

| Razpisna dokumentacija št.<br>5 | OBLIKE ZAVAROVANJA                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Številka razpisa                | 3301-1/2022-SRRS-11                                                                                                                                                                                                                                  |
| Naziv razpisa                   | Javni razpis za projekte primarne kmetijske pridelave s podporo projektom za prilagajanje na podnebne spremembe; A - AGRO INVEST (Ur. l. RS, št. 81/2022 z dne 10.6.2022, v nadaljevanju javni razpis)                                               |
| Pravna podlaga za zavarovanje   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Splošni pogoji poslovanja Slovenskega regionalno razvojnega sklada z dne 8. 5. 2020 s spr. in dop. (v nadaljevanju SPP)</li> <li>Pravilnik o zavarovanju spodbud Sklada (v nadaljevanju Pravilnik)</li> </ul> |
| Pojasnilo                       | V nadaljevanju so podane obvezne in dodatne oblike zavarovanja po javnem razpisu.                                                                                                                                                                    |

### 1.1 Navodila o pogojih zavarovanja

V skladu s 33. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1) mora javni sklad ob podelitvi finančne spodbude obvladovati kreditna tveganja, in sicer preko:

- spremljanja in ocenjevanja sposobnosti upravičenca za izpolnjevanje obveznosti in
- z ustreznim zavarovanjem izpolnitve njegovih obveznosti.

Akti Sklada, ki opredeljujejo ustreznost zavarovanj in so upoštevana pri teh navodilih so:

- Splošni pogoji poslovanja Slovenskega regionalno razvojnega sklada z dne 8. 5. 2020 s spr. in dop. (v nadaljevanju: SPP),
- Pravilnik za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnega tveganja z dne 29. 6. 2018 in
- Pravilnik o zavarovanju spodbud Sklada z dne 15.6.2021.

#### Skupni pogoji pri izvedbi zavarovanj so:

1. O ustreznosti zavarovanja odloča izključno Sklad, in sicer v postopku obravnave vloge o odobritvi posojil.
2. Zavarovanje mora biti veljavno še najmanj dva meseca po zapadlosti zadnjega obroka.
3. Če upravičenec zavaruje obveznosti do Sklada z več oblikami zavarovanja hkrati, mora skupni seštevek vseh zavarovanj z zahtevanimi faktorji, zadoščati za pokritje celotne obveznosti do Sklada.
4. Stroški zavarovanja in dokazovanja vrednosti zavarovanja so stroški upravičenca.
5. Sklad lahko od vlagatelja oziroma upravičenca na njegove stroške zahteva dodatno dokumentacijo za preveritev ustreznosti zavarovanja.

#### Možne oblike zavarovanja spodbud so:

- zastava nepremičnin in vpis na 1. hipotekarno mesto,
- zastava nepremičnin in vpis na 2. hipotekarno mesto,
- zastava premičnin in vpis na 1. hipotekarno mesto,
- zavarovalna polica,
- depozit oz. bančna vloga,
- bančna garancija oz. nepreklicna garancija na prvi poziv banke, ki je pridobila dovoljenje Banke Slovenije za opravljanje bančnih storitev, prvovrstne banke države članice EU ali prvovrstne tuje banke,
- poroštvo kreditno sposobnih pravnih ali fizičnih oseb.

**Sklad bo tekom obravnave vloge preveril tudi vlagateljeve sposobnosti izpolnjevanja obveznosti do Sklada (v nadaljevanju ocena). V kolikor bo Sklad pri pregledu ugotovil, da vlagateljeva zmožnost izpolnjevanja obvez do Sklada ni zadovoljiva, bo Sklad vlagatelja pozval k predložitvi predloga za dodatno zavarovanje posojila.**

Podrobnejši pogoji zavarovanja po posameznih oblikah so podani v nadaljevanju:

| Omejitev za posamezno obliko zavarovanja         | Faktor | Delež | Znesek v EUR do | Kreditna sposobnost vlagatelja K > X | Ročnost v mesecih | Znesek v EUR nad |
|--------------------------------------------------|--------|-------|-----------------|--------------------------------------|-------------------|------------------|
| Oblika zavarovanja                               |        |       |                 |                                      |                   |                  |
| Menica                                           | 1,00   | 100   | /               | 1,00                                 | /                 | /                |
| Hipoteka z vpisom na 1. mesto                    | 1,50   | 100   | /               | 3,00                                 | /                 | /                |
| Hipoteka z vpisom na 1. mesto                    | 2,00   | 100   | /               | 1,00                                 | /                 | /                |
| Hipoteka z vpisom na 2. mesto                    | 3,00   | 100   | /               | 1,00                                 | /                 | /                |
| Hipoteka z vpisom na 1. mesto - predmet projekta | 1,50   | 100   | /               | 3,00                                 | /                 | /                |
| Hipoteka z vpisom na 1. mesto - predmet projekta | 2,00   | 100   | /               | 1,00                                 | /                 | /                |
| Hipoteka z vpisom na 1. mesto z rastočo hipoteko | 2,00   | 20    | /               | 1,00                                 | /                 | /                |
| Zastava premočnin                                | 3,00   | 100   | /               | 1,00                                 | 60                | /                |
| Zastava premočnin                                | 3,00   | 20    | /               | 1,00                                 | /                 | /                |
| Zastava premočnin - predmet projekta             | 3,00   | 100   | /               | 1,00                                 | 60                | /                |
| Zastava premočnin – predmet projekta             | 3,00   | 20    | /               | 1,00                                 | /                 | /                |
| Zavarovanje pri zavarovalnici                    | 1,00   | 100   | /               | 1,00                                 | /                 | /                |
| Bančna garancija                                 | 1,00   | 100   | /               | 1,00                                 | /                 | /                |
| Poroštvo-fizična oseba                           | 1,00   | 100   | 30.000,00       | 1,00                                 | /                 | /                |
| Poroštvo-pravna oseba                            | 1,00   | 100   | 50.000,00       | 1,00                                 | /                 | /                |
| Depozit                                          | 1,00   | 100   | /               | 1,00                                 | /                 | /                |

