

Pri izpolnjevanju obrazca upoštevajte navodila k posamezni vrsti zavarovanj. Navodila za izdelavo cenitvenega poročila se nahajajo na drugem listu predmetnega obrazca. V primeru, ko je s programom financiranja SID banke nabor zavarovanj omejen, mora družba le-to upoštevati pri izpolnjevanju obrazca.

Naziv stranke: *
Naslov: *
Davčna številka: *

PREDLOG ZAVAROVANJ

Nepremičnina	ID znak nepremičnine (1)	Lastnik (2)	Ocenjena vrednost/ Tržna vrednost po posamezni nepremičnini (v 0,00 EUR) (3)	Obremenjenost nepremičnin (v 0,00 EUR) (4)	Zadnje skupno stanje terjatev, zavarovanih s hipotekami drugih bank upnic (v 0,00 EUR) (5)

- (1) V seznam vpisati nepremičnine z ID znakom, kot izhaja iz zemljiške knjige.
 (2) Za vsako nepremičnino posebej označiti lastnika in delež, kot izhaja iz zemljiške knjige.
 (3) **Obvezna priloga:** Cenitveno poročilo. Minimalne zahteve glede cenitvenega poročila se nahajajo v zavihku Navodila in obveznosti.
 (4) Navesti skupno stanje hipotek, vpisanih v zemljiško knjigo.
 (5) **Obvezna priloga:** Potrdilo banke upnice o stanju dolga.

Vrednostni papirji	Vrsta vrednostnega papirja (lastniški, dolžniški)	Vrednostni papir (1)	Količina (2)	ISIN koda	Datum zapadlosti (3)	Ocenjena vrednost/ Tržna vrednost (v 0,00 EUR) (4)

- (1) Vpisati vrednostni papir z oznako, kot izhaja iz izpisa stanja vrednostnih papirjev.
 (2) Navesti količino, ki se ponuja v zavarovanje.
 (3) Navesti datum zapadlosti dolžniškega vrednostnega papirja.
 (4) SID banka ima pravico zahtevati cenitveno poročilo. Cenilec mora biti obveščen o številu vrednostnih papirjev, ki se zastavljajo.

Poslovna oprema (stroji in naprave za proizvodnjo, pisarniška oprema, pohištvo in druga oprema, potrebna za opravljanje poslovne dejavnosti) ter motorna ali priklopna vozila	Lokacija: v prostoru ali na prostem (1)	Natančen opis lege (2)	Naslov stavbe za poslovno opremo v prostoru in navedba posameznega prostora v stavbi (3)	Pravna podlaga za uporabo prostora, ki je območje zastave (4)	Vrsta poslovne opreme, proizvajalec, leto izdelave, enolični identifikacijski znak (5)	Ocenjena vrednost/ Transakcijska cena (v 0,00 EUR) (6)	Preostala amortizacijska doba (v mesecih) (7)

- (1) Poslovna oprema, ki se nahaja v določeni stavbi, ki je vpisana v kataster stavb, ali posameznem delu te stavbe (v prostoru) in poslovna oprema, ki se nahaja na prostem na določeni parceli (na prostem).
 (2) Identifikacijski znak parcele, kot je vpisana v zemljiškem katastru ali identifikacijski znak stavbe ali njenega posameznega dela, kot je vpisan v katastru stavb, kjer je ali bo (za predmete financiranja) locirana poslovna oprema.
 (3) Naslov stavbe iz katastra stavb. Če se poslovna oprema nahaja le v posameznem prostoru v stavbi, je treba navesti identifikacijski znak posameznega dela, če je prostor vpisan v katastru stavb, če pa ni, pa opis njegove lege v stavbi.
 (4) **Obvezna priloga:** Če zastavitelj po podatkih zemljiške knjige ni lastnik prostora, ki je območje zastave, mora predložiti listino, ki vsebuje izjavo lastnika prostora, da ima zastavitelj pravico do uporabe prostora, ki je območje zastave, najmanj za čas dospelosti zavarovane terjatve, **na kateri je overjen lastnikov podpis.**
 (5) **Obvezna priloga:** Izpis poslovne opreme iz knjigovodskih evidenc, podpisan s strani odgovorne osebe, ali drugih ustreznih listin, kot izhajajo iz točke (6). Za motorno vozilo navesti VIN in predložiti tudi kopijo prometnega dovoljenja.
 (6) **Obvezna priloga:** Cenitveno poročilo. Izjemo predstavlja kupoprodajna pogodba (ali račun) med nepovezanimi osebami, ki ni starejša(1) od enega leta (predložiti kupoprodajno pogodbo ali račun in navesti vrednost brez DDV), če je vrednost posamezne poslovne opreme nižja od milijon EUR (vrednost brez DDV) in hkrati skupna vrednost poslovne opreme ne presega 5 milijonov EUR (vrednost brez DDV) ali če je vrednost posameznega motornega ali priklopnega vozila nižja od 500 tisoč EUR (vrednost brez DDV) in hkrati skupna vrednost motornih ali priklopnih vozil ne presega 3 milijonov EUR (vrednost brez DDV).

