

SPISAK DOKUMENTACIJE ZA KOMERCIJALNI STAMBENI KREDIT I KOMBINOVANI STAMBENI KREDIT BANKE – SA HIPOTEKOM NA NEPOKRETNOST KOJA PREDMET PROJEKTOG FINANSIRANJA OTP – UKNJIŽEN I NEUKNJIŽEN KOJU DOSTAVLJA KLIJENT

DOKUMENTACIJA NEOPHODNA ZA ODOBRENJE KORIŠĆENJA KREDITA ZAVISNO OD STATUSA KLIJENTA

Za zaposlene klijente:

- Izjava o prenosu sredstava ličnog dohotka na tekući račun u OTP banka Srbija AD Beograd (za dužnika i sadužnika ako ga ima) – *obrazac potpisuje i overava poslodavac.*
- Potvrda o stalnom radnom odnosu i visini ličnih primanja (za dužnika i sadužnika ako ga ima i jemca ako ga ima) - za klijente koji ostvaruju prihode po osnovu Ugovora o radu na neodređeno vreme - *obrazac potpisuje i overava poslodavac*
- Platni listići (obračunska lista) za prethodna tri meseca (za dužnika i sadužnika ako ga ima i jemca ako ga ima)- overeni od strane poslodavca
- Tromesečni izvod/promet po računu za poslednja 3 meseca

Ukoliko je klijent ili sadužnik ili jemac penzioner :

Za domaće penzionere:

- Penzioni ček za poslednja 3 meseca
- Ovlašćenje za prenos penzije na tekući račun kod OTP – samo u slučaju da klijent do momenta podnošenja zahteva nije primio uplatu penzije
- Tromesečni izvod/promet po računu za poslednja 3 meseca

Za ino penzionere:

- ❖ *Ukoliko prima inostranu penziju direktno od inostranog penzionog fonda na račun u OTP banci:*
 - Rešenje stranog penzionog fonda o penziji (prevedeno na srpski jezik i overeno od strane sudskog tumača)
 - Tromesečni izvod/promet po računu za poslednja 3 meseca
- ❖ *Ukoliko prima inostranu penziju preko agenata u zemlji fajl mora dodatno da sadrži i:*
 - Tromesečni izvod sa računa dužnika iz banke gde prima penziju
 - Potvrda agenta koji vrši isplatu da se radi o isplati po osnovu penzije (kopija SWIFT-a za poslednje tri uplate i zbirni spisak za rasknjižavanje penzija)

Ukoliko klijent ili sadužnik ili jemac ostvaruje prihode po osnovu samostalnih delatnosti ili radom u preduzeću u sopstvenom vlasništvu potrebno je dostaviti (paušalci, paušalci sa dodatnim ugovorima, preduzetnici sa prostim/dvojnim knjigovodstvom, vlasnici firmi):

- ❖ Paušalci:
 - ✓ Akontaciono poresko rešenje ili Uverenje iz poreske uprave o visini poreske osnovice
 - ✓ Uverenje o plaćenom porezu ne starije od 30 dana – ukoliko je na uverenju navedena poreska osnovica/ onda nije potrebno dostavljati akontaciono poresko rešenje ili uverenje iz poreske uprave o visini poreske osnovice
 - ✓ Promet po računu preduzetnika/paušalca za cele dve godine + promet po računu tekuće godine, odnošto potvrda o prometu u banci
 - ✓ OP obrazac
 - ✓ Ukoliko je sadužnik jemac po obavezama pravnog lica potrebno je priložiti i osnovni izveštaj fizičkog lica za jemstvo po obavezama pravnog lica
- ❖ Paušalci sa dodatnim ugovorima:
 - ✓ Akontaciono poresko rešenje ili Uverenje iz poreske uprave o visini poreske osnovice
 - ✓ Uverenje o plaćenom porezu ne starije od 30 dana – ukoliko je na uverenju navedena poreska osnovica/ onda nije potrebno dostavljati akontaciono poresko rešenje ili uverenje iz poreske uprave o visini poreske osnovice