Pomen omejitve pri posamezni obliki zavarovanja:

- Faktor-je zahtevano razmerje med vrednostjo predlagane oblike zavarovanja in višino zaprošenih sredstev,
- Delež-je maksimalni delež posamezne oblike zavarovanja glede na višino zaprošenih sredstev,
- Znesek do-je numerično izražena omejitev pri posamezni obliki zavarovanja glede na višino zaprošenih sredstev,
- Kreditna sposobnost vlagatelja (K)-je razmerje med 1/3 letnih prihodkov oz. dohodkov v zadnjih 12 mesecih / letna višina obstoječih glavnih finančnih obveznosti + obveznost iz glavnice posojila pri Skladu.
- Kreditna sposobnost poroka fizične osebe (K)-mora biti večja od 1 in je razmerje med 1/3 letnega dohodka, izračunanega kot povprečje iz naslova osebnega dohodka (pri čemer se upošteva 1, tj. je bruto znesek, zmanjšan za prispevke in dohodnino) ali pokojnine ali rente za obdobje zadnjih treh mesecev, pomnoženo z 12, in letnih obveznosti iz naslova posojil in leasingov, pri čemer Sklad ob utemeljenih razlogih lahko upošteva tudi obveznosti iz naslova limita in poroštev.
- Bonitetna ocena poroka pravne osebe-mora biti 7 ali več, pri čemer se upošteva bonitetna ocena iz sistema Ebonitete.si.
- Ročnost v mesecih-je omejitev, vezana na skupno dobo vračanja sredstev, kar pomeni, da je posamezna oblika zavarovanja možna, če je v okviru določene skupne dobe vračanja sredstev,
- Znesek nad-predstavlja višino zaprošenih sredstev, pri kateri je potrebno obvezno izbrati obliko zavarovanja, ki ima navedeno omejitev.

## MENICA

### Pojasnilo

- Menica je **obvezna** oblika zavarovanja za vse vlagatelje.

### Zahteva ob oddaji vloge

/

### Zahteva ob podpisu pogodbe

- Vlagatelj mora Skladu pred podpisom pogodbe predložiti najmanj pet blanco menic, ki jih mora sam kupiti, ter in menično izjavo s pooblastilom za izpolnitev in unovčenje, ki jo pred podpisom pogodbe prejme s strani Sklada.
- Menice morajo biti podpisane s strani odgovorne osebe (pod rubriko »trasant«) in žigosane, v kolikor vlagatelj posluje z žigom.

### Vzorec obrazca je viden

Glej Prilogo 1

## 2.1 ZASTAVNA PRAVICA NA NEPREMIČNINI

### 2.1.1 Splošni pogoji

#### Pojasnilo

- Splošni pogoji veljajo za vse oblike zavarovanja z zastavno pravico na nepremičnini, ki so v nadaljevanju posamično pojasnjene.
- Zavarovanje z zastavno pravico na nepremičnini pomeni vknjižbo zastavne pravice v zemljiški knjigi na 1. ali 2. hipotekarno mesto v korist Sklada, pri čemer je hipotekarno mesto določeno pri vsaki podobliki tovrstnega zavarovanja.

#### Pogoji vpisa v zemljiški knjigi

- Zastava na nepremičnini, ki ni vpisana v zemljiško knjigo, ni mogoča.
- Zastavno pravico se vpiše na celotno zastavljeno nepremičnino, tj. na celotni delež lastnika oziroma na vse deleže solastnikov. V primeru, da je nepremičnina v (delni) lasti drugih oseb, mora vlagatelj ob oddaji vloge predložiti soglasje (so)lastnika/ov k zavarovanju.
- V primeru zaščitene kmetije se zastavna pravica praviloma vpiše na celotno zaščiteno kmetijo. Glede na vrednost zaščitene kmetije ter višino zaprosene spodbude pa lahko Sklad na podlagi presoje ustreznosti zavarovanja vpiše zastavno pravico le na določene nepremičnine, ki zadostujejo za zavarovanje.
- Zastava na stavbni pravici je možna le na 1. mestu, stavbna pravica mora trajati dlje od datuma zapadlosti posojila. Sklad zahteva, da je nepremičnina, na kateri je ustanovljena stavbna pravica, neobremenjena (brez vknjiženih hipotek in zemljiških dolgov) in da se zastavna pravica vknjiži tudi na nepremičnini.
- V primeru, da je na nepremičnini, ki je predmet zastave, vknjižena kakršna koli osebna služnost, Sklad zahteva, da se služnost pred vknjižbo zastavne pravice Sklada izbriše in se lahko ponovno vknjiži za vknjiženo zastavno pravico Sklada.
- V primeru vknjižene prepovedi odtujitve in obremenitve na nepremičnini, morajo imetniki te pravice izstaviti notarsko overjeno soglasje k vknjižbi zastavne pravice Sklada ali pa mora notarski zapis sporazuma o zavarovanju vsebovati zemljiškoknjižno dovoljenje imetnikov te pravice, v tem primeru so imetniki te pravice sopodpisniki notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju.
- Sklad na nepremičnini dovoljuje vknjižene stvarne služnosti, kot so služnostne pravice v javno korist (za izgradnjo ter obratovanje in vzdrževanje telekomunikacijskih, kanalizacijskih, plinskih, električnih omrežij), nujne poti ipd.
- Zastavna pravica na nepremičnini, na kateri je vknjižena zaznamba nedovoljene gradnje, ni možna.

