

Razpisna dokumentacija št. 4	NAVODILA O POGOJIH ZAVAROVANJA ZA POSAMEZNE OBLIKE ZAVAROVANJA
Številka razpisa	3301-1/2024-SRRS-3
Naziv razpisa	Javni razpis za finančni produkt – AGRO INVEST (Ur. l. RS, št.9/2024 z dne 2. 2. 2024, v nadaljevanju razpis)
Pravna podlaga za zavarovanje	<ul style="list-style-type: none"> Splošni pogoji poslovanja Slovenskega regionalno razvojnega sklada z dne 8. 5. 2020 s spr. in dop. (v nadaljevanju SPP) Pravilnik o zavarovanju spodbud SRRS (v nadaljevanju Pravilnik)
Pojasnilo	V nadaljevanju so podane možne 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 SRRS, 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 obvladovanje kreditnega tveganja z dne 14. 6. 2022 in
- Pravilnik o zavarovanju spodbud z dne 3. 10. 2023.

Skupni pogoji pri izvedbi zavarovanj so:

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

Možne oblike zavarovanja spodbud (poleg menic, ki so obvezne za vse vlagatelje) 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.

SRRS tekom obravnave vloge preveri vlagateljeve sposobnosti izpolnjevanja obveznosti do SRRS, pri čemer izdelava (lastno) oceno sposobnosti vlagatelja na podlagi internega pravilnika s področja izdelave bonitetne ocene po metodologiji SRRS. Glede na izdelano oceno, SRRS od vlagatelja lahko zahteva dodatno zavarovanje. SRRS ima pravico kadarkoli od vlagatelja na njegove stroške zahtevati dodatno dokumentacijo, ki jo potrebuje pri presoji zavarovanja.

O ustreznosti zavarovanja odloča izključno SRRS, in sicer v skladu s pogoji, določenimi v javnem razpisu (oziroma drugim načinom dodelitve spodbud) ter s Pravilnikom. V kolikor SRRS presodi, da predlagano zavarovanje ni ustrežno ali zadostno, se spodbuda ne dodeli.

Podrobnejši pogoji zavarovanja po posameznih oblikah so podani v nadaljevanju:

Oblika zavarovanja	Omejitev za posamezno obliko zavarovanja							
	Faktor	Delež	Znesek v EUR do	Boniteta vlagatelja iz Ebonitete.si od do		Kreditna sposobnost vlagatelja $K > X$	Ročnost v mesecih do	Znesek v EUR nad
Menica	1,00	100	/	5	10	1,00	/	/
Hipoteka z vpisom na 1. mesto – H1	1,00	100	/	9	10	3,00	/	/
Hipoteka z vpisom na 1. mesto – H1	1,50	100	/	7	8	2,00	/	/
Hipoteka z vpisom na 1. mesto – H1	2,00	100	/	5	6	1,00	/	/
Hipoteka z vpisom na 2. mesto – H2	3,00	100	/	5	10	1,00	/	/
Hipoteka z vpisom na 1. mesto – predmet projekta – H3	1,00	100	/	9	10	3,00	/	/
Hipoteka z vpisom na 1. mesto – predmet projekta – H3	1,50	100	/	7	8	2,00	/	/
Hipoteka z vpisom na 1. mesto – predmet projekta – H3	2,00	100	/	5	6	1,00	/	/
Hipoteka z vpisom na 1. mesto z rastočo hipoteko – H4	/	20	/	5	10	1,00	/	/
Zastava premičnin – PREM1	3,00	20	/	5	10	1,00	/	/
Zastava premičnin – PREM1	3,00	100	/	5	10	1,00	60	/
Zastava premičnin – predmet projekta- PREM2	3,00	20	/	5	10	1,00	/	/
Zastava premičnin – predmet projekta- PREM2	3,00	100	/	5	10	1,00	60	/
Zavarovanje pri zavarovalnici	1,00	100	/	5	10	1,00	/	/
Bančna garancija	1,00	100	/	5	10	1,00	/	/
Poroštvo-fizična oseba	1,00	/	30.000,00	5	10	1,00	/	/
Poroštvo-pravna oseba	1,00	/	50.000,00	5	10	1,00	/	/
Depozit	1,00	100	/	5	10	1,00	/	/

Pomen omejitve pri posamezni obliki zavarovanja:

- o Faktor-je zahtevano razmerje med vrednostjo predlagane oblike zavarovanja in višino zaprošenih sredstev,
- o Delež-je maksimalni delež posamezne oblike zavarovanja glede na višino zaprošenih sredstev,
- o Znesek do-je numerično izražena omejitev pri posamezni obliki zavarovanja glede na višino zaprošenih sredstev,
- o 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 SRRS,
- o Poroštvena 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 SRRS ob utemeljenih razlogih lahko upošteva tudi obveznosti iz naslova limita in poroštev,
- o Bonitetna ocena vlagatelja kot pravne osebe mora ob oddaji vloge dosegati bonitetno oceno najmanj 5 iz Ebonitete.si, faktor zavarovanja je odvisen od bonitetne ocene, kar je razvidno iz tabele.
- o Bonitetna ocena poroka pravne osebe-mora ob oddaji vloge dosegati bonitetno oceno najmanj 7 iz 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,
- o Znesek nad-predstavlja višino zaprošenih sredstev, pri kateri je potrebno obvezno izbrati obliko zavarovanja, ki ima navedeno omejitev.

1. MENICA

Pojasnilo

- Menica je obvezna oblika zavarovanja za vse vlagatelje.
- Vzorec menice in menične izjave je v Prilogi 1 tega navodila.

Zahteva ob oddaji vloge

/

Zahteva ob podpisu pogodbe

- Vlagatelj mora SRRS pred podpisom pogodbe predložiti pet blanco menic, ki jih mora sam kupiti in nepreklicno menično izjavo s pooblastilom za izpolnitev in unovčenje, ki jo pred podpisom pogodbe prejme s strani SRRS.
- Menice morajo biti podpisane s strani odgovorne osebe (pod rubriko »trasant«) in žigosane, v kolikor vlagatelj posluje z žigom. Podpis na menici in menični izjavi mora biti identičen, kot je na osebem dokumentu.

2. ZASTAVNA PRAVICA NA NEPREMIČNINI

2.1 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. hipotekarno mesto v korist SRRS.

Pogoji vpisa v zemljiški knjigi

- Zastava na nepremičnini, ki ni vpisana v zemljiško knjigo, ni mogoča.
- Zastavno pravico se praviloma 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. Ne glede na prejšnji pogoj, se zastavno pravico lahko vpiše le na posameznem delu, in sicer v primeru, če je posamezni solastniški delež v naravi nedvoumno določljiv (*npr. v poslovni stavbi ni etažne lastnine, so pa poslovni prostori nedvoumno določeni; večja kmetijska zemljišča*).
- Zastava na stavbni pravici je možna le na 1. mestu, stavbna pravica mora trajati dlje od datuma zapadlosti posojila. SRRS 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, na kateri je vknjižena stavbna pravica.
- V primeru, da je na nepremičnini, ki je predmet zastave, vknjižena zakupna (najemna pravica), SRRS lahko zahteva, da se le-ta pred vknjižbo zastavne pravice SRRS izbriše in se lahko ponovno vknjiži za vknjiženo zastavno pravico SRRS.
- V primeru, da je na nepremičnini, ki je predmet zastave, vknjižena kakršna koli osebna služnost, SRRS zahteva, da se služnost pred vknjižbo zastavne pravice SRRS izbriše in se lahko ponovno vknjiži za vknjiženo zastavno pravico SRRS.
- V primeru vknjižene prepovedi odtujitve in obremenitve na nepremičnini, morajo imetniki te pravice izstaviti notarsko overjeno soglasje k vknjižbi zastavne pravice SRRS ali pa mora notarski zapis sporazuma o zavarovanju vsebovati zemljiškoknjižno dovoljenje imetnikov te pravice, v tem primeru so imetniki te pravice sopolpisniki notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju.
- SRRS 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.
- V primeru, da je na nepremičnini, ki je predmet zastave, vknjižena kakršna koli neprava stvarna služnost, ki ni vknjižena v korist subjekta, ki upravlja gospodarsko javno infrastrukturo v javno korist, SRRS lahko zahteva, da se služnost pred vknjižbo zastavne pravice SRRS izbriše in se lahko ponovno vknjiži za vknjiženo zastavno pravico SRRS.
- V primeru, da je na nepremičnini, ki je predmet zastave, vknjižena zakupna (najemna pravica), SRRS lahko zahteva, da se le-ta pred vknjižbo zastavne pravice SRRS izbriše in se lahko ponovno vknjiži za vknjiženo zastavno pravico SRRS.
- Zastavna pravica na nepremičnini, na kateri je vknjižena zaznamba nedovoljene gradnje, ni možna.