- ✓ Ugovor sa kompanijom čija validnost mora biti u skladu sa rokom otplate kredita ili na neodređeno vreme (kompanija sa kojom se sklapa ugovor treba da posluje minimum 24 meseca). **Napomena:** Ako firma poslodavac posluje manje od 24 meseca, dodatni uslov je da klijent dokumentuje svoja prethodna angažovanja u drugim firmama za minimum 24 meseca unazad. Pored prometa po računu za 24 meseca potrebno je da svako pojedinačno angažovanje nije bilo kraće od 6-12 meseci (da se dostavi svaki pojedinačni ugovor na uvid i promet po računu po kom se vide uplate).
Ukoliko klijent ima potpisan ugovor o saradnji sa kompanijom koja nije registrovana u Srbiji, prvi uslov koji mora biti ispunjen je da ta kompanija postoji najmanje 24 meseca. Takođe, potrebno je da klijent ima potpisan ugovor sa tom kompanijom najmanje 24 meseca i da dostavi promet po računu iz banke po kom se vide uplate po ugovoru za najmanje 12 meseci. Klijent može aplicirati za kreditne proizvode banke iako je ugovor sa aktuelnom kompanijom kraći od 24 meseca (ali ne kraći od 3 meseca), uz uslov da dostavi dokaze o postojanju angažmana na istim poslovima sa drugim poslodavcima (ugovor o saradnji sa mesečnom, kvartalnom, polugodišnjom ili godišnjom nadoknadom, ugovor o stalnom radnom odnosu i izvod po računu) u trajanju od najmanje 24 meseca.
 - ✓ promet po računu radi utvrđivanja prihoda po osnovu potpisanog ugovora za poslednjih 12 meseci
 - ✓ OP obrazac
- ❖ Preduzetnici sa prostim/dvojnim knjigovodstvom
- ✓ Akontaciono poresko rešenje ili
 - ✓ Uverenje iz poreske uprave o visini poreske osnovice ili
 - ✓ Konačno poresko rešenje ili
 - ✓ Poresku prijavu za akontaciono konačno utvrđivanje poreza – obrazac PPDG-1S ili Izvod iz pojedinačne poreske prijave PPP PD 1 (šestomesečni pregled)- ukoliko se klijent opredelio za samooporezivanje
 - ✓ Šestomesečni izvod sa računa klijent iz banke gde prima zaradu
 - ✓ Uverenje o plaćenom porezu ne starije od 30 dana. Ukoliko Poreska uprava na istom naznači iznos prijavljenog ličnog dohotka (zarade) za preduzetnika ili je navedena poreska osnovica, onda nije potrebno akontaciono poresko rešenje, odnosno uverenje iz poreske uprave o visini poreske osnovice
 - ✓ Finansijski izveštaji za poslednje dve godine + bruto bilanis za tekuću godinu
 - ✓ OP obrazac
- ❖ Vlasnici firmi:
- ✓ Potvrda o visini primanja overena od strane poslodavca
 - ✓ Platni listići (obračunske liste) za prethodna 3 meseca
 - ✓ Promet po računu banke gde klijent prima zaradu za poslednjih 12 meseci
 - ✓ OP obrazac

Ukoliko je klijent ili sadužnik ili jemac zaposlen u firmi sa poslovnim prihodom do 100.000 EUR pored standardne dokumentacije navedene za zaposlene klijente potrebno je da dostavi i dokumentaciju koja se odnosi na poslodavca:

- a) Potvrda Uprave prihoda o izmirenim obavezama po osnovu poreza i doprinosa za prethodnih 12 meseci sa listingom uplata
- b) OP obrazac
- c) Finansijski izveštaj za prethodne 2 godine

Ukoliko je jemac pravno lice dostavlja se sledeća dokumentacija:

- ✓ 3 menice
 - ✓ Odluka parvog lica o jemstvu
 - ✓ Osnivački akt pravnog lica
 - ✓ Lični identifikacioni dokument lica ovlašćenog za zastupanje tog pravnog lica
- Lični identifikacioni dokument (za dužnika i sadužnika ako ga ima i jemca ako ga ima)
 - Kopija PPDG- 2R obrazca ili Rešenje o utvrđivanju poreza na dohodak građana (kopija) – ukoliko podležete obavezi plaćanja poreza na dohodak građana (za prethodnu godinu)
 - Zahtev za osiguranje kredita
 - Predugovor ili ugovor o kupovini nepokretnosti - (ne mora biti overen kod javnog beležnika)
 - Jedna lična menica potpisana od strane dužnika i jedna lična menica potpisana od strane sadužnika ukoliko ga ima i jedna lična menica potpisana od strane jemca ukoliko ga ima
 - Procena vrednosti nepokretnosti na koju se stavlja hipoteka od strane ovlašćenog sudskog veštaka sa liste procenitelja ne starija od 30 dana.