#### Pogoji glede vrednosti nepremičnin

Sklad pri presoji ustreznosti zavarovanja upošteva vrednost nepremičnine in/ali stavbne pravice na podlagi:

- ocenjene tržne vrednosti nepremičnine iz cenitvenega poročila ali
- posplošene tržne vrednosti nepremičnine po vrednotenju Geodetske uprave RS, in sicer za spodbude do vključno 200.000,00 EUR,
- vrednosti iz kupoprodajne pogodbe, v kolikor je predmet projekta nakup nepremičnine, ki je hkrati tudi predmet zavarovanja ali v kolikor je bil nakup izveden v roku enega leta pred oddajo vloge, ali
- vrednosti, po kateri je bila nepremičnina prodana v stečajnem, izvršilnem ali drugem postopku, v kolikor je predmet projekta nakup nepremičnine, ki je hkrati tudi predmet zavarovanja ali v kolikor je bil nakup izveden v roku enega leta pred oddajo vloge.

#### Pogoji pri izdelavi cenitvenega poročila

Sklad pri izdelavi cenitvenega poročila zahteva, da:

- je izdelano s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, vpisanega pri Slovenskem inštitutu za revizijo,
- je izdelano v skladu z veljavnimi Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti ali Slovenskim poslovnim finančnim standardom 2,

- vsebuje tržno analizo nepremičnine,
- ob oddaji vloge ni starejše od enega leta,
- mora vsebovati vrednosti po posameznih parcelnih številkah.

#### Pogoji glede vinkulacije

Sklad za zastavljeno nepremičnino zahteva zavarovanje in vinkulacijo zavarovalne police v korist Sklada, in sicer:

- zavarovati se morajo nepremičnine, ki predstavljajo stanovanjske ali gospodarske objekte večje vrednosti in po presoji Sklada predstavljajo pomemben del zavarovanja,
- nepremičnino je potrebno zavarovati proti požaru in drugim nevarnostim,
- vinkulirani znesek ne sme biti nižji od višine spodbude, izjemoma v primeru, da je stvarna vrednost nepremičnine nižja od višine dodeljene spodbude, v tem primeru mora biti vrednost vinkulacije v višini stvarne vrednosti zastavljenih nepremičnin,
- vlagatelj mora ob sklenitvi zavarovanja Skladu posredovati kopijo zavarovalne police in potrdilo o vinkulaciji,
- zavarovalno polico in vinkulacijo mora vlagatelj obnavljati ves čas pogodbenega razmerja.

#### Zahteva pred/ob podpisu pogodbe

- V primeru zavarovanja z nepremičnino, ki je v so/lasti druge osebe mora biti zastavitelj nepremičnine sopodpisnik notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju, kjer bo dovolil vknjižbo zastavne pravice.
- V primeru zavarovanja z nepremičninami mora biti pogodba sklenjena v obliki notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z ustanovitvijo zastavne pravice na nepremičninah, s klavzulo neposredne izvršljivosti.

#### 2.1.2 Hipoteka z vpisom na 1. mesto (H1) in

Hipoteka z vpisom na 1. mesto – PREDMET PROJEKTA (H3)

##### Pojasnilo

- Zavarovanje s hipoteko z vpisom na 1. mesto (oznaka H1) pomeni vknjižbo zastavne pravice v zemljiški knjigi na 1. hipotekarno mesto v korist Sklada.
- Zavarovanje s hipoteko z vpisom na 1. mesto - predmet projekta (oznaka H3) pomeni vknjižbo zastavne pravice v zemljiški knjigi na 1. hipotekarno mesto v korist Sklada na nepremičnini, katero vlagatelj kupuje s spodbudo Sklada.
- Razmerje med vrednostjo nepremičnine in višino spodbude mora biti v primeru vpisa zastavne pravice na 1. mesto najmanj 1:1,5 v primeru kreditne sposobnosti vlagatelja nad 3,00 oz. najmanj 1:2,00 primeru kreditne sposobnosti vlagatelja nad 1,00 do vključno 3,00. V primeru vpisa hipoteke na 1. mesto – predmet projekta, pa znaša razmerje najmanj 1:1,5 v primeru kreditne sposobnosti vlagatelja nad 3,00 oz. najmanj 1:2,00 primeru kreditne sposobnosti vlagatelja nad 1,00 do vključno 3,00.

#### Zahteva ob oddaji vloge

- Pri izbrani obliki zavarovanja (tj. H1, H3) je potrebno priložiti ustrezna dokazila:
- dokazilo o vrednosti nepremičnine, (tj. cenitveno poročilo ali GURS ali kupoprodajna pogodba ali dokazilo o vrednosti nepremičnine, določene v stečajnem, izvršilnem ali drugem postopku), je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje spodbude predlagali vpis zastavne pravice, razen v primeru za zaprosene spodbude do višine 200.000,00 EUR lahko vlagatelj kot vir vrednosti izbere »GURS«,
- odločba o zaščiteni kmetiji, ki je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje zaprosene spodbude predlagali vpis zastavne pravice na nepremičnini, ki je del zaščitenih kmetij,
- soglasje imetnika pravice odtujitve k vpisu hipoteke je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje zaprosenih sredstev na Skladu predlagali nepremičnino, na kateri je vpisana zaznamba odtujitve in obremenitve,
- soglasje zastavitelja nepremičnine je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje zaprosenih sredstev na Skladu predlagali vpis zastavne pravice na nepremičnini, ki je v so/lasti druge osebe.