Pogoji glede vrednosti nepremičnin

SRRS 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 (ne glede na to, da je predloženo cenitveno poročilo) 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 do enega leta pred oddajo vloge.

Pogoji pri izdelavi cenitvenega poročila

SRRS pri izdelavi cenitvenega poročila zahteva, da:

- je izdelano s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, vpisanega pri Slovenskem inštitutu za revizijo_za namen zavarovanega posojanja,
- je izdelano v skladu z veljavnimi Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in Slovenskim poslovno finančnimi standardom 2,
- vsebuje tržno analizo nepremičnine, slikovni material_ter tržno vrednost po metodi primerljivih prodaj, če jo je možno izračunati,
- ob oddaji vloge datum cenitvenega poročila ni starejši od enega leta,
- mora vsebovati vrednosti po posameznih parcelnih številkah.

Pogoji glede vinkulacije

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

- zavarovati se morajo nepremičnine, ki predstavljajo stanovanjske ali gospodarske objekte večje vrednosti in po presoji SRRS predstavljajo pomemben del zavarovanja,
- nepremičnino je potrebno zavarovati za najmanj naslednje temeljne oz. osnovne nevarnosti, ki zajemajo požar, strela, eksplozija, vihar, toča,
- vinkulirani znesek ne sme biti nižji od višine spodbude, izjemoma v primeru, da je dejanska (op.p. ocenjena) vrednost nepremičnine nižja od višine dodeljene spodbude, v tem primeru mora biti vrednost vinkulacije v višini dejanske vrednosti zastavljenih nepremičnin
- vlagatelj mora ob sklenitvi zavarovanja SRRS 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.

2.2 HIPOTEKA Z VPISOM NA 1. MESTO (H1)

2.3 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 SRRS.
- 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 SRRS na nepremičnini, katero vlagatelj kupuje s spodbudo SRRS. Nepremičnina mora biti hipotekarno neobremenjena in prosta bremen, ki so navedena v točki 2.1.
- Razmerje med vrednostjo nepremičnine in višino spodbude mora biti pri vpisu hipoteke na 1. mesto (oznaka H1, H3) v primeru kreditne sposobnosti vlagatelja nad 3,00 najmanj 1:1, v primeru kreditne sposobnosti vlagatelja nad 2,00 do vključno 3,00 najmanj 1,5 : 1 in v primeru kreditne sposobnosti vlagatelja nad 1,00 do vključno 2,00 najmanj 2 : 1.

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«,

- soglasje imetnika vknjižene pravice prepovedi odtujitve in obremenitve k vpisu hipoteke je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje zaprosenih sredstev na SRRS predlagali nepremičnino, na kateri je vpisana zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve,
- soglasje zastavitelja nepremičnine je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje zaprosene spodbude predlagali vpis zastavne pravice na nepremičnini, ki je v so/lasti druge osebe.

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

Pojasnilo

- Zavarovanje s hipoteko z vpisom na 1. mesto – rastoča hipoteka (oznaka H4) pomeni vknjižbo zastavne pravice v zemljiški knjigi na 1. hipotekarno mesto v korist SRRS.
- Zavarovanje z rastočo hipoteko je možno pri projektih, katerih namen je gradnja.
- **Z rastočo hipoteko je mogoče zavarovati do največ 20 % zaprosene spodbude, pri čemer se vrednost predlaganega zneska zavarovanja poveča za 20,00 % zaprosene spodbude.**
- Pri rastoči hipoteki je omejitev glede dinamike črpanja, ki poteka v več fazah oziroma tranšah in je odvisno od napredka gradnje.

Zahteva ob oddaji vloge

Pri izbrani obliki zavarovanja (tj. H4) je potrebno priložiti enaka dokazila kot pri zavarovanju s H1.

2.4 HIPOTEKA Z VPISOM NA 2. MESTO (H2)

Pojasnilo

- Zavarovanje s hipoteko z vpisom na 2. mesto (oznaka H2) pomeni vknjižbo zastavne pravice v zemljiški knjigi na 2. hipotekarno mesto v korist SRRS.
- Razmerje med vrednostjo nepremičnine in višino spodbude mora biti v primeru vpisa zastavne pravice na 2. mesto najmanj 3 : 1, upoštevajoč tekoče stanje predhodne obremenitve (izračun ustreznosti zavarovanja podan v nadaljevanju).

