

На основу члана 30. Статута ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, Надзорни одбор Предузећа на седници одржаној дана 11.04.2025. године, донео је

ОДЛУКУ БР.3

I ПРИХВАТА СЕ Понуда ОТП Банке Србија АД Нови Сад- Филијала Ниш број 11141/0062/2025 од 27.01.2025. године за финансирање стамбено-пословног објекта 1 (ЈП1-ЈП2), у програму стамбене подршке на локацији у ул. Петра Аранђеловића у Нишу, са 96 станова и једном пословном јединицом укупне бруто површине 7.171,82 м² и нето стамбене површине 4.757,45 м², уз успостављање хипотеке првог реда првенства на објекат у изградњи у корист ОТП Банке Србија АД Нови Сад

II Процењена вредност стамбено-пословног објекта 1 (ЈП1-ЈП2) у изградњи, на к.п.бр.16158/47,16158/49, 16158/51,16158/53, 16158/55 и 17192/1 КО Ниш-Бубањ износи 773.893.190,22 динара без ПДВ-а са пратећим трошковима израде пројектно техничке документације и комуналног опремања. Процењена вредност изградње објекта без пратећих трошкова износи 516.000.000,00 динара без ПДВ-а.

III Понуда ОТП Банке Србија АД Нови Сад- Филијала Ниш број 11141/0062/2025 од 27.01.2025. године за финансирање стамбено-пословног објекта 1(ЈП1-ЈП2), у програму стамбене подршке на локацији у ул. Петра Аранђеловића у Нишу, представља удео у износу 80% потребних средстава за грађење објекта, односно 412.800.000,00 динара (3.527.403,17 евра)

IV Понуда ОТП Банке Србија АД Нови Сад- Филијала Ниш број 11141/0062/2025 од 27.01.2025. године за финансирање стамбено-пословног објекта 1(ЈП1-ЈП2), у програму стамбене подршке на локацији у ул. Петра Аранђеловића у Нишу, Нацрт (Draft) уговора о кредиту и План отплате кредита саставни су делови ове Одлуке.

V Понуду ОТП Банке Србија АД Нови Сад- Филијала Ниш број 11141/0062/2025 од 27.01.2025. године, Нацрт (Draft) уговора о кредиту и План отплате кредита из тачке **IV** ове Одлуке доставити Градском већу Града Ниша ради добијања сагласности од Скупштине Града Ниша.

VI Овлашћује се ВД Директор Предузећа, да након добијања сагласности из тачке **V** ове Одлуке потпише Уговор о кредиту са ОТП Банком Србија АД Нови Сад у свему према Понуди ОТП Банке Србија АД Нови Сад- Филијала Ниш број 11141/0062/2025 од 27.01.2025.године, Нацрту (Draft) уговора о кредиту и Плану отплате кредита.

Доставити:

1. ВД Директору
2. Градској Управи за планирање и изградњу за Градско веће
3. Службама Предузећа
4. Архиви

**ЈП "ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА" НИШ
- НАДЗОРНИ ОДБОР –**

**Број : 01-382/1-3
Ниш, 11.04.2025.год.**



**ПРЕДСЕДНИК
Горан Миловановић**

A handwritten signature in blue ink, reading "Горан Миловановић", is written over the printed name of the Chairman.

Образложење
Одлуке НО број 01-382/1-3 од 11.04.2025. године

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција,, Ниш планира расписивање јавне набавке за изградњу стамбено-пословног објекта 1 (ЈП1 и ЈП2) у Програму стамбене подршке на локацији у ул. Петра Аранђеловића у Нишу, у складу са Пројектом „Изградња стамбено-пословног објекта 1 (ЈП1 и ЈП2) у Програму стамбене подршке на локацији у ул. Петра Аранђеловића у Нишу“. Програмом пословања за 2025. годину предвиђено је финансирање ове инвестиције у износу од 80% путем кредита неке пословне банке, док ће се 20% процене вредности финансирати из сопствених средстава.

Ради финансирања инвестиције, дана 20.11.2024. године електронском поштом упућени су захтеви пословним банкама за достављање обавезујућих понуда за пружање услуге кредита и то: ОТП Банка Србија АД Нови Сад, ХАЛК Банка АД Београд, Банка Интеса АД Београд, АИК банка, НЛБ Комерцијална банка Србија, Банка поштанска штедионица АД Београд и Еуробанка- директна Србија. Уз захтев достављена је пратећа документација као и смернице за израду понуде.

По упућеном позиву, пристигле су две понуде и то од: ОТП Банка Србија АД Нови Сад и НЛБ Комерцијална банка Србија. Банка Интеса АД Београд изјаснила да не може изаћи са званичном понудом која би испоштовала тражене параметре, јер за овај начин финансирања морају имати потврду централе матичне групације у Милану, за шта је потребно више времена него што је у позиву предвиђено. Додатно ограничење је и учешће од 20% (15%+5%) јер у праћењу сличних пројеката клијенти учествују са најмање 30%. Такође, путем и-маила обратила се и Банка поштанска штедионица АД Београд захтевом за продужење рока за достављање понуде због специфичности састављања исте.

Прегледом пристиглих понуда установљено је да су обе понуде неблаговремене и неприхватљиве, те је Одлуком вд директора бр.01-1154 од 18.12.2024. године, поступак обустављен.

Дана 30.12.2024. године, путем електронске поште, упућен је нов, поновљен позив пословним банкама за достављањем обавезујућих понуда, на адресе ОТП банка АД Београд, АИК банка, ХАЛК банка АД Београд, Банка поштанска штедионица АД Београд, Еуробанк- директна Србија, НЛБ Комерцијална банка Србија и Банка Интеса АД Београд. Уз позив, достављена је пратећа документација, смернице за израду понуде и рок од 30 дана, имајући у виду да је у предходном позиву рок био краћи.

У остављеном року, ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш добила је само једну понуду и то ОТП Банке Србија АД Нови Сад. Достављена Понуда ОТП Банке Србија АД Нови Сад је благовремена и прихватљива, уједно и повољнија и финансијски исплативија од понуде коју је наведена банка доставила по предходном позиву од 20.11.2024. године.

ОТП Банка Србија АД Нови Сад је уз Понуду бр.11141/0062/2025 од 27.01.2025.године, доставила и Нацрт (Draft) Уговора о кредиту и План отплате кредита, који ће уз Понуду, с обзиром да је у питању хипотекарни кредит, бити достављен Скупштини Града на разматрање ради давања сагласности на Одлуку Надзорног одбора ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш.

Надзорни одбор ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш донео је Одлуку број: 01-144/1-2 од 12.02.2025. године којом се прихвата Понуда ОТП Банке Србија АД Нови Сад бр.11141/0062/2025 од 27.01.2025.године за Финансирање стамбено-пословног објекта 1 (Ј1 и Ј2), у програму стамбене подршке на локацији у ул. Петра Аранђеловића у Нишу, са Нацртом (Draft) уговора о кредиту и Планом отплате кредита. Дописом о достави документације бр.01-211 од 04.03.2025. године, достављен је материјал надлежној Градској Управи за планирање и изградњу, на даљу надлежност, ради давања сагласности од стране Скупштине Града Ниша.

Дописом Градске Управе за планирање и изградњу бр.289/2025-06 од 24.03.2025. године материјал је враћен ради исправке аката и правно-техничких недостатака, а у складу са дописом Градске управе за органе Града, грађанска стања и људске ресурсе бр.797/2025-08 од 21.03.2025.године. Поступајући по смерницама за допуну материјала подацима, Надзорни одбор ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је на седници 11.04.2025. године ставио ван снаге Одлуку бр.01-144/1-2 од 12.02.2025. године и донео Одлуку бр. 01-382/1-3.



ПРЕДСЕДНИК
НАДЗОРНОГ ОДБОРА
Горан Миловановић

31.01.2025

01 94

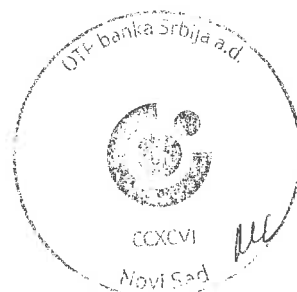
14-4

ОБРАЗАЦ СТРУКТУРЕ ПОНУЂЕНЕ ЦЕНЕ

Понуда број 11141/0062/2025 од 27/01/2025. за Финансирање стамбено-пословног објекта 1 (Л1-Л2), у програму стамбене подршке на локацији у ул. Петра Аранђеловића у Нишу, са 96 станова и једном пословном јединицом укупне бруто површине 7.171,81м², и нето стамбене површине 4.757,45м², за потребе Наручиоца ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш.

Основни подаци о понуђачу:

1.	Назив понуђача:	OTP banka Srbija AD Novi Sad
2.	Адреса и седиште понуђача:	Трг слободе 5, 21101 Нови Сад
3.	Матични број:	08603537
4.	ПИБ:	100584604
5.	Овлашћено лице понуђача:	Драгослав Косанић
6.	Особа за контакт:	Милена Сибиновић
7.	Лице овлашћено за потписивање уговора	Милена Сибиновић Драгослав Косанић
8.	Телефон – телефакс:	064-869-51-07
9.	e-mail:	milena.sibinovic@otpbanka.rs
10.	Број рачуна:	908-0000000032501-57
11.	Назив пословне банке – филијале:	ОТР Банка Србија АД Нови Сад – Филијала Ниш



Врста услуге	Износ кредита (у динарима)	Износ камате (у динарима)	Остали трошкови кредита	Укупни трошкови кредита
1	2	3	4	5=(3+4)
КРЕДИТ	412.800.000,00	26.494.936,93	0,00	26.494.936,93

Износ кредита: до 3.527.403,17 EUR (противвредност 412.800.000,00 РСД, по средњем курсу НБС који на дан 24/12/2024 износ 117,0266 РСД/EUR)

Валута пласмана: РСД са валутном клаузулом у ЕУР

Курс: средњи курс НБС на дан пуштања кредита

Рок кредита: до 36 месеци од датума уговора

Период расположивости пласмана: до 24 месеца од датума уговора

Повлачење пласмана: вишекратно у траншама, током периода расположивости

Динамика отплате кредита:

отплата главнице – о доспећу, уз могућу превремену отплату
отплата камате – месечно

Номинална каматна стопа:

а) у процентима на годишњем нивоу: 4.072%

б) варијабилна каматна стопа (3м Еурибор на дан 24/12/2024. год.)

1,30%+3М Еурибор (1,30%+2,772%=4,072%)

3М Еурибор на дан 24/12/2024. износи 2,772%

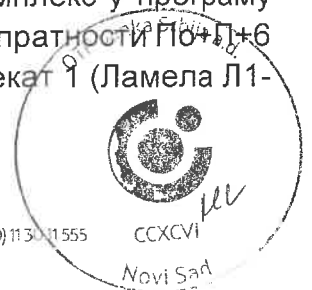
Ефективна каматна стопа (ЕКС): 4,12 % годишње.

Једнократна накнада за обраду: без накнаде за обраду

Накнада за превремену отплату: 0% од износа кредита

Средство обезбеђења кредита:

- 1) Менице предузећа ЈП Градска стамбена агенција Ниш
- 2) Хипотека I реда над објектом у изградњи: Стамбено-пословни комплекс у програму стамбене подршке, стамбено-пословни објекат 1 (Ламела Л1- Л2), спратности П0+П+6 (подрум, приземље и шест спратова) и то: Стамбено-пословни објекат 1 (Ламела Л1-



Л2), фаза И, са 96 стамбених јединица и 1 пословном јединицом (Ламела Л1 са 48 стамбених јединица и Л2 са 48 стамбених јединица и 1 пословном јединицом), у габаритима приказаним у изводу из пројекта за грађевинску дозволу, висине објекта: 24м за објекат 1, за Стамбено-пословни објекат 1 (Ламела Л1- Л2) надземних етажа планираног објекта: 6658,79м², укупна бруто грађевинска површина: 7171,81м² који се гради у Нишу у ул. Петра Аранђеловића бб, на к.п. број 16158/47, 16158/49, 16158/51, 16158/53, 16158/55 и 17192/1 КО Ниш-Бубањ, на основу правоснажног Решења о грађевинској дозволи Уп.бр.351-148/2012-06 од 20.04.2012. године, Решење о измени Грађевинске дозволе број РОП-НИСП-13062-ЦПА-1/2024 заводни бр:351-148/2012-06 од 14.05.2024.године и Решења број РОП-НИСП-42831-ТЕЦЦОРА-6/2024, заводни број 351-148/2024-06 од 14.06.2024.године о исправци грешке у решењу о измени грађевинске дозволе РОП-НИСП-13062-ЦПА-1/2024, заводни број: 351-148/2012-06 од 14.05.2024. године, све издато од стране Градске управе за грађевинарство, Града Ниша

Претходни услови:

За потписивање уговора:

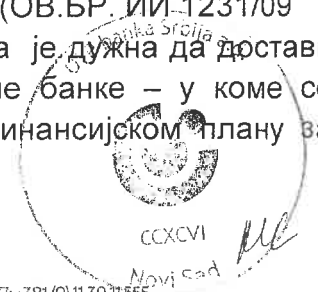
- 1) ЈП Градска стамбена агенција Ниш је дужна да достави Банци Одлуку о залагању – од стране Скупштине града Ниша
- 2) ЈП Градска стамбена агенција Ниш је дужан да достави Банци Одлуку о задужењу - од стране Скупштине града Ниша
- 3) Регистрација меница корисника кредита ЈП Градска стамбена агенција Ниш
- 4) ЈП Градска стамбена агенција Ниш је дужан да достави Банци „Нулти извештај“ као потврда буџета пројекта - од стране проценитеља са листе овлашћених проценитеља Банке
- 5) ЈП Градска стамбена агенција Ниш је дужна да у Банци отвори наменски рачун у РСД/ЕУР за уплату купопродајне вредности станова од стране купаца на којем ће усмеравати све уплате од стране купаца

За реализацију кредита:

Пре реализације кредита обавезно доставити оверену заложну изјаву у форми јавно бележничког записа и потврда о предатом захтеву за упис хипотеке у корист Банке за објекте наведене под редним бројем 2 у делу обезбеђења

За повлачење прве транше:

- 1) ЈП Градска стамбена агенција је дужан да пре реализације прве транше достави банци потврду о Пријави почетка радова
- 2) Доказ да је извршена уплата целокупног износа закупнине из Уговора о давању у закуп осталог грађевинског земљишта дана 11.06.2009. године (ОВ.БР. ИИ 1231/09
- 3) Пре реализације прве транше ЈП Градска стамбена агенција је дужна да достави „Извештај о напретку“ – проценитеља овлашћеног од стране банке – у коме се констатује да је уложила средства која је навела у свом финансијском плану за реализацију транши за финансирање изградње.



