених на Косову или уопште доступних на општини где се продаје имовина.

17.6 Најмање 14 дана пре датума продаје, агенат продаје ће објавити обавештење о продаји:

- (a) на јавној огласној табли у згради општине где ће се продати имовина у питању; и
- (b) на отвореном месту на имовини за продају где је то могуће и није забрањено из било ког разлога.

17.7 Уколико је имовина одвојена структура објава ће бити на вратима структуре, али уколико то није могуће или је забрањено онда ће објава бити постављена на јавном месту на имовини; ипак, уколико је приступ забрањен услед заједничког улаза на имовину ограниченог капијом или другом препреком, обавештење се може ставити на капију или сличну препреку.

Секција 18

Право на Отклоњење Неиспуњења Обавеза

18.1 Залогодавац ће имати право да отклони неиспуњење обавеза и да врати зајам у року од пет радних дана пре датума продаје плаћањем обавеза наведених у обавештењу о неиспуњењу обавеза (са каматом) и свих осталих дуговања и трошкова агента продаје и залогопримца у вези са применом хипотеке.

18.2 Уколико залогодавац или друго овлашћено лице за отклоњење неиспуњења обавеза у складу са овим чланом отклони неиспуњење, залогопримац ће у року од 21 дана од отклоњења, испоручити залогодавцу обавештење о поништењу која укида обавештење о неиспуњењу са дејством од дана отклоњења. Залогодавац ће заводити обавештење о укидању у регистар на коме је обавештење о неиспуњењу било уписано.

За припрему и регистрацију обавештења о укидању ниједно оптерећење неће бити заведено против залогодавца осим таксе за регистрацију.

18.3 У случају да се продаја не одржи одређеног датума предвиђен регистрацијом обавештења о продаји, право о поновном успостављању ће се наставити пет радних дана пре одложеног датума продаје.

18.4 Ништа прописано овде неће чинити поновно успостављање за време периода од пет радних дана пре датума продаје, без обзира

да ли је датум продаје објављен у обавештењу о продаји или објављен на одлагању продаје у складу са чланом 19.

Секција 19

Одлагање Продаје

- 19.1 Може бити одлагање продаје у било које време пре подмиривања обавеза од продаје према упутствима залогопримца дате агенту продаје.
- 19.2 Могу да постоје највише два одлагања продаје према секцији 19.1 без потребе давања обавештења о продаји. Уколико је продаја одложена више од два пута, ново обавештење о продаји ће претходити новој продаји на начин описан у члану 18.
- 19.3 Агент продаје ће одложити продају на основу налога надлезног суда, или како стоји у закону, или међусобним споразумом између залогопримца и залогодавца. Било које одлагање према овом члану неће чинити одлагање са циљем утврђивања максималног броја одлагања дозвољених на основу члана 19.2. Поред тога, једно одлагање од стране агента на основу разумног веровања да је предат захтев за банкротирање, неће чинити одлагање са циљем утврђивања максималног броја одлагања дозвољених сходно члану 19.2.
- 19.4 Агент продаје ће јавно објавити било какво одлагање и разлог за то у време и месту последном одређеном за . Јавна објава ће изнети ново време и датум продаје.

Секција 20

Продаја

- 20.1 Имовина објекат хипотеке ће бити продата само у складу са одредбама овог члана. Било какве одредбе супротно томе у документу хипотеке ће бити неважеће.
- 20.2 Продаја ће се одржати било ког дана од Понедељка до Суботе између 9:00 х и 15:00 х (изузев празника), али не раније од 45 дана и не касније од 90 дана након датума регистрације обавештења о продаји.
- 20.3 Пре почетка аукције, агент продаје ће имати право да захтева од сваког даваоца понуде да покаже доказ способности плаћања од најмање 10 процената од износа понуде у готовини или
-

готовинском еквиваленту које је одређен као прихватљив за агента продаје у обавештењу о продаји.

- 20.4 Продаја ће се спровести јавном аукцијом на којој ће се имовина колатерал хипотеке продати надметачу највише понуде. Агент продаје ће служити као руководилац јавне продаје (аукционар) на продаји и он ће спровести продају на комерцијално разуман начин с циљем максимизирања добитка продаје.
- 20.5 Свака понуда ће се сматрати неопозивом од стране тог даваоца понуде за куповину имовине колатерал хипотеке за износ те понуде. Било која следећа понуда већег износа од истог понудиоца понуде или другог даваоца понуде, ће бити поништење претходне понуде.
- 20.6 У року од 5 радних дана након завршетка аукције, понудиоц победник ће платити агенту продаје износ понуде, умањен за депозит.
- 20.7 У случају да плаћање није извршено како је прдвиђено сходно члану 20.6, депозит победника ће бити прослеђен залогопримцу, и одржаће се следећа продаја.

Секција 21

Трансфер Имовине под Хипотеком

Трансфер права непокретне имовине постаје ефективно по његовом регистрању у Регистар према закону који је на снази.

Секција 22

Расподела Добитка Продаје и Недостатак Одлуке

- 22.1 Агент продаје ће руководити расподелом добитка продаје на следећи начин:
- (а) да се плате било који неплаћени порези на имовину која је колатерал хипотеке; и било које оптерећење над имовином објекат хипотеке које имају предснт према извршеној хипотеци;
 - (б) да се покрију трошкови продаје и трошкови услуга агента укључујући и наплату трошкова агента продаје према члану 11;
 - (с) да се испуни дуг према залогопримцу и било које друге обавезе;
 - (d) да се плате секундарне хипотеке и носиоци обавеза регистрованих пре регистрања извршења, са приоритетом којим су те секундарне хипотеке и обавезе регистроване; и
-

(е) да се плати залогодавцу сва преостала средства.

22.2 Ништа овде не прејудицира право залогопримца за доношење директне тужбе против залогодавца у случају да залогопримац не добије укупну суму према документу хипотеке преко продаје у складу са пословним овлашћењем.

22.3 Уколико није покренут судски поступак у року од 90 дана од датума продаје, добитак од продаје ће се сматрати да у потпуности задовољава хипотекарни дуг, и неће постојати право надокнаде било каквог недостатка.

Секција 23

Судско и Друга Олакшања

23.1 Залогодавац ће имати право да се обрати надлежном суду у општини где се налази колатерал хипотеке да заустави поступак, поништава продају имовине, или пружи друга одговарајућа олакшања. Суд ће доделити олакшању уколико утврди да:

(а) дела неиспуњења обавеза која су узроковала спровођење пословног овлашћења за продају колатерала хипотеке није починио залогодавац; или

(б) агент није спровео аукцију и продају на начин наведен овим законом и другим применљивим законом;

23.2 Суд ће донети одлуку о тој пријави по кратком поступку. Право залогодавца да се жали суду ће истећи након тридесет (30) дана од датума споразума о продаји предвиђеног чланом и 21 овог закона.

23.3 Финансијска установа која не поштује одредбе у овом Поглављу с циљем да добије непоштену предност за себе, подлећи ће дисциплинској акцији од стране БПК као и било којој другој судској акцији.

Поглавље 6 Заврсне Одредбе

Секција 24 Примењиви Закон

Ступањем на снази овог Закона, престају да вазе законске одредбе која су регулисала ову материју.

Секција 25
Ступање на Снагу

Овај закон ступа на снагу даном усвајања у Скупстини Косова и његовог проглашења од стране Специјалног Представника Генералног Секретара Уједињених Нација.

Бр. 2002/ 4
17 Октобар 2002

Косова,

Председник Скупстине

Академик Неххат Даци