#### 2.1.3 Hipoteka z vpisom na 2. mesto (H2)

##### Pojasnilo

- Zavarovanje s hipoteko z vpisom na 2. mesto (H2) pomeni vknjižbo zastavne pravice v zemljiški knjigi na 2. hipotekarno mesto v korist Sklada.
- Razmerje med vrednostjo nepremičnine in višino spodbude mora biti v primeru vpisa zastavne pravice na 2. mesto najmanj 1:3,00.

#### Zahteva ob oddaji vloge

- Pri izbrani obliki zavarovanja (tj. H2) je potrebno priložiti ustrezna dokazila:

- dokazilo o vrednosti nepremičnine, (tj. cenitveno poročilo ali GURS ali kupoprodajna pogodba ali dokazilo o vrednosti nepremičnine, določene v stečajnem, izvršilnem ali drugem postopku), je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje spodbude predlagali vpis zastavne pravice, razen v primeru za zaprosene spodbude do višine 200.000,00 EUR lahko vlagatelj kot vir vrednosti izbere »GURS«,
- odločba o zaščiteni kmetiji, ki je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje zaprosene spodbude predlagali vpis zastavne pravice na nepremičnini, ki je del zaščitenih kmetij,
- soglasje imetnika pravice odtujitve k vpisu hipoteke je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje zaprosenih sredstev na Skladu predlagali nepremičnino, na kateri je vpisana zaznamba odtujitve in obremenitve,
- soglasje zastavitelja nepremičnine je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje zaprosenih sredstev na Skladu predlagali vpis zastavne pravice na nepremičnini, ki je v so/lasti druge osebe,
- dokazilo o tekočem stanju predhodno vknjižene hipoteke (posojila), če predhodna obremenitev na nepremičnini ni v višini maksimalne hipoteke.

#### Izračun ustreznosti zavarovanja

- Za vrednost nepremičnine se upošteva vrednost nepremičnine, zmanjšana za tekoče stanje predhodne obremenitve. V ta namen mora vlagatelj predložiti tekoče stanje posojila s strani posojilodajalca za vpisano hipoteko. V primeru vknjižene maksimalne hipoteke se za tekoče stanje predhodne obremenitve upošteva celotna višina vpisane hipoteke.
- Pri izračunu razmerja iz prvega odstavka tega člena se upošteva formula

$$\frac{(\text{Vrednost nepremičnine} - \text{Tekoče stanje predhodne obremenitve})}{\text{Znesek dodeljene spodbude}} \geq \text{Faktor (najmanj 3)}$$

#### 2.1.4 Hipoteka z vpisom na 1. mesto – rastoča hipoteka (H4)

##### Pojasnilo

- Zavarovanje s hipoteko z **vpisom na 1. mesto – rastoča hipoteka** pomeni vknjižbo zastavne pravice v zemljiški knjigi na 1. hipotekarno mesto v korist Sklada.
- Zavarovanje z rastočo hipoteko je možno pri projektih, katerih **namen je gradnja**.
- Z rastočo hipoteko je mogoče zavarovati **do največ 20 % zaprosene spodbude**.
- Razmerje med vrednostjo nepremičnine in višino spodbude je **2 :1**.
- Pri izračunu razmerja vpisa zastavne pravice na 1. mesto – rastoča hipoteka se upošteva naslednja formula:

$$\frac{\text{Vrednost nepremičnine}}{\text{Znesek dodeljene spodbude}} \geq \text{Faktor } 2 + 20 \% \text{ zaprosene spodbude}$$

##### Zahteva ob oddaji vloge

- **Pri izbrani obliki zavarovanja (tj. H4) je potrebno priložiti ustrezna dokazila:**
- dokazilo o vrednosti nepremičnine, (tj. cenitveno poročilo ali GURS ali kupoprodajna pogodba ali dokazilo o vrednosti nepremičnine, določene v stečajnem, izvršilnem ali drugem postopku), je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje spodbude predlagali vpis zastavne pravice, razen v primeru za zaprosene spodbude do višine 200.000,00 EUR lahko vlagatelj kot vir vrednosti izbere »GURS«,
- odločba o zaščiteni kmetiji, ki je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje zaprosene spodbude predlagali vpis zastavne pravice na nepremičnini, ki je del zaščitenih kmetij,
- soglasje imetnika pravice odtujitve k vpisu hipoteke je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje zaprosenih sredstev na Skladu predlagali nepremičnino, na kateri je vpisana zaznamba odtujitve in obremenitve,
- soglasje zastavitelja nepremičnine je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje zaprosenih sredstev na Skladu predlagali vpis zastavne pravice na nepremičnini, ki je v so/lasti druge osebe.

## 2.2 ZASTAVNA PRAVICA NA PREMIČNINI

### 2.2.1 Splošni pogoji

#### Pojasnilo

- Zavarovanje z zastavno pravico na premočnini pomeni vknjižbo zastavne pravice na premočnini na 1. mesto, ki se vpíše v Register zastavnih pravic na premočninah (AJPS).
- **Predmet zastavne pravice so lahko motorna vozila, zaloge in poslovna oprema:**
  - **Motorno vozilo** je motorno ali priklopno vozilo, ki je po zakonu, ki ureja motorna vozila, zabeleženo v evidenci registriranih vozil po zakonu, ki ureja motorna vozila.