4) ЈП Градска стамбена агенција је у обавези да, пре реализације трансхе, презентује банци привремену ситуацију оверену од стране извођача грађевинских радова. Средства се реализују на рачун ЈП Градска стамбена агенција Ниш, након укуцаног контрааналога у корист извођача радова, на износ који је у складу са износом привремене ситуације

5) ЈП Градска стамбена агенција Ниш је дужна да Банци презентује гаранцију извођача радова за добро извршење посла, издату у корист ЈП Градска стамбена агенција Ниш

За повлачење друге и свих наредних трансхи:

1) ЈП Градска стамбена агенција Ниш је у обавези да презентује банци привремену ситуацију оверену од стране извођача грађевинских радова. Средства се реализују на рачун клијента, након укуцаног контрааналога који је у складу са износом привремене ситуације

Посебне клаузуле (остали услови, накнадни услови)

1) Доставити Решење о уписаној хипотеци у року од 120 дана од дана потписивања уговора

2) Доставити полису осигурања извођача радова и винкулације у корист Банке најкасније у року од 150 дана од дана потписивања уговора

4) Банка је дужна да, након уплате купопродајне цене некретнине од стране купаца на наменски рачун клијента, изда Писмо о намери да ће у року од најкасније 30 дана од дана уплате купопродајне вредности уговора од стране купца издати брисовну дозволу на предметној непокретности/стану који је предмет купопродајног уговора

5) Минимална цена испод које клијент не може да врши продају станова без писмене сагласности Банке је 850 ЕУР/м2, без ПДВ-а

6) Без додатног задуживања, без подизања дивиденди и додатног инвестирања без претходне сагласности Банке за сво време трајања уговора о кредиту, уз претходно достављање:

- Финансијске докуметације ЈП Градска стамбена агенција Ниш, не старије од 3 месеца

- Извештаја Кредитног бироа, не старијег од месец дана

- Новог „Извештаја о напретку“ који констатује статус пројекта у тренутку када се сагласност тражи, који је прихваћен од стране Банке



Ниш, 30/01/2025.

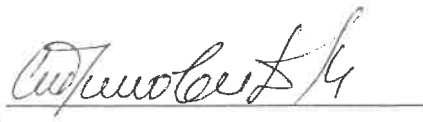
За OTP banka Srbija ad Novi Sad,

Филијала Ниш,



Драгослав Косанић, директор

Региона Исток



Милена Сибиновић

Сарадник за односе са
средњим предузећима



30.04.2025
09 04/11

DRAFT

UGOVOR O KREDITU

Broj Ugovora: _____

U Nišu, dana _____ godine, ugovorne strane:

1. **OTP banka Srbija akcionarsko društvo Novi Sad**, Trg slobode br. 5, Novi Sad, matični broj 08603537, PIB 100584604, koju zastupa Predrag Mihajlović, predsednik Izvršnog odbora, preko lica ovlašćenih za potpisivanje (u daljem tekstu: **Banka**),
2. **JP GRADSKA STAMBENA AGENCIJA NIŠ**, sa sedištem: Niš (Medijana), Generala Milojka Lešjanina 8, mb 17263838, pib 102255946, koje zastupa Vladan Stojanović, direktor (u daljem tekstu: **Korisnik**),

Član 1. Predmet ugovora

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza između ugovornih strana u pogledu **kredita** koji Banka, na osnovu zahteva Korisnika i Odluke nadležnog organa Banke, a pod uslovima utvrđenim ovim Ugovorom, odobrava Korisniku (u daljem tekstu: Kredit) i prenosi na račun Korisnika po ispunjenju uslova iz člana 10 ovog Ugovora (u daljem tekstu: Prenos sredstava).

Član 2. Iznos kredita

Ukupan iznos Kredita koji Banka po ovom Ugovoru odobrava Korisniku iznosi:

do EUR 3.527.403,17 (slovima: trimilionapestodvadesetsedamčetristotri i 17/100) ali ne više od 80% troškova izgradnje koji su potvrđeni Zero report-om (po principu manje vrednosti), uz primenu valutne klauzule.

Član 3. Namena Kredita

Korisnik se obavezuje da sredstva Kredita koristi za sledeću namenu:

Finansiranje investicija- za finansiranje izgradnje objekta u ulici Petra Andjelovica bb, naselje Ledena Stena, Niš

Korisnik se obavezuje da Kredit koristi isključivo za namenu opisanu u stavu 1 pa je u obavezi da Banci omogući kontrolu korišćenja Kredita dostavljanjem celokupne finansijske dokumentacije vezane za korišćenje Kredita kao i na bilo koji drugi način koji Banka u toku trajanja ovog Ugovora i do konačne otplate svih obaveza po Kreditu, bude smatrala za podoban i odgovarajući.

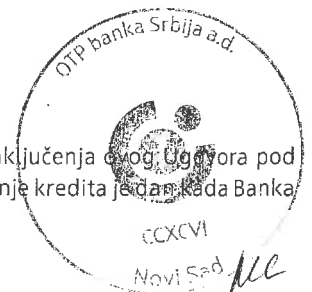
U slučaju da Korisnik ne koristi Kredit isključivo za navedenu namenu ili u slučaju da, na zahtev Banke, ne omogući Banci kontrolu korišćenja Kredita kako je opisano u prethodnom stavu, Banka ima pravo da sve obaveze po Kreditu dovede na dospeće u skladu sa Članom 18. ovog Ugovora i da upotrebi sva sredstva obezbeđenja i instrumente naplate u cilju naplate tako dospelog potraživanja.

Član 4. Rok otplate

Rok vraćanja Kredita je **do 36 (tridesetšest) meseci** računajući od dana zaključenja ovog Ugovora, u skladu sa Planom otplate kredita (u daljem tekstu: **Rok vraćanja**).

Član 5. Period Raspoloživosti

Korisnik može da iskoristi sredstva odobrenog Kredita **u roku do 24 (dvadesetčetiri) meseca** od datuma zaključenja ovog Ugovora pod uslovom da su nastupili Uslovi za korišćenje kredita (**Period raspoloživosti**). Dan nastupanja Uslova za korišćenje kredita je dan kada Banka utvrdi ispunjenost tih uslova u skladu sa članom 10 ovog Ugovora.



Nikakva povlačenja ili korišćenja sredstava Kredita neće biti moguća od strane Korisnika po isteku Perioda raspoloživosti.

Banka ima pravo ali ne i obavezu da, u skladu sa ovim Ugovorom, produži Period raspoloživosti koji ne može preći Rok vraćanja Kredita.

U cilju donošenja odluke o produženju Perioda raspoloživosti, Korisnik je obavezan da Banci najkasnije 20 radnih dana pre isteka Perioda raspoloživosti dostavi:

- zahtev za produženje Perioda raspoloživosti;
- relevantne finansijske izveštaje;
- drugu odgovarajuću dokumentaciju po zahtevu Banke.

Ukoliko Banka donese odluku o produženju Perioda raspoloživosti, Banka i Korisnik će zaključiti Aneks ovog Ugovora kojim će konstatovati produženje Perioda raspoloživosti.

Član 6. Način otplate

Na ovaj Ugovor primenjuje se valutna klauzula koja podrazumeva da se Prenos sredstava vrši po srednjem kursu Narodne banke Srbije za valutu EUR na dan Prenosa sredstava, a da otplatu Kredita i kamata Korisnik vrši u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS za valutu EUR na dan izmirenja obaveza prema Banci.

Korisnik otplaćuje Kredit (glavnicu i kamatu) prema Planu otplate kredita (Plan otplate). Glavnica Kredita dospeva na plaćanje jednokratno na poslednji dan Roka vraćanja, dok se kamata otplaćuje mesečno na dan koji po svom broju odgovara danu zaključenja ovog Ugovora, a ako nema tog dana u mesecu, poslednjeg dana tog meseca. Kamata za prvi kamatni period dospeva na plaćanje u mesecu koji sledi mesecu u kome je izvršen prvi Prenos sredstava. Kamata za poslednji kamatni period dospeva na plaćanje na poslednji dan Roka vraćanja.

Korisnik je u obavezi da iznos obračunate kamate i iskorišćene glavnice Kredita vrati uplatom dinarske protivvrednosti obračunate po srednjem kursu NBS za EUR važećem na dan izmirenja obaveze.

Korisnik je dužan da glavni dug i kamate isplaćuje u rokovima utvrđenim Planom otplate. Dan određen u Planu otplate za plaćanje glavnog duga i kamate je dan dospeća obaveze Korisnika (**Dan dospeća**). Plan otplate se izrađuje danom Prenosa sredstava. U slučaju da se sredstva Kredita prenose u više prenosa, izmenjeni Plan otplate se izrađuje pri svakom prenosu. Plan otplate, Banka dostavlja Korisniku elektronskom poštom na imejl adresu ili redovnom poštom na poštansku adresu. Ukoliko je ugovorena promenljiva kamatna stopa, prilikom usklađivanja kamate sa novom vrednošću referentne kamatne stope izrađuje se izmenjeni Plan otplate koji Korisnik može preuzeti u poslovnim prostorijama Banke namenjenim klijentima.

Banka naplaćuje dospele obaveze zaduživanjem tekućeg računa Korisnika otvorenog kod Banke.

Potpisom na ovom Ugovoru Korisnik izjavljuje da je saglasan i ovlašćuje Banku da bez platnog naloga, za iznos dospelog glavnog duga, kamate, provizija, naknada i troškova, kao i ugovorne kazne i zatezne kamate, zaduži bilo koji dinarski tekući račun Korisnika kod Banke, odnosno devizni tekući račun ukoliko na dinarskom računu nema sredstava ili ona nisu dovoljna za namirenje obaveza. Ukoliko se naplata vrši sa deviznih računa, Korisnik ovlašćuje Banku da izvrši otkup deviza po kupovnom kursu Banke za devize na dan na koji Banka vrši otkup radi naplate dospelih obaveza Korisnika.

Ukoliko Korisnik nakon zaključenja ovog Ugovora, otvori nove račune u Banci, Banka ima pravo da zaduži te račune bez platnog naloga za obaveze po ovom Ugovoru na isti način kao i račune koji su otvoreni do dana zaključenja ovog Ugovora.

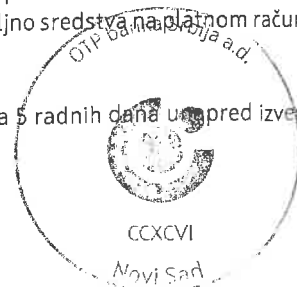
Korisnik je dužan da obezbedi dovoljno sredstava na tekućem računu za ispunjenje svojih novčanih obaveza po ovom Ugovoru.

U slučaju da Banka ne zaduži račun Korisnika ili na računima ne bude dovoljno sredstava za naplatu, Korisnik je dužan da dospele obaveze izmiri uplatom na račun Banke.

Verodostojan dokaz o ispunjenju novčanih obaveza Korisnika, odnosno o visini potraživanja Banke po ovom Ugovoru su poslovne knjige Banke.

Zaduženjem računa Korisnika bez platnog naloga naplaćuju se i obaveze koje dospevaju pre roka dospeća, po osnovu zahteva Korisnika za potpunu ili delimičnu prevremenu otplatu. Korisnik je dužan da na dan prevremene otplate, obezbedi dovoljno sredstava na platnom računu koji se vodi u valuti u kojoj se otplaćuju obaveze.

Korisnik može i pre isteka ugovorenog roka vratiti kredit delimično, ili u celini, u kom slučaju je dužan da 5 radnih dana unapred izvesti Banku (**Zahtev za prevremenu otplatu**).



Prevremenom otplatom smatra se otplata dela duga u iznosu većem od 25% od iznosa glavnog duga, a izvršava se najmanje 30 dana pre dana dospeća za plaćanje glavnog duga definisanog u Planu otplate.

Banka će po prijemu Zahteva za prevremenu otplatu da izvrši obračun potraživanja u skladu sa Zahtevom za prevremenu otplatu.

Prevremenu otplatu Korisnik je dužan da izvrši u skladu sa obračunom potraživanja koji dostavi Banka. U slučaju prevremene otplate u celosti, kamata za tekući kamatni period dospeva na plaćanje na dan prevremene otplate.

U slučaju delimične prevremene otplate, za preostali iznos duga se izrađuje novi Plan otplate sa istim rokovima dospeća i dostavlja se Korisniku elektronskom poštom na imejl adresu ili redovnom poštom na poštansku adresu.

Ukoliko Korisnik podnese zahtev za prevremenu otplatu a ne izvrši prevremenu otplatu na dan koji je naveo u zahtevu, Banka ima pravo da obračuna i naplati naknadu za odustajanje u skladu sa Tarifnikom.

Član 7. Korišćenje kredita

Korisnik sredstava Kredita tokom Perioda raspoloživosti može povlačiti **više**kratno do visine odobrenih sredstava Kredita navedenih u članu 2 ovog Ugovora.

Korisnik će sredstva Kredita koristiti dostavljanjem Zahtev za korišćenje/povlačenje koji mora biti dostavljen Banci najkasnije 2 radna dana pre dana povlačenja sredstava i to najkasnije do 10.00 časova. Ukoliko zahtev bude dostavljen nakon 10.00 časova, smatraće se da je podnet narednog radnog dana i od tada počinje da teče rok od 2 radna dana za Prenos sredstava.

Član 8. Kamata

Korisnik se obavezuje da Banci na sredstva Kredita u korišćenju plaća kamatu koja je **promenljiva** i koja odgovara referentnoj kamatnoj stopi tromesečnog EURIBOR-a (3M EURIBOR) uvećanoj za maržu od 1,30%, na godišnjem nivou.

EURIBOR je godišnja stopa kojom upravlja Evropski institut za novčano tržište (EMMI) po kojoj se trguje u evrima između kreditnih institucija Evropske unije i zemalja EFTA-e na neobezbeđenom tržištu novca, i koja se objavljuje na korisničkim finansijskim sistemima (Reuters, Bloomberg) u 11:00 po centralno evropskom vremenu (u daljem tekstu: CET). Ukoliko servisi Reuters i Bloomberg nisu dostupni iz bilo kog razloga, Banka ima pravo da koristi drugi relevantan servis koji objavljuje stopu EURIBOR.

Kamata se obračunava primenom proporcionalne metode na bazi stvarnog broja dana u toku kamatnog perioda u odnosu na kalendarski broj dana u godini.

Kamata se obračunava na iznos neotplaćenog dela glavnice. Obračun kamate se vrši na dan isteka kamatnog perioda. Kamatni period teče počev od dana prvog Prenosa sredstava do dana dospeća za plaćanje kamate. Svaki sledeći kamatni period započinje narednog dana nakon poslednjeg dana prethodnog kamatnog perioda, a završava se prvim sledećim danom dospeća za plaćanje.

