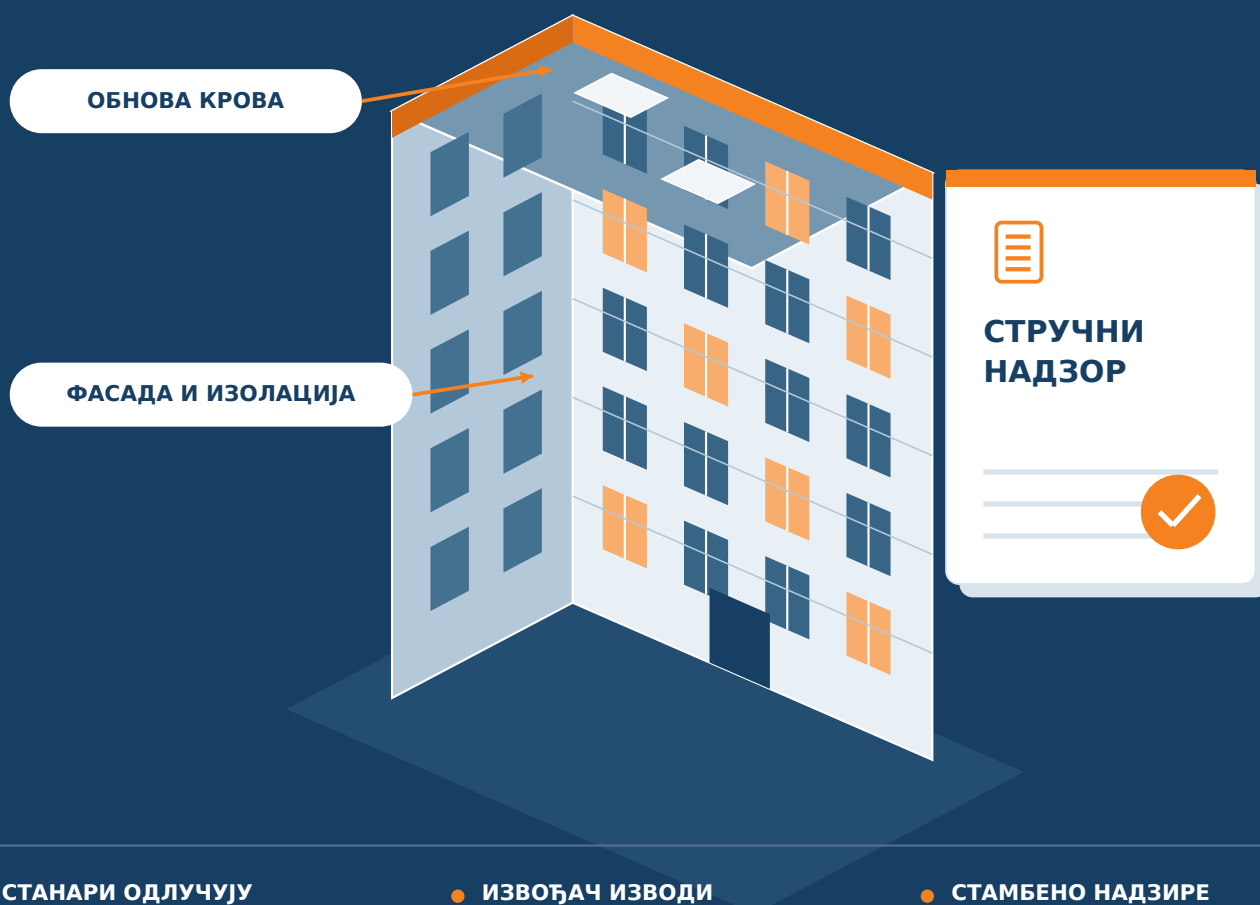


Обнова зграде уз кредит преко **4.000.000,00 RSD**

Од првог упита и понуда извођача до одлуке станара, финансирања и стручног надзора.



Опис предложеног модела. Могућност кредита већег од 4.000.000 RSD и посебне услове Банка потврђује за конкретну стамбену заједницу.