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«,
- soglasje imetnika vknjižene pravice prepovedi odtujitve in obremenitve k vpisu hipoteke je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje zaprosenih sredstev na SRRS predlagali nepremičnino, na kateri je vpisana zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve,
- soglasje zastavitelja nepremičnine je obvezna priloga za vlagatelje, ki so za zavarovanje zaprosenih sredstev na SRRS 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:

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

3. ZASTAVNA PRAVICA NA PREMIČNINI

3.1 SPLOŠNI POGOJI

Pojasnilo

- Zavarovanje z zastavno pravico na premičnini pomeni vknjižbo zastavne pravice na premičnini na 1. mesto, ki se vpiše v Register zastavnih pravic in zarubljenih premičnin (RZPP).
- Razmerje med vrednostjo premičnine in višino spodbude mora biti najmanj 3:1.
- 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.
- 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. SRRS lahko na zahtevo vlagatelja v notarskem zapisu sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z ustanovitvijo neposestne zastavne pravice na premočninah to pravico omeji (utesni) na posamezno poslovno opremo ali zalogo.
Posamezna premočnina 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.

Pogoji glede vrednosti premočnin

SRRS pri presoji ustreznosti zavarovanja upošteva vrednost premočnine na podlagi:

- cenitvenega poročila za premočnino, če je le-ta starejša od enega leta od oddaje vloge, ali
 - vrednosti iz kupoprodajne pogodbe oziroma računa za premočnino, v kolikor je predmet projekta nakup premočnine, 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 premočnina prodana v stečajnem, izvršilnem ali drugem postopku, v kolikor je predmet projekta nakup premočnine, 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

SRRS pri izdelavi cenitvenega poročila zahteva, da:

- je izdelano s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti premočnin, vpisanega pri Slovenskem inštitutu za revizijo,
 - je izdelano v skladu z veljavnimi Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti ali Slovenskim poslovno finančnimi standardom 3,
 - ob oddaji vloge datum cenitvenega poročila ni starejši od 6 mesecev,
- mora vsebovati vrednosti po posamezni premočnini.

Pogoji glede vinkulacije

SRRS za zastavljeno premočnino zahteva zavarovanje in vinkulacijo zavarovalne police v korist SRRS, in sicer:

- premočnino je potrebno zavarovati najmanj za naslednje temeljne oz. osnovne nevarnosti, ki zajemajo: požar, strela, eksplozija, vihar, toča, ipd. Stroje večje vrednosti (praviloma več kot 100.000 €) je potrebno dodatno zavarovati še za nevarnost strojeloma,
- vinkulirani znesek ne sme biti nižji od višine spodbude, izjemoma v primeru, da je dejanska (op.p. ocenjena) vrednost premočnine nižja od višine dodeljene spodbude, v tem primeru mora biti vrednost vinkulacije vsaj v višini dejanske vrednosti zastavljene premočnine,
- vlagatelj mora ob sklenitvi zavarovanja SRRS 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 premočnino, ki je v so/lasti druge osebe mora biti zastavitelj premočnine sopodpisnik notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju, kjer bo dovolil vknjižbo zastavne pravice.
- V primeru zavarovanja s premočnino mora biti pogodba sklenjena v obliki notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z ustanovitvijo neposestne zastavne pravice na premočninah, s klavzulo neposredne izvršljivosti.

3.2 ZASTAVA PREMOČNIN (PREM1)

3.3 ZASTAVA PREMOČNIN - PREDMET PROJEKTA (PREM2)

Pojasnilo

- Zavarovanje z zastavno pravico na premočnini (oznaka PREM1) pomeni vknjižbo zastavne pravice na premočnini na 1. mesto, ki se vpiše v Register zastavnih pravic na premočninah (AJPES).
- Zavarovanje z zastavno pravico na premočnini - predmet projekta (oznaka PREM2) pomeni, da se na premočnini, katero vlagatelj kupuje s spodbudo SRRS, vknjiži zastavno pravico na 1. mesto, ki se vpiše v Register zastavnih pravic na premočninah (AJPES).
- Zavarovanje s premočninami (PREM1) je možno za spodbude:
 - z ročnostjo vračila do pet let do 100 % zaprosene spodbude,
 - z ročnostjo vračila nad pet let pa le v primeru, da zavarovanje s premočninami predstavlja dopolnilno zavarovanje ostalim oblikam zavarovanja, in sicer do največ 20,00 % zaprosene spodbude.