Pri obračunu kamate za prva tri meseca primenjuje se vrednost 3M EURIBOR -a objavljena dva radna dana ranije u odnosu na dan prvog prvog Prenosa sredstava. Svako naredno usklađivanje sa stopom navedenom stopom EURIBOR -a vrši se svakog trećeg meseca počev od meseca u kojem je izvršen prvi Prenos sredstava na dan koji po svom broju odgovara danu prvog Prenosa sredstava, a ako nema tog dana u mesecu, usklađivanje se vrši poslednjeg dana tog meseca (**Dan usklađivanja**). Prilikom svakog usklađivanja sa navedenom stopom EURIBOR -a primenjuje se vrednost 3M EURIBOR-a objavljena dva radna dana ranije u odnosu na Dan usklađivanja. Banka će u svojim poslovnim prostorijama namenjenim klijentima držati istaknuto obaveštenje o kretanju vrednosti referentne kamatne stope 3M EURIBOR na dnevnom nivou. Usklađivanje kamatne stope sa stopom 3M EURIBOR-a, vrši se bez zaključenja aneksa ovog Ugovora.

Član 9. Naknade i troškovi

Korisnik se obavezuje da Banci plati sledeće naknade:

- Naknadu za **odobravanje Kredita** u visini od **0%**.

Naknade izražene u procentu ili u valuti EUR su plative u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan obračuna.

Korisnik je dužan da pored navedenih naknada Banci plati i sve naknade i troškove u skladu sa tarifnikom Banke, a posebno naknade i troškova - Sektor za poslove sa privredom (u daljem tekstu: Tarifnik).

Korisnik se obavezuje da plaća sve poreze ukoliko su isti predviđeni zakonom.



U slučaju da Banka pretrpi bilo kakav trošak koji nastane u vezi sa ispunjenjem ovog Ugovora a taj trošak nije pokriven naknadom, Banka će za taj trošak ispostaviti obračun Korisniku. Korisnik je dužan da navedeni trošak plati na dan naveden u obračunu.

Korisnik se obavezuje da snosi sve takse, poreze, dažbine i druge troškove koji se odnose na uspostavljanje obezbeđenja u skladu sa ovim Ugovorom (troškovi meničnih blanketa, overe založne izjave, upisa hipoteke i dr.). Istovremeno, potpisivanjem ovog Ugovora Korisnik neopozivo i bezuslovno prihvata da na njegov teret padaju i svi troškovi (uključujući, ali ne ograničavajući se na sve vrste administrativnih, sudskih i ostalih taksi, kao i advokatske i sudske troškove) koje Banka može imati tokom trajanja ovog Ugovora, a naročito u slučaju docije Korisnika odnosno u postupku naplate iznosa koje Korisnik duguje. Potpisivanjem ovog Ugovora Korisnik prihvata da Banka ima pravo da, u slučaju da bilo koji od ovde navedenih Ostalih troškova padne na teret Banke i Banka izvrši plaćanje istih, zažubi račun Korisnika za iznos plaćenih Ostalih troškova, bez njegove dalje i posebne saglasnosti. Ugovorne strane su saglasne da se pod pojmom Ostali troškovi, u skladu s ovim Ugovorom, podrazumevaju i svi troškovi koji su, po izmirenju svih obaveza Korisnika shodno ovom Ugovoru, neophodni u cilju oslobađanja datih sredstava obezbeđenja a koji troškovi uključuju, ali se ne ograničavaju na takse za overu brisovnih dozvola, takse za brisanje upisane hipoteke.

Naknade koje se obračunavaju mesečno dospevaju na naplatu prvog radnog dana u mesecu za prethodni mesec, dok ostale naknade i troškovi, uključujući i Ostale troškove, dospevaju na naplatu na dan obračuna (**Dan za plaćanje naknada i troškova**).

Član 10. Uslovi za korišćenje kredita

Banka će staviti Kredit na raspolaganje tek nakon što Korisnik u potpunosti ispune, svaki pojedinačno i sve zajedno, sledeće uslove:

(i) Obezbedi i dostavi Banci sledeću dokumentaciju:

- **Odluku o zalaganju i zaduženju** koja je doneta od strane Skupštine grada Niša
- **Odluku nadležnog organa upravljanja Korisnika o zaduženju putem Kredita** sa svim ugovorenim sredstvima obezbeđenja potraživanja;
- **Blanko solo menice Korisnika**, u svemu kako je to predviđeno Članom 11 ovog Ugovora;
- **Zero report – „Nulti izveštaj“** (početni izveštaj) Supervizora - urađen od strane procenitelja sa lista ovlašćenih procenitelja
- **Založnu izjavu Vlasnika nepokretnosti prihvatljivu za Banku, overenu od strane nadležnog organa** sa potvrdom javnog beležnika da je overena založna izjava predata nadležnom registru nepokretnosti putem e-šaltera a koja potvrda sadrži datum i broj podnetog zahteva, i to za sve nepokretnosti bliže navedenim u Članu 11. ovog Ugovora.
- **Prijavu početka izvođenja radova**
- **Dokaz da je izvršena uplata ceokupnog iznosa zakupnine** iz Ugovora o davanju u zakup ostalog građevinskog zemljišta od 11.06.2009.godine (OV. Br. II 1231/09)
- **Progress report – „Izveštaj o napretku“** – sačinjen od strane procenitelja ovlašćenog procenitelja u kome se konstatuje da je Korisnik uložio sredstva koja je naveo u svom finansijskom planu za realizaciju tranši za finansiranje izgradnje u iznosu od 15% od ukupnih troškova izgradnje;
- **Privremenu situaciju** overenu od strane izvođača građevinskih radova
- **Unet kontra nalog** u korist izvođača radova, na iznos koji je u skladu sa iznosom privremene situacije
- **Garanciju za dobro izvršenje posla** izdata u korist ovde Korisnika

Za drugi i svaki naredni Prenos sredstava, Korisnik je u obavezi da dostavi:

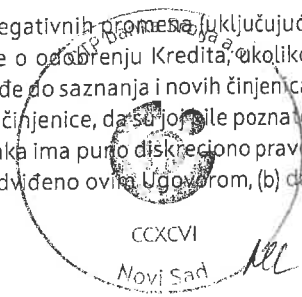
- **Privremenu situaciju** overenu od strane izvođača građevinskih radova,
- **Unet kontra nalog** na iznos u skladu sa iznosom privremene situacije

(ii) Da tekući račun Korisnika nije blokiran od strane drugih poverilaca i/ili da nije došlo do izricanja mera zabrane raspolaganja sredstvima na računu i/ili da nije došlo do nekog od Slučajeva neispunjenja;

(iii) Da su ispunjeni svi drugi uslovi predviđeni ovim Ugovorom za Prenos sredstava.

Banka zadržava puno diskreciono pravo da, pre stavljanja Kredita na raspolaganje Korisniku, kao i pre svakog Prenosa sredstava, od Korisnika zatraži dostavu dodatne dokumentacije, a koja dokumentacija je po mišljenju Banke neophodna za stavljanje Kredita Korisniku na raspolaganje, o čemu će Korisnik biti blagovremeno obavešten.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko je Banka u saznanju da je na strani Korisnika došlo do značajnih negativnih promena, uključujući ali se ne ograničavajući na pogoršanje finansijskog stanja u odnosu na stanje prilikom donošenja odluke o odobravanju Kredita, ukoliko Korisnik ima dospelih a neplaćenih obaveza prema Banci po bilo kom drugom osnovu, u slučaju da Banka dođe do saznanja i novih činjenica koje joj nisu bile poznate u momentu donošenja pozitivne odluke o odobravanju Kredita a koja saznanja i/ili činjenice, da su joj bile poznate u momentu odobravanja, bi u značajnoj meri uticale na donošenje drugačije / negativne odluke Banke itd.), Banka ima puno diskreciono pravo da postupi na jedan od sledećih načina: (a) da stavi Kredit Korisniku na raspolaganje u svemu kako je to predviđeno ovim Ugovorom, (b) da



pisanim putem obavesti Korisnika da zbog nastupanja navedenih okolnosti nije u mogućnosti da realizuje Kredit po odobrenim uslovima te da se ovaj Ugovor ima smatrati raskinutim i (c) da Korisniku predloži izmenu uslova pod kojima je Kredit odobren i pod kojima može biti pušten u tečaj dostavljanjem Aneksa ovog Ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da je Banka u obavezi da se pridržava odredbe iz tačke 58. Odluke NBS o upravljanju rizicima, odnosno da Korisnik neiskorišćeni deo Kredita može koristiti samo ako to neće uzrokovati prekoračenje limita ukupne izloženosti Banke, prema Korisniku odnosno grupi s njim povezanih lica koji svi zajedno čine grupu, a koji (limit izloženosti) u momentu zaključenja ovog Ugovora prema navedenoj odluci NBS iznosi maksimalno 25% kapitala Banke.

Član 11. Sredstva obezbeđenja

Kao sredstvo obezbeđenja i instrument naplate potraživanja Banke po ovom Ugovoru služiće:

- **8 Blanko solo menica** Korisnika - plative u korist Banke, registrovane u Registru menica i ovlašćenja u skladu sa odlukom Narodne banke Srbije koja uređuje bliže uslove, sadržinu i način vođenja Registra menica i ovlašćenja.
- **Izvršna vansudska hipoteka I reda** na objektu u izgradnji, u korist Banke i konstituisana u korist Banke, na osnovu Založne izjave Korisnika kao Vlasnika nepokretnosti, overene pred nadležnim organom u skladu sa odredbama Zakona o hipoteci, na sledećim nepokretnostima: Stambeno-poslovni kompleks u programu stambene podrške, stambeno-poslovni objekat 1 (Lamela L1- L2), spratnosti Po+P+6 (podrum, prizemlje i šest spratova) i to: **Stambeno-poslovni objekat 1 (Lamela L1- L2), faza I**, sa 96 stambenih jedinica i 1 poslovnom jedinicom (Lamela L1 sa 48 stambenih jedinica i L2 sa 48 stambenih jedinica i 1 poslovnom jedinicom), u gabaritima prikazanim u izvodu iz projekta za građevinsku dozvolu, visine objekta: 24m za objekat 1, za Stambeno-poslovni objekat 1 (Lamela L1- L2) nadzemnih etaža planiranog objekta: 6658,79m², ukupna bruto građevinska površina: 7171,81m² koji se gradi u Nišu u ul. Petra Arandjelovića bb, na k.p. broj 16158/47, 16158/49, 16158/51, 16158/53, 16158/55 i 17192/1 KO Niš-Bubanj, na osnovu pravosnažnog Rešenja o građevinskoj dozvoli Up.br.351-148/2012-06 od 20.04.2012. godine, Rešenje o izmeni Građevinske dozvole broj ROP-NISP-13062-CPA-1/2024 zavodni 6p:351-148/2012-06 od 14.05.2024.godine i Rešenja broj ROP-NISP-42831-TECCORA-6/2024, zavodni broj 351-148/2024-06 od 14.06.2024.godine o ispravci greške u rešenju o izmeni građevinske dozvole ROP-NISP-13062-CPA-1/2024, zavodni broj: 351-148/2012-06 od 14.05.2024. godine, sve izdato od strane Gradske uprave za građevinarstvo, Grada Niša
- **Polisa osiguranja nepokretnosti**, izdata od strane osiguravajuće kuće prihvatljive za Banku, **sa vinkulacijom polise**, za svaku štetu, u korist Banke, dokazom o plaćenju premiji osiguranja i ukoliko Korisnik premiju osiguranja plaća u ratama, ugovorne strane su saglasne da Korisnik Banci dostavlja dokaz o plaćenju rati premije osiguranja u roku od 5 dana od dana dospeća premije, s tim što polisa mora važiti za ceo period otplate kredita a ako je ugovorena za kraći period mora biti obnovljena i vinkulirana na Banku. Polisa mora pokrивati sve rizike.

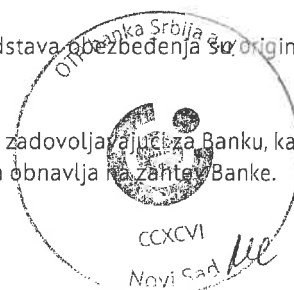
Potpisivanjem ovog Ugovora Korisnik ovlašćuje Banku da blanko solo menicu/e popuni sa klauzulom „bez protesta“ i „bez izveštaja“, na iznos bilo koje ili svih dospelih, a neizmirenih obaveza po osnovu ovog Ugovora, upisivanjem mesta i datuma zaključenja Ugovora kao mesta i datuma izdavanja menice, datuma popunjavanja menice kao datuma dospeća menične obaveze, ukupnog iznosa menične svote koji, po menici, ne može biti veći od iznosa dospelih, a nenaplaćenih potraživanja Banke po osnovu Ugovora na dan dospeća plaćanja, mesta plaćanja menične svote, a po potrebi i drugih meničnih elemenata i klauzula kao i da tako popunjene menice dostavi na naplatu banci kod koje se vodi račun Korisnika i/ili da na osnovu tih menica pokrene odgovarajući postupak izvršenja pred sudom odnosno bilo koji drugi postupak u skladu sa pozitivnim propisima. Date menice i menično ovlašćenje iz su važeći i u slučaju da u toku ovog Ugovora i do konačne otplate obaveza prema Banci dođe do promena lica ovlašćenih za zastupanje Korisnika, lica ovlašćenih za raspolaganje sredstvima sa računa Korisnika i drugih promena od značaja za pravni promet.

Član 12. Održavanje sredstava obezbeđenja

Obaveza Korisnika je da registruju menice u Registru menica i ovlašćenja u skladu sa odlukom Narodne banke Srbije koja uređuje bliže uslove, sadržinu i način vođenja Registra menica i ovlašćenja. Ukoliko iz bilo kog razloga zahtev za registraciju menice bude odbijen ili bilo koja menica ne bude registrovana, u obavezi su da odmah dostave Banci nove menice registrovane u nadležnom registru i to u broju primeraka koji nije prvobitno registrovan sa meničnim ovlašćenjem za popunjavanje menice/a od strane Banke.

Za sredstva obezbeđenja koja se uspostavljaju upisom u javne evidencije dokaz o uspostavljanju tih sredstava obezbeđenja su originalni izvoda iz tih javnih evidencija koji sadrže upisana sredstva obezbeđenja.

Korisnik je u obavezi da obezbedi da su uspostavljena sredstva obezbeđenja punovažna i izvršna, na način zadovoljavajući za Banku, kao i da obezbedi kontinuirano važeća sredstva obezbeđenja po ovom Ugovoru, i da ih u određenim slučajevima obnavlja na zahtev Banke.



Korisnik je dužan da preduzme sve aktivnosti i mere koje Banka bude tražila po sopstvenoj proceni da bi se dokazala punovažnost bilo kog sredstva obezbeđenja.

Ukoliko Banka iskoristi bilo koju menicu, Korisnik je dužan da na prvi zahtev Banke dostavi nove menice registrovane u Registru menica i ovlašćenja u skladu sa odlukom Narodne banke Srbije koja uređuje bliže uslove, sadržinu i način vođenja Registra menica i ovlašćenja, u broju primeraka koji je iskorišćen, sa meničnim ovlašćenjem za popunjavanje istih od strane Banke, po formi i sadržini prihvatljivim za Banku.