ОБНОВА ЗГРАДЕ УЗ КРЕДИТ ПРЕКО 4 МИЛИОНА RSD

Ко учествује и ко шта ради?

Четири учесника имају јасне обавезе. У наставку је приказан модел у коме понуде за радове и стручни надзор стижу одвојено.



Стамбена заједница

Покреће упит преко управника, разматра понуде и доноси одлуке о инвестицији, извођачу и кредиту. Обезбеђује договорене уплате и отплату кредита.



Градско стамбено

Прослеђује упит Банци и прикупља понуде по описаном моделу. Доставља засебну понуду за стручни надзор и надзире уговорено извођење радова.



Поштанска штедионица

У описаном моделу упућује захтев фирмама са своје листе. Посебно анализира кредитну способност заједнице и одлучује о финансирању.



Одабрани извођач

Припрема понуду, уговара и изводи радове. Одговара за изведене радове и поступа по рекламацијама у складу са уговором и прописима.

**Извођач изводи радове.
Градско стамбено врши стручни надзор.**

ПРИМЕРИ РАДОВА



Кров



Фасада



Лифт

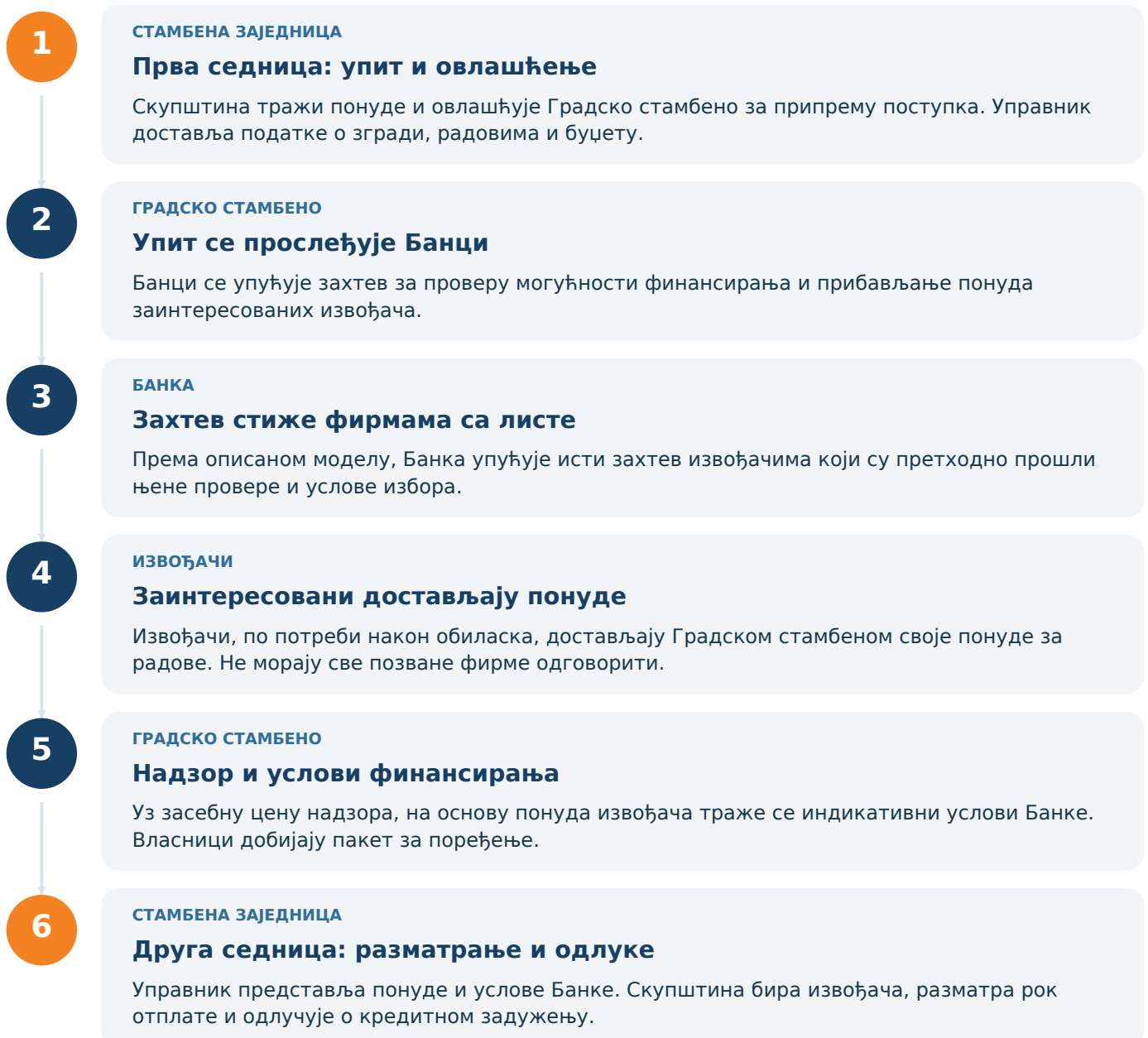
Енергетска
санација

Остали послови Градског стамбеног, укључујући документацију, административну подршку и евентуално јемство, утврђују се конкретним аранжманом.

ОБНОВА ЗГРАДЕ УЗ КРЕДИТ ПРЕКО 4 МИЛИОНА RSD

Од упита до понуда

Предложени ток размене захтева и понуда заснован је на достављеном опису поступка за финансирање већих инвестиционих радова.



Пример упита: „Желимо понуде за обнову крова и фасаде. Процењени буџет је 7,5 милиона RSD, а потребан кредит око 6 милиона RSD. Молимо за опис поступка, понуде извођача и понуду за надзор.“

ОБНОВА ЗГРАДЕ УЗ КРЕДИТ ПРЕКО 4 МИЛИОНА RSD

Више понуда. Јасан избор.