Družba s podpisom izjavlja in jamči SID banki, da je lastnica in posestnica zgoraj navedenih premičnin, da se nahajajo na navedenih lokacijah, niso predmet leasinga in niso zastavljene v zavarovanje terjatve drugega upnika. Če je premičnina predmet financiranja in še ni knjigovodsko evidentirana, družba SID banki jamči, da je preostala amortizacijska doba daljša od predlagane ročnosti kredita.

Zaloge	Lokacija: v prostoru ali na prostem (1)	Natančen opis lege (2)	Naslov stavbe za zaloge v prostoru in navedba posameznega prostora v stavbi (3)	Pravna podlaga za uporabo prostora, ki je območje zastave (4)	Vrsta zalog: trgovsko blago, surovine, proizvodni material, polizdelek, izdelki, pogonsko gorivo ali živali v reji (5)	Povprečna mesečna vrednost zalog v zadnjem letu (v 0,00 EUR) (6)

- (1) Zaloge, ki se nahajajo v določeni stavbi, ki je vpisana v kataster stavb, ali posameznem delu te stavbe (v prostoru) in zaloge, ki se nahajajo na prostem na določeni parceli (na prostem). V primeru več lokacij, obvezno navesti vse lokacije zalog.
 (2) Identifikacijski znak parcele, kot je vpisana v zemljiškem katastru ali identifikacijski znak stavbe ali njenega posameznega dela, kot je vpisan v katastru stavb, kjer so in bodo locirane zaloge.
 (3) Naslov stavbe iz katastra stavb. Če se zaloge nahajajo le v posameznem prostoru v stavbi, je treba navesti identifikacijski znak posameznega dela, če je prostor vpisan v katastru stavb, če pa ni, pa opis njegove lege v stavbi.
 (4) **Obvezna priloga:** Če zastavitelj po podatkih zemljiške knjige ni lastnik prostora, ki je območje zastave, mora predložiti listino, ki vsebuje izjavo lastnika prostora, da ima zastavitelj pravico do uporabe prostora, ki je območje zastave, najmanj za čas dospelosti zavarovane terjatve, **na kateri je overjen lastnikov podpis.**
 (5) **Obvezna priloga:** Ažuren izpis vseh zalog iz knjigovodskih evidenc, podpisan s strani odgovorne osebe.
Družba s podpisom izjavlja in jamči SID banki, da je lastnica in posestnica zalog, da se nahajajo na navedenih lokacijah, ne predstavljajo hitro pokvarljivega blaga in niso zastavljene v zavarovanje terjatve drugega upnika. Družba s podpisom izrecno izjavlja in jamči, da je v zavarovanje ponudila (in v predlogu zavarovanj navedla) vse zaloge na vseh lokacijah, kjer se le-te nahajajo.

Patent, znamka, model, programska koda	Vrsta (patent, znamka, model, programska koda)	Registrska številka	Imetnik	Veljavnost do	Ocenjena vrednost (v 0,00 EUR) (1)

- (1) **Obvezna priloga:** Cenitveno poročilo, razen za programsko kodo.

Poslovni delež	Družba, katere poslovni delež se zastavlja	Matična številka	Poslovni delež (v 0,00 %)	Ocenjena vrednost (v 0,00 EUR) (1)

- (1) **Obvezna priloga:** Cenitveno poročilo. Cenilec mora biti obveščen o odstotku poslovnega deleža, ki se zastavlja.

Terjatev

Dolžnik (1)	Višina terjatve (v 0,00 EUR)	Pravni posej, iz katerega terjatev izhaja (2)	Zavarovana terjatev (da/ne) (3)	Višina limita do posameznega dolžnika v primeru zavarovanih terjatev (4)

(1) Navesti dolžnike, do katerih se odstopa terjatve v zavarovanje (zadostja sklicevanje na priložen ažuren izpis iz knjigovodskih evidenc). **Obvezna priloga** : Ažuren izpis iz knjigovodskih evidenc, iz katerega izhaja terjatev, podpisan s strani odgovorne osebe, v katerem so izključene zapadle terjatve.

(2) **Obvezna priloga** : Pravni posej, iz katerega izhaja terjatev do navedenega dolžnika.