Korisnik je dužan da na prvi poziv Banke pruži Banci dodatna sredstva obezbeđenja/instrumente naplate, ukoliko to Banka zahteva, u slučaju smanjenja tržišne vrednosti predmeta hipoteke, u slučaju značajnijeg smanjenja vrednosti bilo kog sredstva obezbeđenja za koje se ne zahteva procena vrednosti, kao i u slučaju da sredstvo obezbeđenja ne dostigne nivo pokrivenosti potraživanja propisan od strane Banke i/ili propisan važećim propisima.

Korisnik je dužan da u slučaju da bilo koje od sredstava obezbeđenja prestane da bude naplativo, odnosno validno, iz bilo kog razloga Banci pruži dodatna sredstva obezbeđenja/instrumente naplate na prvi poziv Banke, ukoliko Banka to zahteva.

Korisnik su saglasni da Banka ima pravo da menice primljene po ovom Ugovoru uništi ukoliko u roku od 30 dana od dana izmirenja obaveza Korisnik ne podnesu pisani zahtev za vraćanje istih.

Potpisivanjem ovog Ugovora, Korisnik preuzima neopozivu i безусловnu obavezu:

- da Banci najmanje jednom u 3 meseca, počev od dana zaključenja ovog Ugovora dostavlja izveštaj, sa odgovarajućim dokazima, o svim preduzetim radnjama u cilju konstituisanja ugovorom predviđenih sredstava obezbeđenja u korist Banke, a naročito izveštaj u slučaju da u navedenom periodu Banka nije primila Rešenje o upisu hipoteke;
- da bez prethodne pisane saglasnosti Banke, Korisnik/vlasnik nepokretnosti neće vršiti bilo kakvo građenje i/ili rekonstrukciju i/ili rušenje nepokretnosti koja je predmet hipoteke uspostavljene u korist Banke.

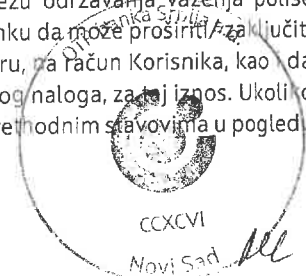
Ukoliko Korisnik, u svemu kako je to ovde ugovoreno, ne ispunji svoje obaveze navedene u prethodnim stavovima ovog člana i/ili ukoliko u roku od 120 dana od dana zaključenja ovog Ugovora Banka ne primi Rešenje o upisu hipoteke u njenu korist, Banka ima puno diskreciono pravo da postupi na jedan od navedenih načina:

- da, o trošku Korisnika, angažuje spoljne konsultante – advokate ili advokatske kancelarije radi preduzimanja svih neophodnih pravnih i faktičkih radnji pred državnim i drugim organima u cilju dobijanja adekvatnog Rešenja o konstituisanju sredstava obezbeđenja u korist Banke. Banka će Korisnika, o svojoj odluci da angažuje spoljnog konsultanta obavestiti pisanim putem sa naznakom o visini troškova takvog angažovanja i instrukcijama za plaćanje istih, a ukoliko Korisnik ne izmiri ove troškove u ostavljenom roku, Banka ima pravo da zaduži njegove računa kod Banke, bez platnog naloga;
- da od Korisnika traži dodatno, novo i po mišljenju Banke adekvatno sredstvo obezbeđenja ili da ovaj Ugovor jednostrano otkaže i pokrene postupak namirenja svojih potraživanja;

Ugovorne strane su saglasne da, Banka ima puno diskreciono pravo da izvrši kontrolu procene nepokretnosti/pokretnih stvari dostavljene od strane Korisnika, angažovanjem još jednog nezavisnog procenitelja o sopstvenom trošku o čemu će pisanim putem obavestiti vlasnika hipotekovane nepokretnosti sa naznakom o tačnom vremenu dolaska ovlašćenog procenitelja. Potpisivanjem ovog Ugovora Korisnik preuzima neopozivu i безусловnu obavezu da ovlašćenom procenitelju obezbedi nesmetani pristup nepokretnosti koja je predmet hipoteke.

Dostavljanje polise osiguranja

Korisnik je u obavezi da dostavi Banci polise osiguranja vinkulirane na Banku za nepokretnosti koje su sredstvo obezbeđenja po ovom Ugovoru, za ceo period otplate kredita, odnosno ako je ugovorena godišnja polisa, da jednom godišnje, najkasnije 15 dana pre isteka važeće polise osiguranja, Banci dostavlja nove polise osiguranja vinkulirane u korist Banke. Korisnik je u obavezi da redovno plaća premiju osiguranja i da Banci dostavi dokaz o plaćenju premiji u roku od 5 dana od dana dospeća roka za plaćanje premije. Ugovorne strane su saglasne da u slučaju da Banka dođe do saznanja da nisu u roku izmirene obaveze prema osiguravajućem društvu, Banka ima diskreciono pravo da, na osnovu potvrde osiguravajućeg društva o visini neplaćene premije, zaduži račun Korisnika, bez platnog naloga, za isti iznos. Korisnik je u obavezi da blagovremeno plaća sve premije osiguranja i da sačini svaki dokument i preduzme sve radnje kako bi polisa ostala na snazi sve do potpunog ispunjenja obaveza prema Banci iz Ugovora, a istovremeno će se uzdržati od svih radnji koje bi mogle rezultirati poništenjem/ smanjenjem vrednosti polise osiguranja. U slučaju da Korisnik ne ispunjava svoju obavezu održavanja važenja polise osiguranja i obaveze po postojećoj polisi osiguranja tokom perioda trajanja Ugovora, Korisnik ovlašćuje Banku da može proširiti i uključiti novu polisu osiguranja za sredstvo obezbeđenja sa osiguravajućim društvom po njenom sopstvenom izboru, na račun Korisnika, kao i da Banka ima pravo da plati navedene troškove premije osiguranja zaduživanjem računa Korisnika, bez platnog naloga, za taj iznos. Ukoliko je vlasnik predmeta hipoteke, Korisnik je u obavezi da obezbedi da vlasnik ispunji sve obaveze navedene u prethodnim stavovima u pogledu osiguranja predmeta hipoteke.



Korisnik se obavezuje da će Banci, u slučaju nastanka osiguranog slučaja a shodno polisama osiguranja koje su vinkulirane na Banku, dostaviti izveštaj / zapisnik osiguravajuće kuće o nastaloj šteti. Ugovorne strane su saglasne da Banka kao korisnik vinkulirane polise osiguranja za vreme trajanja ovog Ugovora i do konačne otplate svih obaveza po Kreditu, zadržava pravo, u slučaju nastanka osiguranog slučaja, da se namiri iz predmetne polise osiguranja kao i da primljena sredstva može iskoristiti za izmirivanje obaveza Korisnika po osnovu Kredita a koje izmirivanje obaveza može imati tretman prevremenog vraćanja Kredita o čemu će Banka obavestiti Korisnika.

Dostavljanje procene vrednosti sredstava obezbeđenja

Potpisivanjem ovog Ugovora Korisnik preuzima neopozivu i bezuslovnu obavezu da, u toku trajanja ovog Ugovora, dostavlja Banci nove procene vrednosti i/ili godišnje revizije procene, izrađene o njegovom trošku, od strane ovlašćenih i/ili licenciranih procenitelja odgovarajuće struke, prihvatljivih za Banku, i to zavisno od konkretnog sredstva obezbeđenja po ovom Ugovoru:

a) za sve stambene nepokretnosti u smislu Odluke o adekvatnosti kapitala banke, koje su predmet obezbeđenja Banke u skladu sa odredbama ovog Ugovora (zajedno sa novim Listovima nepokretnosti za svaku od tih nepokretnosti koji ne mogu biti stariji od 7 dana u odnosu na datum procene) i to najkasnije 15 dana pre isteka perioda od 3 godine počev od dana izrade poslednje procene vrednosti nepokretnosti koja je dostavljena Banci. Ugovorne strane su saglasne da će Banka, u slučaju pogoršanja finansijske situacije Korisnika i/ili značajnijih promena na tržištu nekretnina, tražiti od Korisnika da obezbedi o svom trošku i dostavi Banci novu procenu vrednosti založene nepokretnosti i pre isteka gore navedenog roka od 3 godine, u kom slučaju je Korisnik dužan da postupi po zahtevu Banke u roku od 15 dana;

U slučaju nastupanja bilo kog od Slučajeva neispunjenja, Korisnik je dužan da o svom trošku, na prvi poziv Banke, dostavi procenu vrednosti nepokretnosti na kojoj je uspostavljena hipoteka u korist Banke.

Član 13. Platni promet i docnja

Platni promet

Korisnik će za vreme važenja Ugovora obavljati posredstvom Banke dinarski i devizni platni promet u visini od najmanje 80% svog ukupnog prometa preko svih banaka, što se dokazuje potvrdama poslovnih banaka kod kojih Korisnik ima otvorene tekuće račune ili analitičkim karticama konta tekućih računa Korisnika ili drugom dokumentacijom koju Banka oceni prihvatljivom a kojom se može dokazati obim ostvarenog dinarskog i deviznog platnog prometa Korisnika u drugim bankama; Pod prometom u smislu ove odredbe, podrazumeva se potražni kumulativni promet, bez transakcija koje nastaju po osnovu kredita i dozvoljenih prekoračenja odobrenih od strane Banke i položenih depozita preko noći. Ostvareni platni promet se utvrđuje za svaki godišnji period. Godišnji period u svakoj godini je period od 01.01. do 31.12. Ukoliko je prvi ili poslednji godišnji period kraći, visina platnog prometa je srazmerna broju meseci i dana tog perioda.

Korisnik je dužan da dostavi Banci dokumentaciju iz stava 1 ovog člana najkasnije do 27.02. za platni promet ostvaren u periodu od 01.01. do 31.12. Potvrde za platni promet ostvaren u periodu od dana isteka poslednjeg godišnjeg perioda do dana konačne otplate Kredita, Korisnik je u obavezi da dostavi u roku od 5 dana od dana konačne otplate Kredita.

Docnja Korisnika

Korisnik dolazi u docnju:

- za glavni dug i kamate – narednog dana od Dana dospeća;
- za naknade i troškove – narednog dana od Dana za plaćanje naknada i troškova;

Korisnik dolazi u docnju i kada ga Banka pozove da ispuni obavezu, pisanim putem, vansudskom opomenom ili započinjanjem nekog postupka čija je svrha da se postigne ispunjenje obaveze.

Kamata za period docnje obračunava se na sve novčane obaveze koje nisu plaćene o roku dospeća prema odredbama Ugovora i to do do dana konačne naplate novčanih obaveza.

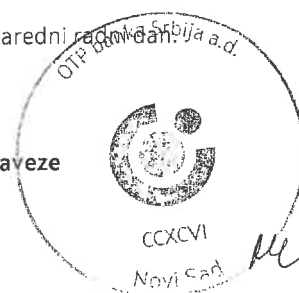
Na dospelu a neizmirena potraživanja proistekla iz ovog Ugovora na ime glavnog duga i kamate, Banka će obračunavati zateznu kamatu u skladu sa zakonom, odnosno saglasno čl. 277. Zakona o obligacionim odnosima ugovorenu kamatnu stopu ukoliko je ona viša od stope zatezne kamate.

Na dospelu a neizmirena potraživanja proistekla iz ovog Ugovora na ime naknada i troškova, Banka će obračunavati zateznu kamatu u skladu sa zakonom.

Ako je dan dospeća subota, nedelja ili dan koji je zakonom određen kao neradni dan, dan dospeća je prvi naredni radni dan.

Član 14. Obaveštavanje Banke o okolnostima od značaja za ispunjenje Ugovora i posebne finansijske obaveze

Korisnik potpisivanjem ovog Ugovora preuzima sledeće obaveze obaveštavanja i dostavljanja:



- da Banci dostavi finansijske izveštaje u roku od 15 dana računajući od isteka zakonskog roka za njihovu predaju nadležnim organima, uključujući i periodične izveštaje ukoliko ih Banka zahteva, u roku od 15 dana od zahteva Banke, s tim što Banka ima pravo da zahteva od Korisnika detaljne podatke o pozicijama u finansijskom izveštaju i računima tokom trajanja ovog Ugovora;
- da Banku obaveštava pisanim putem o svakoj promeni sedišta, poslovnog imena, zakonskog zastupnika ili druge činjenice koja se odnosi na identifikaciju Korisnika u pravnom prometu najkasnije u roku od 3 dana od registraciji te promene;
- da u slučaju značajnijeg smanjenja vrednosti sredstava obezbeđenja ili u slučaju da bilo koje od sredstava obezbeđenja prestane da bude naplativo iz bilo kog razloga, o takvoj okolnosti obavesti Banku u roku od 8 dana od dana saznanja za tu okolnost;
- da Banku u pisanoj formi obavesti o sticanju akcija i/ili udela u drugom pravnom licu; o zalaganju imovine, ukoliko vrednost navedenih pravnih radnji prelazi 20% obaveza Korisnika prema Banci po osnovu Ugovora, u roku od 15 dana od okončanja navedenih radnji
- da Banku obavesti o svakoj promeni vlasničke strukture koja prelazi 5% osnivačkog kapitala Korisnika, odnosno o svakoj promeni koja utiče na status većinskog vlasnika u roku od 3 dana od nastanka ovakve promene, što ne derogira obavezu Korisnika iz člana 15. ovog Ugovora o pribavljanju prethodne saglasnosti Banke za promenu vlasničke strukture u skladu sa tim članom;
- da bez odlaganja obavesti Banku o svakoj okolnosti koja može negativno uticati na izmirenje obaveza Korisnika prema Banci;
- da dostavi Banci sva dokumenta neophodna za proveru statusa i registracije Korisnika, koji se zahtevaju prema važećim propisima;
- da dostavi Banci sve isprave i dokumentaciju koju Banka zahteva u cilju formiranja kreditnog dosijea Korisnika u skladu sa važećim propisima;
- da odmah obavesti Banku o bilo kom Slučaju neispunjenja odmah po saznanju za njegovu pojavu;
- da Banku odmah obavesti o nastanku bilo kakvog događaja koji može uzrokovati kršenje bilo koje od Korisnikovih izjava ili garancija;
- da Banka u roku do 120 dana od dana potpisivanja ovog Ugovora, zaprimi Rešenje o upisu hipoteke
- da Banci u roku do 150 dana od dana potpisivanja ovog Ugovora, dostavi polis osiguranja izvođača radova sa vinkulacijom u korist Banke
- da potpiše sa Bankom ugovor u cilju otvaranja namenskog računa u Banci u RSD/EUR, na koji će se usmeravati sve kupoprodajne cene stanova od strane budućih kupaca
- je saglasan da će Banka, nakon uplate kupoprodajne cene stana od strane kupca na namenski račun Korisnika otvorenog u Banci, izdati pismo o namerama kojim će se ista obavezati da će u roku do najkasnije 30 dana od dana izvršenog plaćanja kupoprodajne cene, izdati brisovnu dozvolu za nepokretnost koja je predmet kupoprodaje.
- je saglasan da će minimalna kupoprodajna cena stanova biti 850 EUR/m², bez PDV-a. Za svaku nižu cenu, biće potrebna pismena saglasnost Banke.