Према достављеном опису, на листи су фирме које су прошле претходне провере Банке, укључујући финансијску анализу и услове конкурса. Актуелну листу, број фирми и обим провера треба да потврди Банка.

ИЛУСТРАЦИЈА ПОСТУПКА, НЕ СТВАРАН БРОЈ ФИРМИ



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

10 позваних фирми**3**

достављене понуде

1

избор заједнице

Како да упоредите понуде?

Тражите исти предмер и исти обим. Пример испод је измишљен; све цене укључују ПДВ, а рокови и гаранције су претпоставке.

Понуда	Цена радова	Рок	Гаранција
Извођач А	7.200.000 RSD	60 дана	5 година
Извођач Б	7.500.000 RSD	45 дана	5 година
Извођач В	6.900.000 RSD	90 дана	3 године

- Материјали, количине и техничко решење морају бити упоредиви.
- Проверите аванс, фазе плаћања, почетак радова и услове рекламације.
- Скупштина бира извођача уз поштовање услова финансирања.

Засебна ставка: понуда за стручни надзор Градског стамбеног додаје се понуди за радове. У рачунском примеру на страни 7 надзор износи 240.000 RSD; то није званична тарифа.

ОБНОВА ЗГРАДЕ УЗ КРЕДИТ ПРЕКО 4 МИЛИОНА RSD

Шта добијате пре одлуке?

Прва седница покреће припрему понуда. Пре друге седнице власници добијају цену целе инвестиције и писане услове финансирања. Тако је поступак објашњен и у снимку. [5]



Понуда за радове

Извођач, предмер, цена, ПДВ, рок и гаранција.



Понуда за стручни надзор

Обим контроле, цена надзора и начин плаћања.



Понуда Банке и план уплата

Кредит, учешће, рата, камата, ЕКС, накнаде и обезбеђење.

О чему одлучује скупштина?

- О радовима, избору извођача и прихватању понуде за надзор.
- О учешћу заједнице, начину расподеле трошка и месечним уплатама.
- О кредитном задужењу према понуди Банке, уз записник и одлуку.