Zahteva ob oddaji vloge

Pri izbrani obliki zavarovanja (tj. PREM1, PREM2) je potrebno priložiti ustrezna dokazila:

- dokazilo o vrednosti premičnine, ki mora biti skladno 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 SRRS predlagali vpis zastavne pravice na premičnini, ki je v so/lasti druge osebe.

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 druge stroške 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 SRRS predlagali zavarovanje z bančno garancijo.

Zahteva ob podpisu pogodbe

- Vlagatelj mora SRRS 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 SRRS.

5. 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 bančne vloge in višino spodbude mora biti 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 zaprošene spodbude na SRRS 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 SRRS pred sklenitvijo pogodbe z vlagateljem prejeti Pogodbo o dolgoročnem vezanem depozitu z zapadlostjo dva meseca po zadnjem obroku spodbude, ki je zastavljen v korist SRRS in vsebuje
 - določilo, da se depozitne obresti v času trajanja zastavne pravice ne izplačujejo in
 - klavzulo o možnosti predčasne prekinitve na zahtevo SRRS 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 SRRS.
- Pogodba se sklepa v obliki notarskega zapisa s klavzulo neposredne izvršljivosti.

6. POROŠTVO - FIZIČNA OSEBA (POR-FO)

Pojasnilo

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

Pogoji glede porošstva

- Zavarovanje s solidarnim poroštvom fizične osebe (ali več njih) je možno zavarovati spodbudo do višine 30.000 €, pri čemer mora posamezna fizična oseba kot porok izkazovati poroštvono sposobnost, katera mora biti večja od 1,00 ($K_{por-fo} > 1,00$).
- Znesek 30.000 € se upošteva le pri izračunu vrednosti zavarovanja, medtem ko fizična oseba kot porok solidarno odgovarja za celotno vlagateljovo obveznost do SRRS vse do dokončnega odplačila spodbude. Izjemoma se višina solidarnega porošstva fizične osebe lahko v posojilni pogodbi zneskovno utesni (tj. da porok ne odgovarja za celotno vlagateljovo obveznost do SRRS, pač pa do višine utesnjene zneska), vendar le v primeru, če SRRS presodi, da kreditno tveganje s tem ni povečano.
- Višina porošstva je izjemoma lahko tudi višja, vendar največ do 50.000 €, če SRRS tekom presoje ustreznosti zavarovanja presodi, da je izkazana poroštvona sposobnost posameznega poroka ustrezna (tj. $K_{por-fo} > 2$).
- V kolikor SRRS zahteva dodatno zavarovanje, se poroštvona sposobnost fizične osebe kot poroka ne izračunava in vlagatelju ni potrebno predložiti potrebnih dokazil.
- Fizična oseba kot porok ob poplačilu obveznosti spodbude ne sme biti starejša od 75 let.
- Poroštvona sposobnost fizične osebe (K_{por-fo}) je 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 obstoječih posojil (Opos), leasingov (OIng) in zaprosenega posojila SRRS (Ozap)*, pri čemer SRRS ob utemeljenih razlogih lahko upošteva tudi obveznost iz naslova limita (Olim) in poroštev (Opor).

$K_{por-fo} = \frac{D}{O}$, pri čemer je $K_{por-fo} > 1,00$ za porošstvo do vključno 30.000 €

$K_{por-fo} = \frac{D}{O}$, pri čemer $K_{por-fo} > 2$ za porošstvo nad 30.000 € do vključno 50.000 €

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

*Opos in Ozap se ne upošteva pri spodbudah po programu pred-financiranje

Zahteva ob oddaji vloge

Pri izbrani obliki zavarovanja (tj. Por-FO) je potrebno priložiti:

- soglasje poroka, ki je obvezna priloga,
- dokazilo dohodka za zadnje tri mesece (plačilna lista / izplačilo pokojnine / izplačilo rente),
- dokazilo o zaposlitvi za nedoločen čas (pogodba o zaposlitvi), dokazilo o trajanju izplačila rente,
- izpis SISBON-a, ki ni starejši od enega meseca od datuma oddaje vloge,
- dokazilo o drugih zadolžitvah, v kolikor niso razvidne iz SISBON-a s potrdilom upnika o stanju dolga (posojilna pogodba, leasing pogodba, limit, amortizacijski načrti),
- izpolnjen obrazec popisa premoženja poroka na dan oddaje vloge.