- Poslovna oprema so stroji in naprave za proizvodnjo, pisarniška oprema, pohištvo in druga oprema, potrebna za opravljanje poslovne dejavnosti.
- Zaloge so zaloge trgovskega blaga, surovin, proizvodnega materiala, polizdelkov, izdelkov, pogonsko gorivo ali živali v reji.
- V primeru, da je predmet zastavne pravice poslovna oprema ali zaloge, ki se nahajajo v določenem prostoru ali na določeni parceli, mora biti zastavljena vsa poslovna oprema ali zaloge, ki se nahajajo v določenem prostoru ali na določeni nepremičnini. Poslovna oprema se mora nahajati v prostoru ali parceli ves čas trajanja zavarovanja posojila, v primeru, da se prestavi v drugi prostor ali parcelo, je potrebno ustanoviti novo zastavno pravico.
- Zavarovanje s premičninami je možno za spodbude
  - z ročnostjo vračila do pet let,
  - z ročnostjo vračila nad pet let pa le v primeru, da zavarovanje s premičninami predstavlja dopolnilno zavarovanje ostalim oblikam zavarovanja, in sicer do največ 20,00 % zaprosene spodbude.
- Premičnina dana v zavarovanje ne sme biti starejša od pet let od oddaje vloge ter mora biti v vrednosti najmanj 10.000,00 EUR, brez upoštevanja omejitev.
- Razmerje med vrednostjo premičnine in višino spodbude mora biti najmanj 3:1.

#### Pogoji glede vrednosti nepremičnin

Sklad pri presoji ustreznosti zavarovanja upošteva vrednost premičnine na podlagi:

- cenitvenega poročila za premičnino, če je le-ta starejša od enega leta od oddaje vloge, ali
- vrednosti iz kupoprodajne pogodbe oziroma računa za premičnino, v kolikor je predmet projekta nakup premičnine, ki je hkrati tudi predmet zavarovanja, ali v kolikor je bil nakup izveden v roku enega leta pred oddajo vloge, ali
- vrednosti, po kateri je bila premičnina prodana v stečajnem, izvršilnem ali drugem postopku, v kolikor je predmet projekta nakup premičnine, ki je hkrati tudi predmet zavarovanja, ali v kolikor je bil nakup v navedenih postopkih izveden v roku enega leta pred oddajo vloge.

#### Pogoji pri izdelavi cenitvenega poročila

Sklad pri izdelavi cenitvenega poročila zahteva, da:

- je izdelano s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti premičnin, vpisanega pri Slovenskem inštitutu za revizijo,
- je izdelano v skladu z veljavnimi Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti ali Slovenskim poslovnim finančnim standardom 3,
- ne sme biti starejše 6 mesecev od oddaje vloge,
- mora vsebovati vrednosti po posameznih premičninah.

#### Pogoji glede vinkulacije

Sklad za zastavljeno premičnino zahteva zavarovanje in vinkulacijo zavarovalne police v korist Sklada, in sicer:

- zavarovati se morajo premičnine, ki predstavljajo večje vrednosti in po presoji Sklada predstavljajo pomemben del zavarovanja,
- premičnino je potrebno zavarovati proti požaru in drugim nevarnostim,
- vinkulirani znesek ne sme biti nižji od višine spodbude, izjemoma v primeru, da je stvarna vrednost premičnine nižja od višine dodeljene spodbude, v tem primeru mora biti vrednost vinkulacije vsaj v višini stvarne vrednosti zastavljene premičnine,
- vlagatelj mora ob sklenitvi zavarovanja Skladu posredovati kopijo zavarovalne police in potrdilo o vinkulaciji,
- zavarovalno polico in vinkulacijo mora vlagatelj obnavljati ves čas pogodbenega razmerja.

#### Zahteva pred/ob podpisu pogodbe

- V primeru zavarovanja s premičnino, ki je v so/lasti druge osebe mora biti zastavitelj premičnine sopolisnik notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju, kjer bo dovolil vknjižbo zastavne pravice.
- V primeru zavarovanja s premičnino mora biti pogodba sklenjena v obliki notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z ustanovitvijo neposestne zastavne pravice na premičninah, s klavzulo neposredne izvršljivosti.

### 2.2.2 Zastava premičnin (PREM1) in

Zastava premičnin - predmet projekta (PREM2)

#### Pojasnilo

- Zavarovanje z zastavno pravico na premičnini (oznaka PREM1) pomeni vknjižbo zastavne pravice na premičnini na 1. mesto, ki se vpiše v Register zastavnih pravic na premičninah (AJ PES).

- **Zavarovanje z zastavno pravico na premičnini - predmet projekta (oznaka PREM2) pomeni, da se na premičnini, katero vlagatelj kupuje s spodbudo Sklada, vknjiži zastavno pravico na 1. mesto, ki se vpiše v Register zastavnih pravic na premičninah (AJ PES).**

#### Zahteva ob oddaji vloge

- Pri izbrani obliki zavarovanja (tj. PREM1, PREM2) je potrebno priložiti ustrezna dokazila:
  - **dokazilo o vrednosti premičnine, ki mora biti skladna z izborom »vira vrednosti« (tj. cenitveno poročilo ali pogodbeni vrednost/račun ali dokazilo o vrednosti premičnine, določene v stečajnem, izvršilnem ali drugem postopku) in je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje spodbude predlagali vpis zastavne pravice na premičninah,**
  - dokazilo o lastništvu premičnine, ki je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje spodbude predlagali vpis zastavne pravice na premičninah, pri čemer se kot ustrezno dokazilo šteje račun s potrdilom o plačilu, kupoprodajna pogodba, izpis iz registra osnovnih sredstev ali drugo dokazilo, iz katerega je razvidno lastništvo,
  - soglasje zastavitelja premičnine je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje zaprošenih sredstev na Skladu predlagali vpis zastavne pravice na premičnini, ki je v so/lasti druge osebe.