- List nepokretnosti za stan kod uknjiženih nepokretnosti odnosno, List nepokretnosti za PARCELU na kojoj je nepokretnost izgrađena ili se gradi kod neuknjiženih nepokretnosti (ne stariji od 7 dana)
- Pravosnažno rešenje o odobrenju za izgradnju i potvrda o prijemu dokumentacije ili lokacijska i građevinska dozvola ako je dokumentacija za izgradnju izdata po poslednjem zakonu (ovo važi samo za neuknjižene nepokretnosti)
- Uverenje o identifikaciji parcele ukoliko je objekt izgrađen na više parcela (izdaje ga Republički geodetski zavod) – potrebno je ukoliko je reč neuknjiženoj nepokretnosti
- Ukoliko je založni dužnik pravno lice potrebno je priložiti sledeću dokumentaciju:
 - Rešenje iz APR-a
 - Akt o osnivanju
 - Odluka nadležnog organa firme o saglasnosti za prodaju nepokretnosti i uspostavljanje hipoteke na istoj, na memorandumu firme, pečatitana i potpisana od strane nadležnog organa firme.
 - OP Obrazac
 - Ovlašćenje za zastupanje tog pravnog lica
 - Fotokopija lične karte lica ovašćenog za zastupanje pravnog lica

DOKUMENTACIJA NEOPHODNA ZA PUŠTANJE SREDSTAVA U TEČAJ

- ✓ Overen ugovor o kupovini nepokretnosti – overen kod javnog beležnika
- ✓ Polisa životnog osiguranja vinkulirana u korist OTP (na iznos i period trajanja kredita)
- ✓ Polisa osiguranja nepokretnosti vinkulirana u korist OTP (od osnovnog i dopunskog rizika na građevinsku vrednost nepokretnosti koja se stavlja pod hipoteku)
- ✓ Menično ovlašćenje (za jemca ukoliko ga ima)
- ✓ Overena založna izjava –javno beležnički zapis koji sadrži i saglasnost bračnog druga za uspostavljanje hipoteke ukoliko je založni dužnik fizičko lice ili preduzetnik
- ✓ Zahtev za uknjižbu založnog prava sa prijemnim pečatom
- ✓ Potpisan ugovor o odricanju prava raspolaganja neispisanom hipotekom
- ✓ Rešenje o uspostavljanju hipoteke II reda

NAKNADNA DOKUMENTACIJA – POSLE PUŠTANJA SREDSTAVA U TEČAJ

- ✓ Brisovnica/brisovna dozvola – izdaje OTP za brisanje hipoteke I reda na nepokretnosti koja je predmet hipoteke
- ✓ Dokaz o predaji zaheva za brisanje hipoteke I reda i plaćenju taksu
- ✓ Rešenje suda da je izvršeno brisanje i izvršen upis hipoteke I reda u korist hipotekarnog poverioca II reda
- ✓ Novi vlasnički list gde je upisana hipoteke I reda u korist OTP

Rok za odlučivanje o urednim zahtevima Klijenta za odobrenje ovog kreditnog proizvoda u skladu sa kreditnim uslovima za odobrenje od strane Banke je 20 radnih dana od dana dostavljanja kompletne i uredne dokumentacije saglasno Spisku dokumentacije za ovaj kreditni proizvod.

Napomene:

- Banka ima pravo da u pojedinim konkretnim slučajevima zatraži od Klijenta dodatnu/ opcionu dokumentaciju koja je neophodna za donošenje odluke o odobravanju konkretnog stambenog kredita, definisanu u spisku Prilog broj 1, koju ćete zajedno sa ovim Spiskom dokumentacije dobiti od ličnog bankara.
- Ukoliko klijent ostvaruje dodatnu vrstu prihoda ili specifičnu vrstu prihoda, neophodno je dostavljanje dokumentacije definisane u spisku *Dodatna vrsta prihoda ili specifična vrsta prihoda*, koju ćete dobiti od ličnog bankara