Zahteva ob podpisu pogodbe

- Fizična oseba kot porok je sopolpisnik pogodbe, ob podpisu katere mora SRRS 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 SRRS.
- Pogodba se sklepa v obliki notarskega zapisa s klavzulo neposredne izvršljivosti.

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 SRRS poravnati vse obveznosti vlagatelja v skladu s sklenjeno pogodbo, vključno s pogodbenimi obrestmi, morebitnimi zamudnimi obrestmi in izvršilnimi stroški.

7. POROŠTVO - PRAVNA OSEBA (POR-PO)

Pojasnilo

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

Pogoji glede porošstva

- S solidarnim poroštvom pravne osebe (ali več njih) je možno zavarovati spodbudo do višine 50.000 €, pri čemer mora posamezna pravna oseba dosegati bonitetno oceno najmanj 7 iz Ebonitete.si.
- Znesek 50.000 € se upošteva le pri izračunu vrednosti zavarovanja, medtem ko pravna oseba kot porok solidarno odgovarja za celotno vlagateljevo obveznost do SRRS vse do dokončnega odplačila spodbude. Izjemoma se višina solidarnega porošstva posamezne pravne osebe lahko v posojilni pogodbi zneskovno utesni (tj. da porok ne odgovarja za celotno vlagateljevo obveznost do SRRS, pač pa do višine utesnjenega zneska), vendar le v primeru, če SRRS presodi, da kreditno tveganje s tem ni povečano.
- Višina porošstva je izjemoma lahko tudi višja, vendar največ do 100.000 €, če SRRS tekom presoje ustreznosti zavarovanja presodi, da je izračunana poroštvna sposobnost posameznega poroka ustrezna (tj. $K_{por-pop} < 4$).
- Poroštvna sposobnost pravne osebe (K_{por-po}), ki se izračunava za primere poroštev nad 50.000 €, je razmerje med trenutno izkazanimi dolgoročnimi in kratkoročnimi finančnimi in leasing obveznostmi, povečanimi za potencialni dolg iz naslova porošstva (FD) ter EBITDA povečan za odpise vrednosti, viden v zadnjih letnih zaključnih računovodskih izkazih. V izračunu finančnih obveznosti se ne upoštevajo spodbude po programu pred-financiranje.

$$K_{por-po} = \frac{FD}{EBITDA} \text{ pri čemer } K_{por-po} < 4 \text{ za porošstvo nad } 50.000 \text{ € do vključno } 100.000 \text{ €}$$

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.

Vlagatelj mora za izračun poroštvne sposobnosti predložiti dokazila za pravno osebo kot poroka:

- a) izpis SISBIZ, ki ne sme biti starejši od 1 meseca od datuma oddaje vloge,
- b) zadnje letne izkaze poslovanja, v kolikor še niso javno objavljeni,
- c) specifikacija finančnih obveznosti,
- d) dokazilo o drugih zadolžitvah, v kolikor niso razvidna iz SISBIZ-a s potrdilom upnika o stanju dolga (posojilna pogodba, leasing pogodba, limit, amortizacijski načrti).

Zahteva ob podpisu pogodbe

- Pravna oseba kot porok je sopodpisnik pogodbe, ob podpisu katere mora SRRS 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 SRRS.
- Pogodba se sklepa v obliki notarskega zapisa s klavzulo neposredne izvršljivosti.

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 SRRS poravnati vse obveznosti vlagatelja v skladu s sklenjeno pogodbo, vključno s pogodbenimi obrestmi, morebitnimi zamudnimi obrestmi in izvršilnimi stroški.

SRRS 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 razvojnim skladom (v nadaljevanju: Sklad), izročamo Skladu 5 (z besedo: pet) blanco menic, ki so jih podpisale pooblaščenice osebe:

_____	_____
ime in priimek	delovno mesto

Podpisniki so pooblaščenici 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 domicilistom.
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 _____	20 _____	(mesec + številka)
(kraj in datum izdaje)		
_____	PLAČAJTE ZA TO	MENICO
(dospelost plačila)		
PO NALOGU _____	(ime remitent)	ZNESEK
_____	(znesek z besedo)	
VREDNOST PREJETA _____	IN GA POLOŽITE NA RAČUN	OBVESTIL _____
OBVESTITE _____		
	(naziv trasa)	
PLAČLJIVO PRI _____		(trasa)