### 2.3 ZAVAROVANJE PRI ZAVAROVALNICI (ZAV)

#### Pojasnilo

- Zavarovanje pri zavarovalnici (oznaka ZAV) se izvede pod pogoji, ki jih določi zavarovalnica.
- **Razmerje med vrednostjo zavarovalne police in višino spodbude mora biti najmanj 1:1.**
- Zavarovanje mora biti brez odbitne franšize in pokrivati mora glavnico z rednimi obrestmi.

#### Zahteva ob oddaji vloge

- Pri izbrani obliki zavarovanja (tj. ZAV) je potrebno priložiti:
  - potrdilo o prevzemu kredita v zavarovanje, ki je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje zaprošene spodbude na Skladu predlagali zavarovanje z zavarovalnico, ki navedeno potrdilo tudi izda.

#### Zahteva ob podpisu pogodbe

- Vlagatelj mora Skladu pred podpisom pogodbe posredovati original zavarovalno polico, skupaj s splošnimi pogoji zavarovalnice. Stroške zavarovanja v celoti krije vlagatelj.
- V primeru zavarovanja samo z zavarovalno polico mora biti pogodba podpisana s strani zakonitega zastopnika vlagatelja, pri čemer mora biti podpis upravno ali notarsko overjen, kadar podpis pogodbe ni pri predstavniku Sklada.

### 2.4 BANČNA GARANCIJA (BGar)

#### Pojasnilo

- Zavarovanje z bančno garancijo (oznaka BGar) predstavlja nepreklicno garancijo na prvi poziv banke, ki je pridobila dovoljenje Banke Slovenije za opravljanje bančnih storitev, prvovrstne banke države članice EU ali prvovrstne tuje banke.
- Zavarovanje z BGar se izvede pod pogoji, ki jih določi banka.
- **Razmerje med vrednostjo bančne garancije in višino spodbude mora biti najmanj 1:1.**
- Bančna garancija mora vključevati in pokrivati znesek glavnice spodbude, s pripadajočimi obrestmi in drugimi stroški po pogodbi.

#### Zahteva ob oddaji vloge

- Pri izbrani obliki zavarovanja (tj. BGar) je potrebno priložiti:
  - pismo o nameri banke, ki ga izda banka, je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje zaprošene spodbude na Skladu predlagali zavarovanje z bančno garancijo.

#### Zahteva ob podpisu pogodbe

- Vlagatelj mora Skladu pred podpisom pogodbe posredovati original bančno garancijo.
- V primeru zavarovanja samo z bančno garancijo mora biti pogodba podpisana s strani zakonitega zastopnika vlagatelja, pri čemer mora biti podpis upravno ali notarsko overjen, kadar podpis pogodbe ni pri predstavniku Sklada.

### 2.5 POROŠTVO - FIZIČNA OSEBA (POR-FO)

#### Pojasnilo

- Zavarovanje s poroštvom-fizična oseba (oznaka Por-FO) pomeni zavarovanje s solidarnim poroštvom fizične osebe.

#### Pogoji glede poroštva

- Zavarovanje s Por-FO je omejeno do višine 30.000,00 EUR.
- Fizična oseba kot porok ob poplačilu obveznosti spodbude ne sme biti starejša od 75 let.
- Fizična oseba kot porok mora izkazovati kreditno sposobnost, ki mora biti večja od 1,00.
- Kreditno sposobnost Por-FO se izračuna kot razmerje med 1/3 letnega dohodka, izračunanega kot povprečje iz naslova osebnega dohodka (pri čemer se upošteva neto 1, tj. je bruto znesek, zmanjšan za prispevke in dohodnino) ali pokojnine ali rente za obdobje zadnjih treh mesecev, pomnoženo z 12 (D), in letnih obveznosti (O) iz naslova posojil (Opos) in leasingov (Olng) ter zaprošenega posojila Sklada (Ozap), pri čemer Sklad ob utemeljenih razlogih lahko upošteva tudi obveznost iz naslova limita (Olim) in poroštev (Opor).

$$K = \frac{D}{O}, \text{ pri čemer je } K > 1,00$$

$$D = \frac{1}{3} \left( \frac{D1+D2+D3}{3} \times 12 \right) \quad O = Opos+Olng+Ozap (+Olim+Opor)$$

- **V kolikor Sklad zahteva poroka kot dodatno zavarovanje, se kreditna sposobnost fizične osebe kot poroka praviloma ne izračunava.**

