

Прилог број 7

СПИСАК ПОТРЕБНИХ ДОКУМЕНАТА - ОБЈЕКТИ У ИЗГРАДЊИ

Корпорацији се ради осигурања појединачног Кредита обезбеђеног хипотеком на објекту у изградњи доставља, поред документације дефинисане у прилогу 4. Уговора, и следећа документација:

I За објекте у изградњи

1. Доказ да инвеститор поседује имовинско-правни основ на земљишту (право својине, Уговор о закупу, Решење о утврђењу права коришћења);
2. Копија одобрења о изградњи која гласи на инвеститора са потврдом о правноснажности;
3. Потврда Банке о постојању и правној ваљаности свих пријава, потврда, дозвола, одобрења, сагласности, поднесака и сл. у складу са важећим прописима и налозима државних органа, а у вези са изградњом некретнине – сви документи морају да гласе на Инвеститора;
4. Извод из регистра Агенције за привредне регистре за предузеће формирано у циљу инвестирања у изградњу објекта (када је оно формирано);
5. Фотокопију уговора са главним извођачем радова по принципу „кључ у руке“, који подразумева плаћање фиксне цене и гаранцију завршетка радова до уговореног рока као и гаранције за добро извршење посла у износу од 10% вредности уговора;
6. Термин плана са тачном динамиком и роковима завршетка извођења предвиђених радова;
7. Извештај супервизора којим се, између осталог:
 - потврђује да је пројекат изградње непокретности у сагласности са свим урбанистичким плановима и условима, одобрењем за изградњу и другим актима неопходним за отпочињање изградње;
 - потврђује да су предвиђени укупни трошкови пројекта довољни за завршетак изградње непокретности у складу са главним пројектом, уз поштовање планираних рокова и стандарда квалитета;
 - потврђује структура и вредност улагања и радова учињених до момента подношења извештаја.
- Уколико је изградња објекта већ у току и последњи месечни извештај супервизора;
8. Извод из земљишне књиге, лист непокретности или тапија за парцелу на којој ће се градити објекат у изградњи са потврдом из интабулационе књиге да на наведеној парцели нема терета;

II За објекте у изградњи са минималним степеном завршености од 80 %

1. Налаз овлашћеног проценитеља непокретности којим се потврђује да је објекат има минимални степен завршености од 80 % као и да фактичко стање објекта не одступа од грађевинске дозволе у мери у којој би то могло довести до рушења целог објекта или његовог дела чиме би се значајно смањила вредност објекта;
2. Попуњен и потписан образац од стране овлашћеног проценитеља непокретности на основу којег се утврђује степен завршености;
3. Копија одобрења за изградњу са потврдом о пријему документације или копија грађевинске дозволе која гласи на инвеститора са потврдом о правноснажности;
4. Извод из листа непокретности за парцелу на којој се гради објекат у изградњи;

- Доказ о ванкњижном власништву на физички завршеном „објекту у изградњи“ (за случај да објекат гради више инвеститора или је инвеститор већ правно располагао станом који је предмет кредитирања)

III За објекте у изградњи за које је предложено Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита да предузме све мере и активности на омогућавању прихватања осигурања кредита са предметом обезбеђења у виду хипотеке првог реда на непокретностима у почетним фазама изградње тј. за пројекте „Степа Степановић“, „Браће Јерковић“ и у улици Др Иван Рибар код којих је Грађевинска дирекција Србије носилац грађевинске дозволе - без обзира на степен завршености објекта.