(3) Terjatev je pri zavarovalnici zavarovana za komercialne rizike in riziko podaljšane zamude plačila do 180 dni, pravica do zavarovalnine pa ni odstopljena v korist drugega upnika.

Obvezna priloga : Zavarovalna polica za zavarovanje terjatve.

(4) V primeru zavarovanih terjatev se vpiše znesek limita po posameznem dolžniku. **Obvezna priloga** : seznam vseh zavarovanih nezapadlih terjatev.

Družba s podpisom izjavlja in jamči SID banki, da terjatev (ali več od njih, če jih je več) iz predloženega izpiska iz knjigovodskih evidenc ni sporna, izhaja iz rednega poslovanja, ni zapadla v plačilo, ni do zaposlenih oseb ter ni zastavljena ali odstopljena v zavarovanje v korist drugega upnika.

Družba s podpisom izjavlja in jamči SID banki, da pravica do zavarovalnine za terjatve, zavarovane pri zavarovalnici za komercialne rizike in riziko podaljšane zamude plačila do 180 dni, ni zastavljena ali odstopljena v korist drugega upnika.

Poroštvo, pristop k
dolgu, garancija

Vrsta (poroštvo, pristop k dolgu, garancija)	Porok, pristopnik k dolgu ali garant - pravna oseba (1)	Porok - fizična oseba (2)

(1) Firma, sedež, matična številka poroka, pristopnika k dolgu ali garanta.

(2) Ime in priimek, naslov stalnega prebivališča. Naknadno se od poroka, ki je fizična oseba, zahteva izpolnitev obrazca SID banke.

Kraj in datum

Ime in priimek osebe, pooblaščenca za zastopanje

Podpis osebe, pooblaščenca za zastopanje

Minimalne zahteve SID banke glede cenitvenega poročila

Cenitveno poročilo mora:

- biti skladno z mednarodnimi in evropskimi standardi za ocenjevanje vrednosti, kot so:

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (angl. International Valuation Standards Committee - IVSC),
- Evropski standardi ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Evropska skupina združenj cenilcev (angl. The European Group of Valuers' Associations - TEGOVA) ali
- standardi ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Kraljevi inštitut pooblaščenih ocenjevalcev (angl. Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS),
- biti izdelano in podpisano s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti (v nadaljevanju: ocenjevalec), ki:
- ima potrebne kvalifikacije, znanje in izkušnje za izvajanje ocenjevanja vrednosti predmeta ocenjevanja,
- je vpisan na seznam cenilcev na spletni strani Slovenskega inštituta za revizijo,
- najmanj 3 leta razpolaga z dovoljenjem za opravljanje cenitev (upoštevata se datum izdaje dovoljenja, naveden v registru SIR),
- v registru nima vpisanih sankcij,
- razpolaga z veljavno licenco v času izvajanja cenitve,
- ni uvrščen na črno listo SID banke in
- je neodvisen od postopka odločanja o naložbenih poslih, ki so zavarovani s premoženjem, katerega vrednost ocenjuje,

v primeru, da se predmet ocenjevanja nahaja v tujini, je lahko cenitveno poročilo izdelano s strani neodvisnega in usposobljenega ocenjevalca, ki ima veljavno dovoljenje za ocenjevanje vrednosti, pridobljeno s strani mednarodno priznanih organizacij (npr. RICS, Tegova, ASA,...).

za pridobitev informacij o cenilih, uvrščenih na črno listo, se obrnite na SID banko,

- upoštevati namen ocenjevanja vrednosti za zavarovano posojanje,
- imeti za podlago ocenjevanja vrednosti tržno vrednost,
- biti ob predložitvi popolne vloge za financiranje mlajše od šestih mesecev (upoštevata se datum ocene vrednosti),
- biti napisano v slovenskem jeziku, izjemoma v angleškem jeziku, če se predmet ocenjevanja nahaja izven Republike Slovenije.

Ocenjevalec mora opraviti celovit ogled nepremičnin (terenski ogled zunanosti in notranosti nepremičnine) in premoženja, ki so predmet ocenjevanja. Med datumom ogleda in datumom ocene vrednosti ne sme miniti več kot tri mesece.

Cenitveno poročilo za posamezen predmet ocenjevanja vrednosti lahko isti ocenjevalec izdela največ štirikrat zapored.

Ocenjevalec mora imeti na dan ocene vrednosti veljavno polico za zavarovanje poklicne odgovornosti.