Potpisivanjem ovog Ugovora, Korisnik preuzima neopozivu i bezuslovnu obavezu:

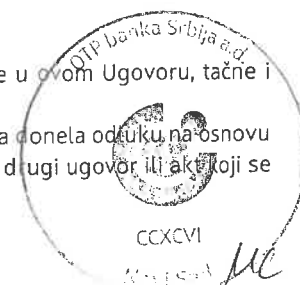
- da pod pretnjom propuštanja i jednostranog otkaza od strane Banke, neće tokom trajanja ovog Ugovora, isplaćivati dobit svojim članovima, bez prethodnog pisanog odobrenja od strane Banke, u vidu saglasnosti za takvu distribuciju dobiti; Kontrola će se vršiti na bazi poslednjih dostupnih zvaničnih finansijskih izveštaja (finansijski izveštaji ne stariji od 3 meseca, izveštaj KB ne stariji od mesec dana i novog Progress report-a koji konstatuje status projekta u trenutku kada se saglasnost traži).
- da se do konačnog izmirenja svih obaveza po ovom Ugovoru, pod pretnjom propuštanja i jednostranog otkaza od strane Banke, u toku svake kalendarske godine važenja Ugovora, neće dodatno zaduživati kod finansijskih institucija u odnosu na stanje na kraju prethodne kalendarske godine (utvrđeno na osnovu zvaničnih finansijskih izveštaja) / u odnosu na momenat zaključenja predmetnog posla, bez prethodne pismene saglasnosti Banke (finansijski izveštaji ne stariji od 3 meseca, izveštaj KB ne stariji od mesec dana i novog Progress report-a koji konstatuje status projekta u trenutku kada se saglasnost traži).
- da za sve vreme trajanja ovog Ugovora, pod pretnjom propuštanja i jednostranog otkaza ovog Ugovora od strane Banke, neće preduzimati dodatne/ nove investicije/ u osnovna sredstva i nematerijalnu imovinu bez prethodne pismene saglasnosti Banke. Kontrola će se vršiti na bazi poslednjih dostupnih zvaničnih finansijskih izveštaja (finansijski izveštaji ne stariji od 3 meseca, izveštaj KB ne stariji od mesec dana i novog Progress report-a koji konstatuje status projekta u trenutku kada se saglasnost traži).

Potpisivanjem ovog Ugovora Banka zadržava puno diskreciono pravo da u toku trajanja ovog Ugovora od Korisnika pisanim putem zatraži dostavljanje izveštaja potpisanog od strane zakonskog zastupnika Korisnika o poštovanju svih obaveza (i to svake obaveze pojedinačne) preuzetih prethodnim stavom ovog člana Ugovora. Banka zadržava puno diskreciono pravo da Korisniku dostavi instrukcije u pogledu forme i / ili sadržine navedenog pisanog izveštaja. Ugovorne strane su saglasne da nepostupanje Korisnika u skladu sa zahtevom Banke predstavlja razlog za jednostrani otkaz Ugovora od strane Banke.

Član 15. Izjave

Korisnik, izjavljuje i garantuje da:

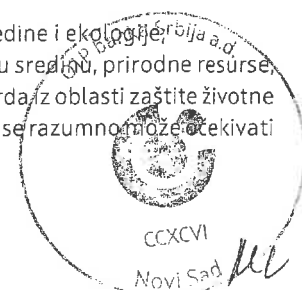
- je dokumentacija koja je predata ili stavljena na uvid Banci, kao i da su date izjave i garancije navedene u ovom Ugovoru, tačne i verodostojne;
- su podaci o njegovoj imovini i obavezama i drugi podaci koji su dostavljeni Banci, a na osnovu kojih je Banka donela odluku na osnovu koje se zaključuje ovaj Ugovor potpuni, tačni i istiniti, kao i da zaključenjem ovog Ugovora ne krši nijedan drugi ugovor ili akt koji se na njega odnosi;



- nema obaveza prema trećim licima osim onih koje proističu iz dokumentacije koja je dostavljena Banci i sa kojom se Banka saglasila, da se protiv njega ne vode postupci koji mogu dovesti do insolventnosti, da ima pravo da raspolaze svojom imovinom na način na koji to čini, te da su obaveze koje preuzima ovim Ugovorom važeće, obavezujuće i izvršive;
- njegova nepokretna, pokretna i/ili druga imovina nema tereta i slobodna je od bilo kakvih prava, zahteva trećih lica, a posebno stvarnopravnih tereta, osim onih o kojima je obavestio Banku i sa kojima se ona saglasila;
- će licima zaposlenim u Banci i/ili drugim licima koje Banka odredi, omogućiti pristup pokretnim stvarima i/ili nepokretnostima u njegovom vlasništvu, pružiti tražene podatke i informacije, sve u roku od 3 radna dana od dana upućivanja zahteva;
- se protiv njega ne vode sudski i drugi sporovi i/ili postupci pred državnim organima, niti postoje zahtevi trećih lica i/ili državnih organa koji su sporni i mogu biti predmet sudskog ili drugog postupka, o kojima nije obavestio Banku pisanim putem, a koji bi mogli negativno uticati na sposobnost ispunjenja obaveza po ovom Ugovoru;
- nema neizmirenih obaveza prema obračunu poreskih organa i prema fondovima penzionog i zdravstvenog osiguranja, kao ni drugih neizmirenih obaveza za koje postoji zakonsko pravo prioritarnog namirenja, osim onih o kojim je izvestio Banku i sa kojima se Banka saglasila;
- je saglasan i upoznat sa tim da Banka ne snosi odgovornost, ukoliko uplatu dospelih obaveza po ovom Ugovoru izvrši transferom sredstava sa računa kod druge banke, a pritom dođe i do automatskog zaduženja računa u skladu sa članom ovog Ugovora koji reguliše način otplate kredita (sredstva će biti iskorišćena za plaćanje prve sledeće obaveze);
- je upoznat sa uslovima pod kojima poslovne banke u Republici Srbiji zaključuju ugovore o kreditima ove vrste, te da su svi uslovi pod kojima je zaključen ovaj Ugovor u skladu sa načelom jednake vrednosti uzajamnih davanja;
- će se u izvršavanju svojih obaveza izričito uzdržati od bilo kakvih radnji koje bi imale elemente korupcije, da neće dati obećanje odnosno da neće dati, zahtevati ili primiti bilo kakav poklon, uslugu ili drugu korist, ili isplatu u novcu ili nekom drugom vrednom predmetu, neposredno ili posredno, preko svojih zaposlenih ili trećih lica, ili izvršiti bilo koju radnju koja bi se mogla okarakterisati kao primanje ili davanje mita, u smislu odredbi Krivičnog zakonika Republike Srbije;
- da je saglasan i ovlašćuje Banku da u skladu sa potrebama Banke, pribavlja potrebne izveštaje iz Kreditnog biroa Udruženja banaka Srbije i da Banka zaduži njegov dinarski ili devizni tekući račun za iznos naknade koja se naplaćuje za dobijanje ovih izveštaja. U slučaju zaduženja deviznog računa primenjuje se kupovni kurs Banke za devize na dan na koji Banka vrši otkup;
- da Banka može pribavljati podatke o sudskim sporovima i drugim postupcima koji se vode protiv njega, podatke o izmirenju obaveza prema drugim poveriocima i podatke o povezanim licima.

Korisnik, dodatno izjavljuje i garantuje da:

- da je osnovan i da posluje u skladu sa pravnim propisima Republike Srbije, da je upisan u Registar privrednih subjekata Agencije za privredne registre, da ima pravo da vodi svoje poslovanje i raspolaze svojom imovinom na način na koji to čini, te da su obaveze koje preuzima ovim Ugovorom legalne, važeće, obavezujuće i izvršive;
- svoje finansijske izveštaje priprema u skladu sa važećim propisima i međunarodnim računovodstvenim standardima, da su oni potpuni tačni i istiniti, da pravilno prikazuju njegovo finansijsko stanje na datum kada su sastavljeni i da se od momenta sastavljanja tih izveštaja njegovo finansijsko stanje nije pogoršalo;
- da vodi i da će voditi poslovne knjige i ostalu evidenciju na način koji obezbeđuje tačno i objektivno iskazano finansijsko stanje Korisnika i rezultate njegovog poslovanja u skladu sa zakonom;
- će Banci omogućiti uvid i dostaviti dokumentaciju vezanu za njegovu poslovnu delatnost, a sve u roku od 3 radna dana od dana upućivanja takvog zahteva od strane Banke;
- da je, u skladu sa propisima, svojim opštim aktima i internim procedurama ovlašćen da zaključi ovaj Ugovor, te da je obezbedio sva potrebna ovlašćenja, saglasnosti, dozvole i/ili odobrenja kojim se lica koja potpisuju ovaj Ugovor i svu prateću dokumentaciju ovlašćuju da to učine;
- će bez odlaganja, obavestiti Banku o nameranim zaduženjima kod drugih banaka i finansijskih institucija i tržištu novca;
- od momenta podnošenja zahteva za odobravanje Kredita nije pokrenuo postupak za upis ili brisanje bilo kog podatka ili činjenice od značaja za svoj pravni status, niti je takav zahtev podnet od strane trećeg lica, kao i da nema zabranu obavljanja delatnosti;
- da se pridržava pozitivnih propisa i nacionalnih i međunarodnih standarda iz oblasti zaštite životne sredine, javnog informisanja i medija, ljudskih prava i zapošljavanja (uključujući i onim koji se tiču bezbednosti i zdravlja na radu, zapošljavanja maloletnika, zabrane ropstva i prinudnog rada, zabrane diskriminacije, itd.);
- da projektuje, gradi, eksploatiše, održava i nadzire sva svoja gradilišta, proizvodne celine i opremu u skladu sa važećim propisima o životnoj sredini, bezbednosti i zdravlju na radu i bez ugrožavanja opšte bezbednosti, te da će na Bančin zahtev pribaviti i dostaviti dozvole, ovlašćenja, saglasnosti i odobrenja izdata od strane državnih i drugih organa i organizacija a kojima se dokazuje usklađenost sa navedenim propisima i standardima;
- da ni na koji način nije, niti će biti uključen u kriminalne aktivnosti i druge aktivnosti kojima se krše ili narušavaju ljudska prava i/ili su uperene protiv javnog morala, javnog reda i mira i/ili društvenog poretka, koje su u suprotnosti sa vrednostima i standardima OTP Grupe u pogledu zaštite ljudskih prava i promovisanja održivog razvoja;
- da protiv njega nije pokrenut nijedan postupak koji proizilazi iz kršenja propisa iz oblasti zaštite životne sredine i ekologije;
- da će se za vreme trajanja ugovornog odnosa sa Bankom uzdržavati od aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu, prirodne resurse, zdravlje i bezbednost ljudi, kao i od svih aktivnosti koje bi mogle predstavljati nepoštovanje propisa i standarda iz oblasti zaštite životne sredine i drugih sa tim povezanim oblastima, te da će neodložno obavestiti Banku o svakom događaju za koji se razumno može očekivati da će imati štetan uticaj na životnu sredinu, prirodne resurse, zdravlje i bezbednost ljudi;



- da će, u toku trajanja ovog Ugovora a do konačne otplate Kredita pribaviti i obezbediti sve neophodne dozvole, saglasnosti, odobrenja, prijave i registracije izdate od strane državnih i korporativnih tela kao i drugih organa, koje su predviđene za neometano obavljanje njegovog poslovanja;
- neće, do potpunog izmirenja svih svojih obaveza koje proizilaze iz ovog Ugovora, bez prethodne pisane saglasnosti Banke (a koju Banka neće bezrazložno odbiti) donositi odluke ili pokretati bilo koji postupak usmeren na prestanak, ili pristati na pokretanje i vođenje postupka, koji je usmeren na prestanak postojanja.

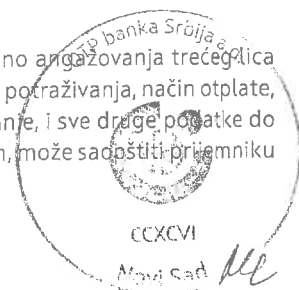
Korisnik posebno izjavljuje:

- da je obavešten o načinu i uslovima usklađivanja stope ugovorne kamate;
- da će koristiti Kredit isključivo u skladu sa uslovima i odredbama ovog Ugovora;
- prihvata da ukoliko u njegovom redovnom poslovanju nastupe okolnosti koje mogu da nanesu značajne promene koje bi negativno uticale na sposobnost uredne otplate Kredita (Materijalno značajna promena) Banka ima puno diskreciono pravo da jednostrano otkáže ovaj Ugovor. Ugovorne strane su saglasne da se pod pojmom Materijalno značajne promene uključuju, između ostalih, bilo koji događaji ili serija događaja koji bi imali nepovoljne posledice na (i) sposobnost da izvršava novčane obaveze i druge obaveze po ovom Ugovoru (ii) punovažnost sredstava obezbeđenja, (iii) njegovo poslovanje, finansijske rezultate i status ili (iv) prava Banke po ovom Ugovoru;
- da će svoje poslovanje obavljati u skladu sa svim propisima koji se na njega odnose, kako bi se izbegao bilo koji propust koji bi mogao dovesti do Materijalno značajne promene;
- neće, do potpunog izmirenja svih svojih obaveza koje proizilaze iz ovog Ugovora, bez prethodne pisane saglasnosti Banke (a koju Banka neće bezrazložno odbiti) sprovoditi statusne promene (pripajanje, spajanje ili podela) ili promene pravne forme, promene na način da drugo lice nastavi obavljanje delatnosti, ulaziti u integraciju ili se konsolidovati sa bilo kojim drugim pravnom licem, kupovati ili na drugi način pribavljati sva ili značajan deo sredstava bilo kog drugog pravnog lica, prodavati, prenositi ili se na drugi način lišavati celine ili dela svoje imovine i sredstava, bilo jednom ili putem više povezanih ili nepovezanih transakcija;
- da, pod pretnjom propuštanja i proglašenja svih obaveza dospelim i plativim pre roka, bez prethodne pismene saglasnosti Banke, neće donositi odluke o promenama u vlasničkoj strukturi a naročito o promenama kojima se vlasnička struktura, postojeća na dan zaključenja ovog Ugovora, menja na način da dolazi do promene direktnog i / ili indirektnog većinskog vlasnika odnosno vlasnika koji ima preko 20% vlasništva (direktnog i / ili indirektnog) Korisnika, te da će, ukoliko dobije prethodnu saglasnost Banke, odmah po izvršenoj promeni, Banci dostaviti svu neophodnu dokumentaciju (izvode iz nadležnih registara, kopije identifikacionih dokumenata itd.), u skladu sa relevantnim procedurama i zahtevima Banke, kojom se te promene dokazuju, sve pod pretnjom propuštanja i jednostranog otkaza Ugovora od strane Banke;
- da garantuje i preuzima obavezu da u svakom trenutku njegove obaveze po ovom Ugovoru jesu i biće ranigrane najmanje po istom tretmanu (pari passu) u redu prioriteta i u pogledu svih drugih sadašnjih obaveza i budućih dugovanja Korisnika prema drugim poveriocima, osim obaveza kojima se daje prioritet po opštim zakonima koji se primenjuju na privredna društva, te da će shodno tome izvršenje obaveza koje ima prema Banci biti jednako tretirana u odnosu na sve druge obaveze Korisnika;
- da za sve vreme trajanja ovog Ugovora i do konačne otplate svih obaveza po ovom Ugovora, neće gasiti svoj dinarski tekući račun kod Banke i devizni tekući račun;
- neće koristiti Kredit, na način kojim se mogu direktno ili indirektno ta sredstva/koristi učiniti dostupnim licu koje se nalazi na listama embarga i/ili sankcija u skladu sa lokalnom i/ili međunarodnom regulativom (ili sa njim povezanom licu), te da će za sve vreme trajanja ugovornog/poslovnog odnosa poštovati odredbe koje regulišu postupanje u vezi sa Sankcijama i Sankcionisanim licima u skladu sa Opštim uslovima poslovanja Banke u njihovoj važećoj verziji u bilo kom momentu;
- da je saglasan i ovlašćuje Banku da može u njegovo ime i za njegov račun platiti premiju osiguranja i/ili naknadu za procenu tržišne vrednosti nepokretnosti, zaduživanjem njegovog dinarskog ili deviznog tekućeg računa za iznos ove premije/naknade za procenu, u slučaju da Korisnik ne uplati premiju osiguranja i ne postupi u skladu sa ovim Ugovorom odnosno ne dostavi novu procenu u skladu sa navedenim članom Ugovora. Na isti način Banka može zadužiti račun Korisnika za trošak pribavljanja novog lista nepokretnosti, kao i za pribavljanje izveštaja kreditnog biroa za Korisnika. U slučaju zaduženja deviznog računa primenjuje se kupovni kurs Banke za devize na dan na koji Banka vrši otkup;

Član 16. Pravo Banke na ustupanje potraživanja i angažovanje trećeg lica radi naplate potraživanja

Potpisom na ovom Ugovoru Korisnik izjavljuje da je saglasan i ovlašćuje Banku da sva potraživanja po osnovu ovog Ugovora može, bez saglasnosti Korisnika, u skladu sa važećim propisima, prodati ili ustupiti trećem licu (prijemniku potraživanja), odnosno da radi naplate svih potraživanja po osnovu ovog Ugovora angažuje treće lice.

Korisnik je saglasan i ovlašćuje Banku da u slučaju prodaje potraživanja nastalog po osnovu Ugovora, odnosno angažovanja trećeg lica radi naplate potraživanja nastalih po osnovu ovog Ugovora, podatke koji su poznati Banci, a odnose se na visinu potraživanja, način otplate, rok dospeća i sredstva obezbeđenja, kao i podatke o ličnosti odnosno lične podatke lica ovlašćenih za zastupanje, i sve druge podatke do kojih je Banka došla u postupku odobravanja ovog Kredita i u roku važenja ovog Ugovora, a u vezi sa Korisnikom, može sadoštiti prijemniku potraživanja, odnosno trećem licu radi naplate potraživanja nastalih na osnovu ovog Ugovora.



Korisnik, svoja prava i obaveze iz ovog Ugovora, ne može ustupiti trećem licu bez prethodne izričite pismene saglasnost Banke.

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da Banka ima pravo da novčana potraživanja po ovom Ugovoru, koja predstavljaju kreditna potraživanja u smislu zakona Republike Srbije koji reguliše finansijsko obezbeđenje, koristi odnosno ugovara i prenosi kao sredstvo obezbeđenja za svoje obaveze i/ili obaveze trećih lica, u skladu sa ograničenjima koja su utvrđena zakonom i propisima Narodne banke Srbije kojima se uređuje upravljanje rizicima u banci.

U skladu sa navedenim, svojim potpisom na ovom Ugovoru, Korisnik potvrđuje da je saglasan da Banka ima pravo da podatke u vezi sa ovim Ugovorom, prenese primaocu obezbeđenja i saglasan je da primalac obezbeđenja vrši obradu samo onih podataka koji su primaocu obezbeđenja neophodni radi realizacije kreditnog potraživanja, kao sredstva obezbeđenja, a koji se u skladu sa zakonom smatraju bankarskom ili drugom tajnom.

Istovremeno Korisnik izjavljuje i svojim potpisom na ovom Ugovoru potvrđuje da neće izvršiti prebijanje svog potraživanja prema Banci sa kreditnim potraživanjem Banke po ovom Ugovoru, a koje je dato kao finansijsko obezbeđenje, sve dok traje to obezbeđenje.

Član 17. Zaštita podataka

Banka, kao i grupa kojoj Banka pripada, u skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti kao i drugim propisima koji uređuju obradu podataka, prikuplja i obrađuje podatke o ličnosti u cilju realizacije ovog ugovora na zakonit, pošten i transparentan način. Banka će prikupljati i obrađivati samo one podatke o ličnosti koji su proporcionalni i ograničeni u odnosu na svrhu obrade.

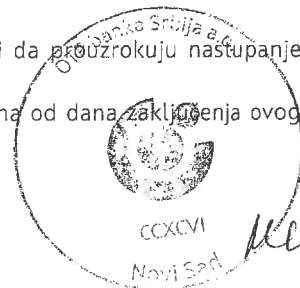
Korisnik je saglasan da podatke o Korisniku, njegovim povezanim licima, do kojih dođe tokom izvršavanja ugovora, kao i podatke iz dosijea i dokumentacije koju je Korisnik dostavio Banci a koji se smatraju bankarskom tajnom, Banka ima pravo da prosledi, odnosno da omogući pristup tim podacima, bankarskoj grupi kojoj Banka pripada, članicama te grupe, Narodnoj banci Srbije, licima koji zbog prirode posla imaju pristup tim podacima, Forumu za prevenciju zloupotreba u kreditnim poslovima pri Privrednoj komori Srbije, Forumu za prevenciju zloupotreba platnih kartica pri Privrednoj komori Srbije, trećem licu koje je Banka angažovala radi naplate potraživanja, prijemniku potraživanja u slučaju da dođe do ustupanja potraživanja, fondu za penzijsko i invalidsko osiguranje, kao i svim drugim nadležnim organima i licima kojima je prema važećim propisima Banka u obavezi da dostavlja ove podatke, odnosno licima sa kojima Banka ima zaključene ugovore o poslovnoj saradnji koji su vezani za poslovni odnos između Banke i Korisnika i realizaciju potraživanja Banke prema Korisniku, ili zaključene ugovore o poverljivosti podataka.

Ukoliko Banka prikuplja podatke o ličnosti direktno od lica na koje se podaci odnose, lice će biti informisano u skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti.

Član 18. Pravo Banke na prevremenu naplatu

Banka i Korisnik ugovaraju pravo Banke da prevremeno naplati Kredit i sva potraživanja koja nastanu na osnovu ovog Ugovora i pre isteka ugovorenog roka, aktiviranjem sredstava obezbeđenja, nastupanjem jednog od sledećih uslova (**Slučajevi neispunjenja**):

- ukoliko Korisnik dođe u docnju i docni duže od 5 dana za bilo koju novčanu obavezu iz ovog Ugovora;
- ukoliko Korisnik docni sa ispunjenjem obaveze iz bilo kog drugog pravnog posla zaključenog između Korisnika i Banke duže od 15 dana;
- ukoliko Banka utvrdi da je bilo koji dokument potreban za formiranje kreditnog dosijea Korisnika i/ili izjava Korisnika neistinita, nepotpuna i/ili pravno nevažeća bilo da je takva izjava data pre, na dan ili nakon zaključenja ovog Ugovora;
- ukoliko Korisnik ne uspostavi bilo koje sredstvo obezbeđenja u skladu sa odredbama i u rokovima iz ovog Ugovora i/ili ukoliko ne pruži dodatna obezbeđenja u skladu sa odredbama ovog Ugovora, na prvi zahtev Banke i/ili na zahtev Banke u roku od 15 dana ne dostavi novu procenu vrednosti nepokretnosti koje su predmet hipoteke;
- ukoliko Korisnik ne dostavi Banci bilo koje obaveštenje Banke o okolnostima od značaja za ispunjenje Ugovora; - ukoliko Korisnik odbije da dostavi i/ili ne dostavi na poziv Banke ažurnu dokumentaciju potrebnu za ponovnu identifikaciju u skladu sa važećim propisima;
- ukoliko je poslovni račun Korisnika u blokadi;
- ukoliko Banka utvrdi da je Korisnik kredit koristio protivno njegovoj nameni ili suprotno uslovima i odredbama ovog Ugovora;
- u slučaju insolventnosti Korisnika i kada nije utvrđena sudskom odlukom, ukoliko bi Banka u tom slučaju došla u bitno nepovoljniji položaj;
- u slučaju pokretanja prethodnog stečajnog postupka, postupka stečaja, likvidacije, u slučaju statusne promene ili drugog razloga koji može da dovede do prestanka Korisnika;
- ukoliko su nastupile ili je po proceni Banke izvesno da će nastupiti okolnosti koje mogu negativno da utiču na sposobnost Korisnika da uredno ispunjava obaveze iz ovog Ugovora;
- ako se odigra bilo koji događaj ili serija događaja koji, po oceni Banke, imaju ili se može očekivati da prouzrokuju nastupanje Materijalno značajne promene;
- ukoliko Korisnik ne ispunji bilo koji od Uslova za stavljanje kredita na raspolaganje u roku od 30 dana od dana zaključenja ovog Ugovora;



- ukoliko protiv Korisnika bude doneta presuda ili drugi akt nadležnog organa čije izvršenje može ugroziti njegovo poslovanje ili kreditnu sposobnost, kao i ukoliko na hipotekovanoj nepokretnosti/založenoj pokretnoj stvari bude pokrenut postupak naplate potraživanja od strane drugog poverioca;
- ako usled primene Sankcija (uključujući ekonomskih ili finansijskih sankcija, trgovinskog embarga ili drugih sličnih mera, ispunjavanja međunarodnih obaveza ili obaveza koje sprovedu, izvrše ili nalože domaće ili inostrane ili međunarodne unije, agencije, državni organi ili organa vlasti), postane nezakonito za Banku da finansira, isplaćuje, ispunjava ili održava svoje obaveze po ovom Ugovoru (uključujući i Opšte uslove poslovanja), ili ako Korisnik ili sa njim povezano lice postane Sankcionisano lice;
- ukoliko Korisnik docni sa izmirenjem obaveza prema drugom poveriocu;
- ukoliko Korisnik ne ispuni u celosti i ugovorenom roku neku od obaveza iz ovog Ugovora, koja nije pobrojana u prethodnim tačkama.

Dokaz o visini potraživanja Banke u smislu prethodnih odredaba ovog člana, su poslovne knjige Banke.

Kada se dogodi bilo koji Slučaj neispunjenja, Banka može, po svojoj diskrecionoj oceni, da proglasi sve obaveze po Kreditu privremeno dospelim i da jednostrano otkaze ovaj Ugovor (što uključuje i prestanak mogućnosti povlačenja neiskorišćenog iznosa Kredita), te da zahteva privremenu naplatu svih obaveza u kom slučaju:

- iznos glavnice kredita zajedno sa svim kamatama, naknadama, troškovima i drugim plativim iznosima, odmah će se smatrati dospelim i plativim Banci;
- bilo koji iznos Kredita koji nije povučen od strane Korisnika, neće se nadalje moći povući;
- Banka će obračunati i naplatiti od Korisnika, a Korisnik će Banci platiti, kamatu za period docnje u skladu ovim Ugovorom;
- sredstva obezbeđenja će biti realizovana i Banka će imati pravo da naplati svoja potraživanja od Korisnika ili bilo kog drugog odgovornog lica u skladu sa ovim Ugovorom.

Banka će obavestiti Korisnika o otkazu Ugovora dostavom pisanog obaveštenja.

Ugovor se smatra otkazanim danom prijema pisanog obaveštenja o otkazu od strane Korisnika, osim ukoliko Banka u samom obaveštenju ne ostavi Korisniku naknadni rok za ispunjenje određene obaveze.

Član 19. Primena Opštih uslova poslovanja Banke i dostavljanje

Osim odredaba ovog Ugovora, na međusobna prava i obaveze ugovornih strana primenjuju se pozitivni propisi Republike Srbije i Opšti uslovi poslovanja Banke.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da su Opšti uslovi poslovanja Banke objavljeni na zvaničnoj internet stranici Banke www.otpbanka.rs i istaknuti u svim njenim poslovnim prostorijama.

Komunikacija između Korisnika i Banke, u vezi ovog Ugovora vrši se pisanim putem na način predviđen Opštim uslovima poslovanja Banke i ukoliko se vrši ličnim dostavljanjem ili putem kurira, smatraće se primljenom od strane Banke tek nakon što je kopija dokumenta Korisnika overena pečatom Banke o prispeću ili nakon što je izdata pisana potvrda o prijemu od strane Banke. Banka može omogućiti Korisniku da zahteve u vezi sa ovim Ugovorom dostavlja Banci putem elektronske pošte, odnosno putem usluga elektronskog i mobilnog bankarstva ili drugih servisa komunikacije na daljinu u zavisnosti od tehničkih i razvojnih mogućnosti za te usluge/servise.

Pisana korespondencija od strane Banke prema Korisniku će se upućivati samo na poslednju poznatu adresu, a Banka može pisanim putem komunicirati i slanjem obaveštenja SMS-om, faksom, putem elektronskih platformi, elektronskom poštom ukoliko Banka poseduje navedene kontakt podatke i smatraće se da je navedeno obaveštenje primljeno od strane Korisnika momentom upućivanja i to:

- ako je poslata putem faksa – na dan kada je faks poslat Korisniku što se dokazuje potvrdom o prijemu sa faks mašine;
- ako je poslata elektronskom poštom – na dan kada je elektronska poruka poslata što se dokazuje odštampanom kompjuterskom potvrdom;
- ako je poslata putem kurirske službe – po isteku uobičajenog vremena neophodnog za kurirsko dostavljanje što se dokazuje potvrdom kurirske službe;
- ako je poslata poštom – po isteku uobičajenog vremena neophodnog za prispeće pošiljke, uključujući i slanje pošiljke na adresu trećeg lica opunomoćenog za prijem korespondencije u ime Korisnika, a u skladu sa izričitom pisanom izjavom Korisnika predatoj Banci u tom smislu;
- kod preuzimanja putem elektronskog bankarstva – na dan kada je obaveštenje ili dopis postavljen na server elektronske platforme na način da bude vidljiv Korisniku.