- Доказ да инвеститор поседује имовинско-правни основ на земљишту (право својине, Уговор о закупу, Решење о утврђењу права коришћења);
- Копија одобрења за изградњу са потврдом о пријему документације или копија локацијске и грађевинске дозволе која гласи на инвеститора са потврдом о правноснажности;
- Извод из листа непокретности за парцелу на којој ће се градити објекат у изградњи;

IV За објекте у изградњи за које је предложено Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита да предузме све мере и активности на омогућавању прихватања осигурања кредита са предметом обезбеђења у виду хипотеке првог реда на непокретностима у почетним фазама изградње тј. за следеће пројекте: изградњу стамбено-пословних објеката на кат. парц. број 10632 Ко Земун, на локацији бивше касарне „Алекса Дунић“, Земун; изградњу стамбено-пословних објеката на кат. парц. 5382/6 и 5382/7 Ко Крушевац, на локацији „Прњавор“ Крушевац и изградњу стамбено-пословних објеката на кат. парц. 540/20 на локацији „Југовићево“, Нови Сад, код којих је Грађевинска дирекција Србије д.о.о. инвеститор и који су утврђени као пројекти од значаја за Републику Србију - без обзира на степен завршености објекта.

- Доказ да инвеститор поседује имовинско-правни основ на земљишту;
- Копија одобрења за изградњу са потврдом о пријему документације или копија локацијске и грађевинске дозволе која гласи на инвеститора са потврдом о правноснажности;
- Извод из листа непокретности за парцелу на којој ће се градити објекат у изградњи;

V За објекте у изградњи за које је предложено Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита да предузме све мере и активности у циљу прихватања осигурања кредита са предметом обезбеђења у виду хипотеке првог реда на непокретностима у почетним фазама реализације Пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности, а који је проглашен пројектом од значаја за Републику Србију – без обзира на степен завршености објекта.

- Доказ да инвеститор поседује имовинско-правни основ на земљишту;
- Копија копија локацијске и грађевинске дозволе која гласи на инвеститора са потврдом о правноснажности;
- Извод из листа непокретности за парцелу на којој ће се градити објекат у изградњи;

VI За објекте у изградњи са степеном завршености од 60 %, код којих је инвеститор правно лице (током периода важења Одлуке о привременим мерама за банке у циљу олакшавања приступа финансирању физичким лицима (“Сл. гласник РС“, бр. 108/2020)

1. Налаз овлашћеног проценитеља непокретности којим се потврђује да је објекат има минимални степен завршености од 60 % као и да фактичко стање објекта не одступа од грађевинске дозволе у мери у којој би то могло довести до рушења целог објекта или његовог дела чиме би се значајно смањила вредност објекта;
2. Попуњен и потписан образац од стране овлашћеног проценитеља непокретности на основу којег се утврђује степен завршености;
3. Копија одобрења за изградњу са потврдом о пријему документације или копија грађевинске дозволе која гласи на инвеститора са потврдом о правноснажности;
4. Извод из листа непокретности за парцелу на којој се гради објекат у изградњи;
5. Доказ о ванкњижном власништву на „објекту у изградњи“ (за случај да објекат гради више инвеститора)
6. Потврда банке да се на основу процене досадашњег пословања инвеститора и са њим повезаних лица, њиховог финансијског стања и искуства, не очекују проблеми у наплати потраживања банке, односно да правно лице није било у статусу неизмирења обавеза у смислу одлуке којом се уређује адекватност капитала банке у претходне две године (у потврди се наводе подаци о инвеститору – правном лицу, назив и матични број, као и подаци о објекту који се гради, бр кат парцеле и број грађевинске дозволе)..

Уколико се ради о пројектном финансирању, са степеном завршености преко 60 %, осим докумената под бројем 1 – 5, потребно је доставити и следећа документа:

7. Потврду банке да се изградња објекта финансира у форми пројектног финансирања.

Корпорација задржава право да тражи и додатну документацију, а која је неопходна да би се утврдило да инвеститор радове изводи у складу са грађевинском дозволом, односно на основу које је могуће утврдити да ће након завршетка извођења радова за конкретан објекат бити прибављена употребна дозвола

Фотокопије горе наведених докумената или скенирана документа на компакт диску, достављају се Корпорацији до 30. у месецу за Кредите реализоване у периоду од 1. до 15. у месецу и до 15. у месецу за кредите реализоване у периоду од 15. до краја претходног месеца.

Корпорацији ће се након завршетка објекта и његове укњижбе доставити и правноснажно Решење о укњижби стана као и правноснажно Решење о упису хипотеке на предметном стану.