#### Zahteva ob oddaji vloge

- Pri izbrani obliki zavarovanja (tj. Por-FO) je potrebno priložiti ustrezna dokazila glede poroka, pri čemer so vsa navedena dokazila, obvezna za vlagatelje, ki so za zavarovanje zaprošene spodbude na Skladu predlagali zavarovanje s poroštvom fizične osebe, za katero se presoja kreditno sposobnost, in sicer
  - soglasje poroka, ki je obvezna priloga,
  - dokazilo o izplačilu dohodka za zadnje tri mesece, ki je obvezna priloga, pri čemer se kot ustrezno dokazilo šteje plačilna lista ali potrdilo o nakazilu pokojnine ali potrdilo o nakazilu rente, odvisno od tega, kaj vlagatelj predlaga kot osnovo za izračun dohodka pri poroku,
  - dokazilo o obstoju dohodka, ki je obvezna priloga, pri čemer se kot ustrezno dokazilo se šteje pogodba o zaposlitvi (za nedoločen čas oziroma za določen čas, če je ta daljši od skupne dobe vračanja sredstev) ali dokazilo o trajanju izplačila rente, v kolikor se pri izračunu kreditne sposobnosti upošteva renta,
  - dokazilo o obstoju obveznosti, ki je obvezna priloga, v kolikor ima porok obstoječe obveznosti iz naslova drugih (posojilnih, leasing) pogodb
  - SIS bon poroka, ki je obvezna priloga, izda pa ga banka poroka.

#### Zahteva ob podpisu pogodbe

- Fizična oseba kot porok je sopodpisnik pogodbe, ob podpisu katere mora Skladu predložiti pet bianco menic, ki jih mora sam kupiti, in menično izjavo s pooblastilom za izpolnitev in unovčenje, ki jo pred podpisom pogodbe prejme s strani Sklada.
- Pogodba se sklepa v obliki notarskega zapisa s klavzulo neposredne izvršljivosti. V kolikor je zaprošena spodbuda zavarovanja samo s poroštvom fizične osebe, se pogodba podpiše pri kateremkoli notarju v Republiki Sloveniji.

#### Po podpisu pogodbe

- Fizična oseba kot porok je solidarni plačnik, ki jamči za obveznost vlagatelja z vsem svojim premoženjem, kar pomeni, da mora v primeru zapadlih neplačanih obveznosti vlagatelja na prvi poziv Sklada poravnati vse obveznosti vlagatelja v skladu s sklenjeno pogodbo, vključno s pogodbenimi obrestmi, morebitnimi zamudnimi obrestmi in izvršilnimi stroški.

## 2.6 POROŠTVO - PRAVNA OSEBA (Por-Po)

#### Pojasnilo

- Zavarovanje s poroštvom-pravna oseba (oznaka Por-PO) pomeni zavarovanje s solidarnim poroštvom pravne osebe.

#### Pogoji glede poroštva

- Zavarovanje s Por-PO je omejeno do višine 50.000,00 EUR.
- Pravna oseba mora dosegati bonitetno oceno najmanj 7, pri čemer se upošteva bonitetna ocena, skladno z internim pravilnikom o določitvi bonitetne ocene.

#### Zahteva ob oddaji vloge

- Pri izbrani obliki zavarovanja (tj. Por-PO) je potrebno priložiti ustrezna dokazila glede poroka:
  - soglasje poroka, ki je obvezna priloga,



- bonitetna ocena poroka, ki je obvezna priloga za poroka, ki je pravna oseba, katere bonitetna ocena ni razvidna iz sistema Ebonitete.si. V tem primeru jo mora porok pri isti bonitetni hiši proti plačilu pridobiti sam in jo priložiti.

#### Zahteva ob podpisu pogodbe

- Pravna oseba kot porok je sopodpisnik pogodbe, ob podpisu katere mora Skladu predložiti pet blanco menic, ki jih mora sam kupiti, in menično izjavo s pooblastilom za izpolnitev in unovčenje, ki jo pred podpisom pogodbe prejme s strani Sklada.
- Pogodba se sklepa v obliki notarskega zapisa s klavzulo neposredne izvršljivosti. V kolikor je zaprosena spodbuda zavarovanja samo s poročtvom pravne osebe, se pogodba podpiše pri kateremkoli notarju v Republiki Sloveniji.

#### Po podpisu pogodbe

- Pravna oseba kot porok je solidarni plačnik, ki jamči za obveznost vlagatelja z vsem svojim premoženjem, kar pomeni, da mora v primeru zapadlih neplačanih obveznosti vlagatelja na prvi poziv Sklada poravnati vse obveznosti vlagatelja v skladu s sklenjeno pogodbo, vključno s pogodbenimi obrestmi, morebitnimi zamudnimi obrestmi in izvršilnimi stroški.

## 2.7 DEPOZIT (DEP)

### Pojasnilo

- Zavarovanje z bančno vlogo ali depozitom (oznaka DEP) predstavlja zavarovanje z denarnimi sredstvi vlagatelja, ki jih ima v banki.
- **Razmerje med vrednostjo bančno vlogo in višino spodbude mora biti najmanj 1:1.**
- Bančna vloga mora vključevati in pokrivati znesek glavnice spodbude, s pripadajočimi obrestmi in druge stroške po pogodbi.

### Zahteva ob oddaji vloge

- Pri izbrani obliki zavarovanja (tj. DEP) je potrebno priložiti:
- dokazilo o obstoju sredstev, ki je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje zaprosene spodbude na Skladu predlagali zavarovanje z bančno vlogo (tj. depozitom), pri čemer se kot ustrezno dokazilo šteje pogodba o dolgoročnem vezanem depozitu, v kolikor so sredstva pogodbeno vezana ali dokazilo banke/izpisek TR, v kolikor sredstva še niso pogodbeno vezana.