Član 20. Prelazne i završne odredbe

Banka ima pravo da se osloni na bilo koju instrukciju koju potpiše ovlašćeni predstavnik Korisnika.

Banka ima pravo da jednostrano otkaze korišćenje iznosa neiskorišćenih sredstava Kredita, u svako doba, bezuslovno i bez najave.



Korisnik prihvata da Bančine poslovne knjige i druga njena dokumentacija, osim u slučaju očiglednih grešaka, služe kao dokaz dugovanja Korisnika kredita.

Sve sporove između Banke i Korisnika i/ili trećih lica koji proisteknu iz ovog Ugovora ili u vezi sa ovim Ugovorom, ugovorne strane će pokušati da reše na miran način, a u slučaju da to nije moguće za rešavanje spora nadležan je stvarno nadležni sud prema sedištu Banke.

Propust ili zakašnjenje Banke u korišćenju bilo kog prava po ovom Ugovoru ili po bilo kom ugovoru ili drugom aktu kojim su regulisana sredstva obezbeđenja ili instrumenti plaćanja predviđeni ovim Ugovorom, neće se tumačiti kao odricanje Banke od tog prava i neće onemogućiti dalje korišćenje tog ili bilo kog drugog prava.

Ako bilo koja odredba ovog Ugovora postane nezakonita, nevažeća, ništava ili nesprovodiva, zakonitost, pravna validnost i sprovodljivost ostalih odredbi ovog Ugovora neće biti dovedena u pitanje.

Izjave i garancije Korisnika date su na dan potpisivanja ovog Ugovora, smatraće se da ponovljene za sve vreme trajanja ovog Ugovora i do konačne otplate svih obaveza po Kreditu.

Lica koja u ime Banke potpisuju ovaj Ugovor, ovlašćena su za potpisivanje na osnovu opšteg akta Banke kojim je uređeno potpisivanje.

Korisnik izjavljuje da je pročitao i razumeo ovaj Ugovor i da ga u celosti prihvata.

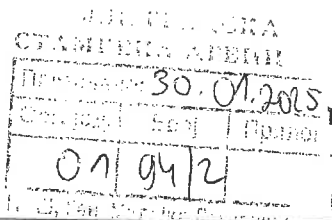
Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 istovetna primerka, od kojih 2 za Banku, 1 za Korisnika i 1 za administrativne potrebe i potrebe zalaganja.

BANKA:**OTP banka Srbija akcionarsko društvo Novi Sad**-----
Milena SibinovićMenadžer za upravljanje poslovnim
odnosom sa srednjim klijentima privrede-----
Milijana Marjanović

Direktor filijale

KORISNIK:**JP GRADSKA STAMBENA AGENCIJA NIŠ**-----
Vladan Stojanović, direktor

OTP BANKA SRBIJA A.D. Novi Sad
www.otpbanka.rs
Urg slobode 5, Novi Sad
Žiro račun: 908-32501-57
MB: 08603537 PIB: 100584604
tel/fax: 021 421 077 - 011 30 11 555, 48-000-32
e-mail: office@otpbanka.rs



PLAN OTPLATE KREDITA



Korisnik: KR2025/645 / 00-421-2600005.1 JAVNO PREDUZEĆE GRADSKA STAMBENA AGENCIJA NIŠ, GENERALA MILOJKA LEŠJANINA 41-A

Valuta: EUR

Anuitet: 3,535,382.94

Iznos kredita: 3,527,403.17

Nominalna kamatna stopa: 1.3%G + 3MEURIBOR (1.3%G + 2.772%G=4.072%G)

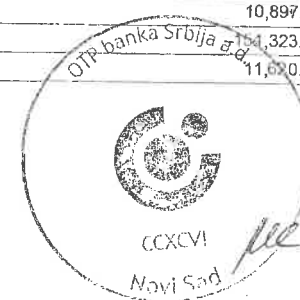
Varijabilna

Efektivna kamatna stopa: 4.12

Per iod	Datum dospeća	Isplata kredita	Druge isplate	Anuitet	Uplata glavnice	Uplata kamate	Druge uplate/troškovi	Stanje kredita	Tokovi novčanog depozita	Opis	Neto novčani tok	Diskontovani neto novčani tok
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
0	20.08.2025	242,508.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	242,508.97	0.00	Isplata kredita	-242,508.97	-242,508.97
1	30.08.2025	0.00	0.00	274.30	0.00	274.30	0.00	242,508.97	0.00	Uplata kamate u grace periodu	274.30	274.00
2	20.09.2025	286,601.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	529,110.48	0.00	Isplata kredita	-286,601.51	-285,619.66
3	30.09.2025	0.00	0.00	1,147.09	0.00	1,147.09	0.00	529,110.48	0.00	Uplata kamate u grace periodu	1,147.09	1,141.90
4	20.10.2025	330,694.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	859,804.53	0.00	Isplata kredita	-330,694.05	-328,468.48
5	30.10.2025	0.00	0.00	2,169.50	0.00	2,169.50	0.00	859,804.53	0.00	Uplata kamate u grace periodu	2,169.50	2,152.52
6	20.11.2025	308,647.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,168,452.28	0.00	Isplata kredita	-308,647.75	-305,520.29
7	30.11.2025	0.00	0.00	3,266.72	0.00	3,266.72	0.00	1,168,452.28	0.00	Uplata kamate u grace periodu	3,266.72	3,230.04
8	20.12.2025	264,555.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,433,007.52	0.00	Isplata kredita	-264,555.24	-261,006.31
9	30.12.2025	0.00	0.00	4,264.19	0.00	4,264.19	0.00	1,433,007.52	0.00	Uplata kamate u grace periodu	4,264.19	4,202.33
10	20.01.2026	264,555.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,697,562.76	0.00	Isplata kredita	-264,555.24	-260,112.14
11	30.01.2026	0.00	0.00	5,161.91	0.00	5,161.91	0.00	1,697,562.76	0.00	Uplata kamate u grace periodu	5,161.91	5,069.60
12	20.02.2026	286,601.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,984,164.27	0.00	Isplata kredita	-286,601.51	-280,822.79
13	28.02.2026	0.00	0.00	5,635.71	0.00	5,635.71	0.00	1,984,164.27	0.00	Uplata kamate u grace periodu	5,635.71	5,517.19
14	20.03.2026	242,508.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,226,673.24	0.00	Isplata kredita	-242,508.97	-236,883.89
15	30.03.2026	0.00	0.00	7,007.23	0.00	7,007.23	0.00	2,226,673.24	0.00	Uplata kamate u grace periodu	7,007.23	6,837.12
16	20.04.2026	264,555.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,491,228.48	0.00	Isplata kredita	-264,555.24	-257,533.49
17	30.04.2026	0.00	0.00	7,855.09	0.00	7,855.09	0.00	2,491,228.48	0.00	Uplata kamate u grace periodu	7,855.09	7,638.14
18	20.05.2026	220,462.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,711,691.18	0.00	Isplata kredita	-220,462.70	-213,899.70
19	30.05.2026	0.00	0.00	8,702.93	0.00	8,702.93	0.00	2,711,691.18	0.00	Uplata kamate u grace periodu	8,702.93	8,434.51
20	20.06.2026	198,416.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,910,107.61	0.00	Isplata kredita	-198,416.43	-191,850.22
21	30.06.2026	0.00	0.00	9,426.11	0.00	9,426.11	0.00	2,910,107.61	0.00	Uplata kamate u grace periodu	9,426.11	9,104.09
22	20.07.2026	220,462.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,130,570.31	0.00	Isplata kredita	-220,462.70	-212,460.15
23	30.07.2026	0.00	0.00	10,124.33	0.00	10,124.33	0.00	3,130,570.31	0.00	Uplata kamate u grace periodu	10,124.33	9,746.03
24	20.08.2026	242,508.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,373,079.28	0.00	Isplata kredita	-242,508.97	-232,905.52
25	30.08.2026	0.00	0.00	10,897.38	0.00	10,897.38	0.00	3,373,079.28	0.00	Uplata kamate u grace periodu	10,897.38	10,454.26
26	20.09.2026	154,323.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,527,403.17	0.00	Isplata kredita	-154,323.89	-147,704.85
27	30.09.2026	0.00	0.00	11,620.53	0.00	11,620.53	0.00	3,527,403.17	0.00	Uplata kamate u grace periodu	11,620.53	11,109.81

Napomena: Iskazana EKS važi na datum izrade plana otplate kredita.

Datum i vreme štampe: 24.01.2025 10:23:24



Per iod	Datum dospjeća	Isplata kredita	Druge isplate	Anuitet	Uplata glavnice	Uplata kamate	Druge uplate/troškovi	Stanje kredita	Tokovi novčanog depozita	Opis	Neto novčani tok	Diskontovani neto novčani tok
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
28	30.10.2026	0.00	0.00	11,969.65	0.00	11,969.65	0.00	3,527,403.17	0.00	Uplata kamate u grace periodu	11,969.65	11,405.65
29	30.11.2026	0.00	0.00	11,969.65	0.00	11,969.65	0.00	3,527,403.17	0.00	Uplata kamate u grace periodu	11,969.65	11,366.57
30	30.12.2026	0.00	0.00	11,969.65	0.00	11,969.65	0.00	3,527,403.17	0.00	Uplata kamate u grace periodu	11,969.65	11,328.89
31	30.01.2027	0.00	0.00	11,570.67	0.00	11,570.67	0.00	3,527,403.17	0.00	Uplata kamate u grace periodu	11,570.67	10,913.75
32	28.02.2027	0.00	0.00	11,969.65	0.00	11,969.65	0.00	3,527,403.17	0.00	Uplata kamate u grace periodu	11,969.65	11,253.89
33	30.03.2027	0.00	0.00	11,969.65	0.00	11,969.65	0.00	3,527,403.17	0.00	Uplata kamate u grace periodu	11,969.65	11,216.58
34	30.04.2027	0.00	0.00	11,969.65	0.00	11,969.65	0.00	3,527,403.17	0.00	Uplata kamate u grace periodu	11,969.65	11,178.15
35	30.05.2027	0.00	0.00	11,969.65	0.00	11,969.65	0.00	3,527,403.17	0.00	Uplata kamate u grace periodu	11,969.65	11,141.09
36	30.06.2027	0.00	0.00	11,969.65	0.00	11,969.65	0.00	3,527,403.17	0.00	Uplata kamate u grace periodu	11,969.65	11,102.92
37	30.07.2027	0.00	0.00	11,969.65	0.00	11,969.65	0.00	3,527,403.17	0.00	Uplata kamate u grace periodu	11,969.65	11,066.11
38	30.08.2027	0.00	0.00	11,570.67	0.00	11,570.67	0.00	3,527,403.17	0.00	Uplata kamate u grace periodu	11,570.67	10,660.60
39	20.09.2027	0.00	0.00	3,535,382.94	3,527,403.17	7,979.77	0.00	0.00	0.00	Uplata mesečne obaveze	3,535,382.94	3,249,750.70
Ukupno:		3,527,403.17	0.00	3,753,804.15	3,527,403.17	226,400.98	0.00		0.00		* 226,400.98	0.00

* Suma koju će korisnik kredita platiti po osnovu odobrenih sredstava pod uslovima koji važe na dan izrade ovog plana otplate kredita.

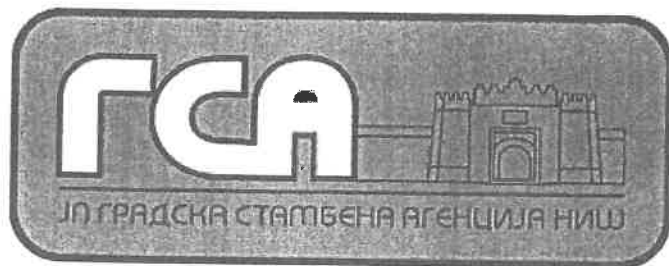
Plan otplate kredita važeći je bez pečata i potpisa

Napomena: Iskazana EKS važi na datum izrade plana otplate kredita.
Datum i vreme štampe: 24.01.2025 10:23:24

VERO OTP BANKA SRBIJA A.D.

Strana 2 od 2





Назив подносиоца пројекта	Јавно предузеће "Градска стамбена агенција" Ниш
Назив пројекта	Изградња стамбено-пословног објекта 1 (Л1-Л2) у програму стамбене подршке на локацији у ул. Петра Аранђеловића у Нишу

Референтни број пројекта	01-850 27.09.2024.
-----------------------------	-----------------------

Ниш, септембар 2024.

Пројекат: Изградња стамбено-пословног објекта 1 (Л1-Л2) у програму стамбене подршке на локацији у ул. Петра Аранђеловића у Нишу

1.	Институција која подноси Пројекат	ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш
1.1	Подаци о подносиоцу пројекта	- Јавно предузеће, оснивач Скупштина Града Ниша - ПИБ 102255946 - Матични број 17263838
1.2	Адреса	Ген. Милојка Лешјанина 8, Ниш
1.3	Телефон	018/252-160; 252-472
1.4	Факс	018/252-160;
1.5	E-mail	info@gsanis.rs
1.6	Контакт особа	ВД Директор Владан Стојановић, дипл.инж.грађ.