Dodatne zahteve glede cenitvenega poročila (ocenjevanje nepremičnin):

- cenitveno poročilo mora vsebovati vrednosti po posameznih predmetih (ID oznakah nepremičnine), razen če gre za povezano celoto, kjer se bo (do) hipoteka(e) v zemljiški knjigi vključila(e) z istim vrstnim redom in istimi predhodnimi obremenitvami. V primeru nepremičnin, ki sicer predstavljajo povezano celoto, vendar se nahajajo v različnih statističnih regijah Slovenije, mora cenitveno poročilo vsebovati vrednosti glede na posamezno statistično regijo, kjer leži nepremičnina, in ID oznako nepremičnine. Povezana celota pomeni, da je poslovni/proizvodni/stanovanjski objekt zgrajen na več ID oznakah nepremičnine. Cenitveno poročilo mora vsebovati izključno nepremičnine, ki so predmet zastavitve,
- poslovne nepremičnine morajo biti ocenjene vsaj z na donosu zasnovanim načinom,
- nepremičnine, ki ustvarjajo denarne tokove iz poslovanja (npr. hoteli,...), morajo biti ocenjene z na donosu zasnovanim načinom oziroma z metodo diskontiranja denarnih tokov,
- stanovanjske nepremičnine, nepozidana stavbna zemljišča, kmetijska ter gozdna zemljišča morajo biti ocenjeni vsaj z načinom tržnih primerjav,
- specialne nepremičnine se izjemoma lahko ocenijo z nabavno vrednostnim načinom, kjer mora biti ocena vrednosti preverjena še z načinom tržnih primerjav ali z na donosu zasnovanim načinom,
- v primeru nepremičnine v gradnji mora ocenjevalec, poleg tržne vrednosti na dan ocenjevanja, oceniti tudi tržno vrednost ob dokončanju (posebna predpostavka dokončanosti objekta),
- ocenjevalec mora preveriti obstoj gradbenih in uporabnih dovoljenj in jih predložiti k cenitvenemu poročilu,
- ocenjevalec mora preveriti kako je urejen fizični in pravni dostop do nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja,
- cenitveno poročilo mora vsebovati vse priloge na katere se ocenjevalec sklicuje v cenitvenem poročilu (npr. gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, lokacijska informacija za gradnjo, ...),
- nepremičnino mora upoštevati ESG oz. okoljske dejavnike za katere obstajajo javne evidence (energetska učinkovitost, poplave, plazovi, divji požari,...),
- priložen mora biti izpolnjen in s strani ocenjevalca podpisan standardiziran obrazec Povzetek poročila o oceni vrednosti nepremičnine za namen zavarovanega posojanja, ki je objavljen na spletnih straneh Slovenskega inštituta za revizijo in Združenja bank Slovenije,
- če je za nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja, izdelana energetska izkaznica, mora biti le-ta priložena k cenitvenemu poročilu.

Druge obveznosti kreditojemalca v zvezi z zavarovanjem, v primeru sklenitve kreditne pogodbe (opis spodnjih obveznosti je le informativne narave):

Zavarovanje nepremičnin:

Zastavitelj je dolžan ves čas trajanja naložbenega posla:

- v zavarovanje dano nepremičnino ustrezno škodno zavarovati za celotno vrednost nepremičnine ne glede na znesek naložbenega posla, najmanj za primer požara. Željena pa so tudi zavarovanja pred ostalimi nevarnostmi (pred potresom za potresno nevarna območja, za primere poplav za področja s povečano poplavno ogroženostjo, za primere plazov) in druga relevantna zavarovanja. Za objekte v gradnji je potrebno oradbeno zavarovanje za objekte v gradnji.
- zavarovalno polico vinkulirati v korist SID banke (najmanj z enakim vrstnim redom, kot je vpisana hipoteka),
- pred črpanjem kredita posredovati dokazila o zavarovalni polici, plačilih zavarovalne premije ter original vinkulacijo v korist SID banke.

Zavarovanje premoženja (zaloge, poslovna oprema itd.):

Zastavitelj je dolžan ves čas trajanja naložbenega posla:

- v zavarovanje dano premoženje ustrezno škodno zavarovati pred običajnimi riziki za celotno vrednost premoženja ne glede na znesek naložbenega posla, pri čemer mora zaloge zavarovati najmanj za minimalno vrednost zalog, določeno v kreditni pogodbi,
- zavarovalno polico vinkulirati v korist SID banke,
- pred črpanjem kredita posredovati dokazila o zavarovalni polici, plačilih zavarovalne premije ter original vinkulacijo v korist SID banke.

Vse obveznosti kreditojemalca v zvezi z zavarovanjem so razvidne iz kreditne pogodbe. SID banka si glede zavarovanj pridržuje storiti vse potrebno, da zagotovi pravno učinkovitost in izvršljivost.

Družba je seznanjena, da se lahko zastavi le vsa poslovna oprema, zastava posameznega kosa poslovne opreme ni mogoča.