### Zahteva pred/ob podpisu pogodbe

- Za zavarovanje vseh obveznosti (glavnica, obresti in stroški) mora Sklad pred sklenitvijo pogodbe z vlagateljem prejeti Pogodbo o dolgoročnem vezanem depozitu z zapadlostjo dva meseca po zadnjem obroku spodbude, ki je zastavljen v korist Sklada in vsebuje
  - določilo, da se depozitne obresti v času trajanja zastavne pravice ne izplačujejo in
  - klavzulo o možnosti predčasne prekinitve na zahtevo Sklada oziroma v primeru zastave že sklenjene vezave bančne vloge, mora biti z banko sklenjen ustrezen dodatek k pogodbi, ki opredeljuje možnost predčasne prekinitve vezave na zahtevo Sklada.
- Pogodba se sklepa v obliki notarskega zapisa s klavzulo neposredne izvršljivosti. V kolikor je zaprosena spodbuda zavarovanja samo z bančno vlogo, se pogodba podpiše pri kateremkoli notarju v Republiki Sloveniji.

**Sklad ima pravico zaprositi za dodatno dokumentacijo za preveritev ustreznosti zavarovanja, bodisi predlaganega ob vlogi ali ob njeni obdelavi.**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| ime/naziv izdajatelja menice |  |
| naslov                       |  |
| davčna št./ID za DDV         |  |

### MENIČNA IZJAVA s pooblastilom za unovčenje menice

1. Za zavarovanje plačila vseh naših obveznosti po posojilni pogodbi št. \_\_\_\_\_, sklenjeni dne \_\_\_\_\_, med nami in Slovenskim regionalno razvojnem skladom (v nadaljevanju: Sklad), izročamo Skladu 5 (z besedo: pet) blanco menic, ki so jih podpisale pooblaščen osebe:

|                |               |
|----------------|---------------|
| ime in priimek | delovno mesto |
|----------------|---------------|

Podpisniki so pooblaščen za podpisovanje – izdajanje menic.

2. Pooblaščamo Sklad, da do višine naših zapadlih in neporavnanih obveznosti iz pogodbe navedene pod 1. tč. te menične izjave, izpolni posamezno blanco menico brez poprejšnjega obvestila, na menico vpiše klavzulo »brez protesta« in izpolni vse ostale sestavine blanco menice, ki ob izdaji niso bile izpolnjene in da menico domicilira pri katerikoli poslovni banki, ki vodi naš transakcijski račun ter menico uporabi za poplačilo zapadlih in neporavnanih obveznosti in jo unovči v breme denarnih sredstev na našem transakcijskem računu številka: \_\_\_\_\_, odprtem pri poslovni banki (naziv banke): \_\_\_\_\_, oziroma na našem transakcijskem računu, ki ga bomo odprli pri katerikoli drugi poslovni banki. Sklad je upravičen predložiti menico v plačilo katerikoli poslovni banki, ki vodi naš transakcijski račun.
3. S podpisom te menične izjave dajemo nepreklicno pooblastilo poslovni banki, navedeni pod 2.tč. menične izjave, oziroma dajemo nepreklicno pooblastilo vsaki poslovni banki, ki v času unovčenja menice vodi naš transakcijski račun, da iz našega denarnega dobroimetja na transakcijskem računu, izplača vsako menico, ki jo predloži v plačilo Sklad.
4. Izjavljamo, da Skladu ni treba menice protestirati in, da mi kot – izdajatelj menice, ne bomo ugovarjali zaradi protestiranja ter izjavljamo, da bomo poravnali vso škodo, nastalo Skladu zaradi neizvršitve oziroma nepravilne izvršitve plačila menice, domicilirane pri katerikoli poslovni banki, ki vodi naš transakcijski račun (v nadaljevanju poslovna banka imenovana: domicilat). Naša odškodninska odgovornost je omejena v višini meničnega zneska z zakonskimi zamudnimi obrestmi od dneva dospelosti menice do plačila. Odškodninske odgovornosti se ne moremo razbremeniti ne glede na razlog za neplačilo menice oziroma ne glede na pogodbeno razmerje med nami in domiciliatom.
5. Izjavljamo, da bomo vsako menico, ki jo Sklad izpolni in uporabi za poplačilo skladno s pooblastilom iz 3.tč. te menične izjave, nadomestili z novo oziroma novimi blanco menicami. Potrebno število blanco menic določi Sklad. Sklad sme vse izročene menice uporabiti za plačilo vseh naših zapadlih in neporavnanih obveznosti po pogodbi navedeni pod 1. tč. menične izjave.
6. Izrecno soglašamo, da veljajo pooblastilo in podpisane menice tudi v primeru spremembe pooblaščenih podpisnikov izdajatelja.
7. Ta menična izjava je podpisana v petih enakih izvodih in se izroči Skladu.
8. Sklad bo, po poravnavi vseh obveznosti iz navedene pogodbe, vrnil neuporabljene blanco menice z menično izjavo in pooblastilom za unovčenje.

|               |  |
|---------------|--|
| kraj izdaje   |  |
| datum izdaje  |  |
| podpis in žig |  |

### VZOREC MENICA

|                        |                               |                             |                     |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| V _____                | (kraj in datum izdaje)        | 20 _____                    | (znesek z besedilo) |
| (dospelost plačila)    |                               | PLAČAJTE ZA TO _____ MENICO |                     |
| PO NALOGU _____        | (ime remitent)                | ZNESEK _____                |                     |
| (znesek z besedo)      |                               |                             |                     |
| VREDNOST PREJETA _____ | IN GA POLOŽITE NA RAČUN _____ |                             | OBVESTIL _____      |
| OBVESTITE _____        | (naziv trga)                  |                             |                     |
| PLAČLJIVO PRI _____    | (trg)                         |                             |                     |