2.	Назив Пројекта	Изградња стамбено-пословног објекта 1 (Л1-Л2) у програму стамбене подршке на локацији у ул. Петра Аранђеловића у Нишу
----	----------------	---

3.	Опис Пројекта	Овај Пројекат доноси се на основу : - Закона о становању и одржавању зграда, ("Службени гласник РС", бр. 104/2016 од 23.12.2016. године и бр.9/2020-др.закон од 04.02.2020.године), - Правилника о јединственој методологији обрачуна непрофитне закупнине ("Службени гласник РС", бр. 90/2017 од 6.10.2017. године). - Националне стратегије социјалног становања ("Сл.гласник РС",бр.13/12), - Програма Социјалног становања Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр.76/2009). Стамбена подршка је сваки облик помоћи за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство. Становање уз подршку је становање одговарајућег стандарда које се обезбеђује уз подршку државе и субвенције Града, а у складу са Националном и Стамбеном стратегијом Града Ниша, и пројектима за реализацију стратегије, домаћинствима која из социјалних, економских и других разлога не могу да обезбеде стан по тржишним условима. Одговарајући стан је стан који испуњава услове према критеријуму просторних услова, опремљености стана основним инсталацијама, конструктивне сигурности и безбедности, као и заштите од спољних климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања.
----	---------------	---

		ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш изградиће у I фази стамбено пословни објекат 1 (Ламела Л1 и Л2), спратности По+П+6 са 96 стамбених јединица различите структуре и једном пословном јединицом на локацији у ул. Петра Аранђеловића бб у Нишу, на к.п. бр.16158/47,16158/49,16158/51,16158/53,16158/55 и 17192/1 КО Ниш-Бубањ. Ламела Л1 има 48 стамбених јединица и ламела Л2 има 48 стамбених јединица и 1 пословну јединицу, и то: - 38 једноипособних површине 33,81 до 35,47 м² - 38 двособних површине 51,21 до 51,85 м² - 12 двоипособних површине 51,59 до 52,92 м² - 8 трособних површине 66,89 до 67,23 м² - 1 пословни простор површине 319,41 м² чија укупна пројектована нето стамбена површина износи 4.757,45 м². Станови изграђени по овом Пројекту намењени су: 1. за продају: 82 стана укупне површине 3.830,58 м² 2. за издавање у закуп: 14 станова укупне површине 607,46 м². Пословни простор изграђен по овом Пројекту, површине 319,41м², намењен је за издавање. Стамбено пословни објекат 1 (Ламела Л1 и Л2) градиће се према Решењу о грађевинској дозволи које је издала Управа за планирање и изградњу Града Ниша Уп.бр. 351-148/2012-06 од 14.05.2012. године, Решењу о измени грађевинске дозволе 351-148/2012-06 од 14.05.2024. године Градске управе за грађевинарство и Решењу о исправци грешке у решењу о измени грађевинске дозволе 351-148/2024-06 од 14.06.2024. године Градске управе за грађевинарство.
3.1	Корисници Пројекта	Корисник стамбене подршке може бити лице које је држављанин Републике Србије, а које је без стана, односно без одговарајућег стана у смислу Закона о становању и одржавању зграда и које не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство. Лице без стана је лице које нема у својини стан, односно породичну кућу на територији Републике Србије. Лице без одговарајућег стана је и лице које има у својини стан или породичну кућу која не задовољава најмање један од услова прописаних чланом 90. Закона о становању и одржавању зграда. Одговарајући стан је стан који испуњава услове према критеријуму просторних услова, опремљености стана основним инсталацијама, конструктивне сигурности и безбедности, као и заштите од спољних климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања, а према критеријуму просторних услова, из члана 90, став 1.,у зависности од броја чланова породичног домаћинства и максималних прихода из члана 91. Закона о становању и одржавању зграда.

		Стамбена подршка се остварује кроз: 1) закуп стана; 2) куповину Стан се продаје или даје у закуп лицу под условом да је: - без стана, односно без стана одговарајућег стандарда, - држављанин РС са пребивалиштем на територији Града Ниша, - остварило приоритетно место на листи првенства. Основна мерила за утврђивање реда првенства за решавање стамбених потреба лица су: - стамбени статус - број чланова домаћинства - здравствено стање - инвалидност У одређивању реда првенства по основним мерилима предност ће имати лица која припадају рањивим друштвеним групама из чл.6. Програма социјалног становања Града Ниша. Надзорни одбор ЈП "Градска стамбена агенција"Ниш ће пре спровођења поступка продаје, посебном одлуком утврдити услове учешћа на конкурс за продају станова по овом Пројекту, купопродајну цену, број станова који припадају одређеној категорији лица и определити станове по структури и површини, основе и мерила за утврђивање реда првенства, поступак одлучивања и друга питања од значаја за спровођење поступка продаје. Стан се купује по цени одређеној сходно одредбама члана 97. Закона о становању и одржавању зграда у складу са одговарајућим условима програма стамбене подршке. Станови за закуп, биће дати у закуп социјално угроженом становништву које испуњава услове утврђене у члану 90. и 91. Закона о становању и одржавању зграда, према основним мерилима за утврђивање реда првенства за решавање стамбених потреба, с тим што предност у решавању стамбеног питања имају особе са инвалидитетом, вишечлана домаћинства, лица преко 65 година старости, деца без родитељског старања, самохрани родитељи, по редоследу како су наведени. Начин обрачуна закупнине вршиће се на основу члана 94. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС”, број 104/16 и 9/2020-др.закон) и Правилника о јединственој методологији обрачуна непрофитне закупнина ("Службени гласник РС", бр. 90/2017 од 6.10.2017. године).
3.2	Општи циљ Пројекта	– Наставак реализације Националне и Стамбене стратегије Града Ниша. – Стварање услова за одрживи развој становања уз подршку на територији Града Ниша, уз ангажовање средстава буџета Републике и субвенцију Града. – Јачање основних инструмената социјалне Стамбене политике.

		– Транспарентност субвенције. – Допринос повећању привредних активности на територији Града. – Развој институционалне инфраструктуре и подстицање изградње нових станова за становање уз подршку, уз потпуну правну сигурност у оквиру јавног сектора. – Ефикасније управљање стамбеним фондом у јавном власништву. – Изградња објеката у складу са законским прописима, стандардима и нормативима који важе за ову област.
4.	Сврха пројекта	Изградња станова по овом Пројекту финансираће се средствима ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш уз обрачун стварних трошкова изградње и само неопходних трошкова за управљање пројектом, чиме се постиже нижа продајна цена станова и директно утиче и на остале инвеститоре станова да сниже продајну цену, што битно утиче на генерално снижење тржишне цене станова. Продаја и закуп станова под непрофитним условима обезбеђује да цена стана буде приступачна и онима који немају довољно средстава и не могу прибавити стан по тржишним условима.
5.	Учесници у Пројекту	ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, Град Ниш.
6.	Реализатор Пројекта	ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш.
7.	Праћење и процена постигнућа (мониторинг и евалуација)	Пројекат реализује ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш и све неопходне одлуке за реализацију овог Пројекта доносиће надлежни органи Предузећа. Надзорни одбор Предузећа доноси Програм пословања и Извештај о пословању на које даје сагласност Скупштина Града Ниша. Сагласност на овај Пројекат даје Градско веће Града Ниша.
8.	Одрживост	Један од важних аспеката Пројекта је одрживост система становања уз подршку, као и институције за њено спровођење непрофитне стамбене организације, односно ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш. Одрживост се обезбеђује тако што ће бити настављена градња станова за становање уз подршку прикупљеним средствима од продаје и давања станова у закуп, чиме ће бити решен стамбени проблем већег броја грађана Града Ниша и омогућиће се започињање нових пројеката.

9.	Финансирање Пројекта	Стамбено-пословни објекат 1 (Ламела Л1 и Л2), који је предмет овог Пројекта, ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш финансираће из сопствених средстава од раније продатих станова у износу од 20% потребних средстава, односно 103.200.000,00 динара без ПДВ-а, 123.840.000,00 дин. са ПДВ-ом и кредитом неке од комерцијалних банака намењених пројектном финансирању изградње станова у износу 80% потребних средстава за грађење објекта, односно 412.800.000,00 без ПДВ-а, 495.360.000,00 са ПДВ-ом. Средства ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у износу од 103.200.000,00 динара без ПДВ-а, односно 123.840.000,00 дин. са ПДВ-ом обезбеђена су од непрофитне продаје станова у Л7, Л8 и Л9 у ул. Мајаковског и закупнина.
----	---------------------------------	---

Укупна површина стамбено пословног објекта 1 у м2		4.757,45			
	Трошкови изградње	цена по м2 у дин.	цена по м2 у еуро	УКУПНО	учешће %
1	Земљиште са накнадом за уређење градског грађевинског земљишта-	4.503,38	38,46	21.424.615,32	2,77%
2	Комунално опремање локације Котларница, трафостаница, партер, прикључи на комуналну инфраструктуру	10.053,15	85,85	47.827.381,17	6,18%
3	Остали трошкови добијања грађевинске и употребне дозволе дозволе (пројекти, елаборати, услови, сагласности, технички преглед, укњижење и тд)	3.363,15	28,72	16.000.000,00	2,07%
4	Трошкови градње	108.461,47	926,27	516.000.000,00	66,68%
5	Надзор- 2,5% трошкова градње	2.711,54	23,16	12.900.000,00	1,67%
6	Трошкови управљања пројектом - 15% укупних трошкова	21.217,79	181,20	100.942.590,00	13,04%
7	Трошкови кредита	12.359,27	105,55	58.798.603,73	7,60%
	УКУПНО	162.669,75	1.389,21	773.893.190,22	100,00%
	Укупно са ПДВ-ом	178.936,73	1.528,13	851.282.509,24	

	број	површина	Укупно са ПДВ-ом	%
СТАНОВИ ЗАКУП	14	607,46	108.696.906,00	12,77%
СТАНОВИ ПРОДАЈА	82	3.830,58	685.431.459,20	80,52%
ЛОКАЛ ЗАКУП	1	319,41	57.154.180,93	6,71%
УКУПНО		4.757,45	851.282.509,24	100%

Сагласно члану 97. Закона о становању и одржавању зграда, купопродајна цена стана, утврђује се на основу цене изградње, односно прибављања стана, по метру квадратном (м²) нето корисне површине, урачунавањем свих финансијских и нефинансијских учешћа за изградњу, односно прибављање стана.

Према стварно обрачунатим трошковима изградње, пројектована продајна цена станова износи **162.669,75/м2 без ПДВ-а**, односно **178.936,73/м2 са ПДВ-ом**, или прерачунато на средњи курс евра од 117,0955 дин. на дан 27.09.2024. год. износи **1.389,21 еура/м2 без ПДВ-а** односно **1.528,13 еура/м2 са ПДВ-ом**.

Усвојена цена ће се кориговати уколико до завршетка објекта неки од од предпостављених параметара из табеле 9.1. у коначном обрачуна буду промењени.

Прилози	
	- Програм пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ за 2024. годину на који је Скупштина Града дала сагласност Решењем бр.06-956/2023-13-02 од 26.12.2023.год. - План јавних набавки за 2024. годину - Решење о грађевинској дозволи Уп.бр.351-148/2012-06 од 14.05.2012. године Градске управе за планирање и изградњу -

		- Решење о измени грађевинске дозволе заводни бр.351-148/2012-06 од 14.05.2024. године Градске управе за грађевинарство - Решење о исправци грешке у решењу о измени грађевинске дозволе заводни бр. 351-148/2024-06 од 14.06.2024. године Градске управе за грађевинарство.
--	--	---

11. Изјава подносиоца Пројекта

Ја доле потписани, одговоран за Пројекат у име ЈП "Градска стамбена агенција" из Ниша, као подносиоца Пројекта, потврђујем да су:

- информације изнете у Пројекту тачне,
- да подносилац Пројекта поседује професионалне компетенције за реализацију Пројекта.

Име и презиме	Владан Стојановић, дипл.инж.грађ.
Функција у предузећу	Директор
Потпис	СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА
Место и датум	*Ниш*, 27.09.2024.године

Образложење

Пројекта „Изградња стамбено-пословног објекта 1 (Л1 и Л2) у Програму стамбене подршке на локацији у ул. Петра Аранђеловића у Нишу“

Надзорни одбор ЈП „Градска стамбена агенција „Ниш“ је на седници одржаној дана 02.10.2024. године, Одлуком број 01-839/1-12 усвојио Пројекат „Изградња стамбено-пословног објекта 1 (Л1 и Л2) у Програму стамбене подршке на локацији у ул. Петра Аранђеловића у Нишу“

Пројектом „Изградња стамбено-пословног објекта 1 (Л1 и Л2) у Програму стамбене подршке на локацији у ул. Петра Аранђеловића у Нишу“ предвиђена је изградња 96 стамбених јединица различите структуре и једна пословна јединица. Укупна пројектована нето стамбена површина износи 4.757,45м². Ламела Л1 има 48 стамбених јединица и ламела Л2 има 48 стамбених јединица и 1 пословну јединицу. Станови изграђени по овом Пројекту намењени су:

- за продају: 82 стана укупне површине 3.830,58 м²
- за издавање у закуп: 14 станова укупне површине 607,46 м²
- Пословни простор изграђен по овом Пројекту, површине 319,41м², намењен је за издавање.

Корисник стамбене подршке може бити лице које је држављанин Републике Србије, а које је без стана, односно без одговарајућег стана у смислу Закона о становању и одржавању зграда и које не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство.

Изградња станова по овом Пројекту финансираће се средствима ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш уз обрачун стварних трошкова изградње и само неопходних трошкова за управљање Пројектом, чиме се постиже нижа продајна цена станова и директно утиче и на остале инвеститоре станова да сниже продајну цену, што битно утиче на генерално снижење тржишне цене станова.

Према стварно обрачунатим трошковима изградње, пројектована продајна цена станова износи 1.389,21 еура/м² без ПДВ-а односно 1.528,13 еура /м² са ПДВ-ом.

Стамбено-пословни објекат 1 (Ламела Л1 и Л2), који је предмет овог Пројекта, ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш финансираће из сопствених средстава од раније продатих станова у износу од 20% потребних средстава, односно 103.200.000,00 динара без ПДВ-а, 123.840.000,00 дин. са ПДВ-ом и кредитом неке од комерцијалних банака намењених пројектном финансирању изградње станова у износу 80% потребних средстава за грађење објекта, односно 412.800.000,00 без ПДВ-а, 495.360.000,00 са ПДВ-ом.

Средства ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у износу од 103.200.000,00 динара без ПДВ-а, односно 123.840.000,00 дин. са ПДВ-ом обезбеђена су од непрофитне продаје станова у Л7, Л8 и Л9 у ул. Мајаковског и закупнина.

Продаја и закуп станова под непрофитним условима обезбеђује да цена стана буде приступачна и онима који немају довољно средстава и не могу прибавити стан по тржишним условима.



ВД Директор

Владан Стојановић, дипл.инж.грађ

На основу члана 56.став 1. тачка 12) Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", број 88/2008, 143/2016 и 18/2019), члана 72.став 1.Пословника о раду Градског већа Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", број 1/2013, 95/2016, 98/2016, 124/2016, 144/2016 и 117/2020) и члана 9.став 2.Програма социјалног становања на територији Града Ниша ("Службени лист Града Ниша, број 76/2009)

Градско Веће Града Ниша, на седници од 19.11.2024.године, доноси

РЕШЕЊЕ

I Даје се сагласност на Пројекат ЈП "Градска стамбена агенција"Ниш „Изградња стамбено-пословног објекта 1(Л1 и Л2) у Програму стамбене подршке на локацији у ул.Петра Аранђеловића у Нишу“, усвојен Одлуком Надзорног одбора ЈП „Градска стамбена агенција Ниш“ на седници одржаној 02.10.2024.године

II Ово Решење објавити у "Службеном листу Града Ниша".

III Решење доставити: Јавном предузећу "Градска стамбена агенција"Ниш, Градској управи за грађевинарство и архиви Градског већа.

Број: 1190-4 /2024-03
У Нишу, 19.11.2024. године

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК
Драгослав Павловић