ПРИМЕР ГЛАСАЊА О КРЕДИТУ

40

укупних гласова
у примеру

27

потребних гласова „за“
по правилу 2/3



Пример важи када је укупан број гласова утврђен као 40 и примењује се опште правило. За 2/3 од 40 потребно је најмање 27 гласова.

Опште законско правило за кредитно задужење: најмање 2/3 укупног броја гласова. Ако су усвојена правила власника, проверити већину утврђену тим актом. Управник утврђује право гласа, укупан број гласова и ваљаност одлуке; број гласова није нужно једнак броју станова. [4]

ОБНОВА ЗГРАДЕ УЗ КРЕДИТ ПРЕКО 4 МИЛИОНА RSD

Шта припрема управник?

Припрема документације и провера кредитне способности одвијају се уз договор са Банком и Градским стамбеним. Коначну листу за конкретан захтев одређује Банка.



Документа за припрему захтева

- ☐ Подаци о регистрацији заједнице и мандату управника.
- ☐ Одлуке о накнадама за одржавање и расположивим средствима.
- ☐ Промет по рачуну за последњих 12 месеци.
- ☐ Понуде за радове и надзор; предмер и документација према врсти радова.
- ☐ Записник, одлуке скупштине и овлашћења управнику.
- ☐ Уговор о професионалном управљању, ако је применљиво.
- ☐ Докази о додатним приходима и друга тражена документа.



Писана потврда Банке за већи износ

- ☐ Да ли је кредит преко 4 милиона могућ и у ком аранжману?
- ☐ Који трошкови су прихватљиви за финансирање?
- ☐ Колико је учешће и који је рок отплате?
- ☐ Камата, ЕКС, накнаде, грејс и план отплате.
- ☐ Обезбеђење, јемство и евентуалне обавезе власника.
- ☐ Услови исплате извођачу и плаћања надзора.
- ☐ Која листа извођача и који критеријуми важе?

Оријентир из стандардног производа Банке [1, 2]

12 месеци

редовних прихода

80%

благовремених уплата

Регистар

уписана заједница и
управник у мандату

Банка ове услове објављује за стандардни кредит до **4.000.000 RSD**, уз рачун у Банци и одлуку о инвестиционом одржавању. Они су користан оријентир за припрему, али не потврђују аутоматски доступност нити исте услове за већи кредит.

ОБНОВА ЗГРАДЕ УЗ КРЕДИТ ПРЕКО 4 МИЛИОНА RSD

Обнова вредна 7,5 милиона RSD

Измишљен пример: кров и фасада, 40 станова од по 60 m² (укупно 2.400 m²). Износи су са ПДВ-ом где се обрачунава. Цене служе само за илустрацију.

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЈЕ

Радови одабраног извођача	7.200.000,00 RSD
Стручни надзор Градског стамбеног	240.000,00 RSD
Документација и други трошкови	60.000,00 RSD
Укупно	7.500.000,00 RSD

Пример са сопственим средствима



● КРЕДИТ • 80%

6.000.000 RSD

● СОПСТВЕНА СРЕДСТВА • 20%

1.500.000 RSDЗа један стан од 60 m² у овом примеру**37.500 RSD**једнократног учешћа
2,5% од 1.500.000 RSD

Учешће од 20% је претпоставка овог примера, не потврђен услов за већи кредит. Стварно учешће, прихватљивост трошкова надзора и документације и евентуално јемство Градског стамбеног утврђују се писаном понудом за конкретан аранжман.

ОБНОВА ЗГРАДЕ УЗ КРЕДИТ ПРЕКО 4 МИЛИОНА RSD

Каква је месечна рата?

Кредит 6.000.000 RSD, 84 једнаке рате, непромењена номинална камата 10% годишње. Рачун без грејса и накнада; износ је повучен одједном.

99.607 RSD

приближна месечна рата целе заједнице

2.490 RSDприближно по стану од 60 m² у примеру

РАСПОДЕЛА ПРЕМА ПОВРШИНИ

Стан од 60 m² / укупно 2.400 m² = 2,5% трошка.
 $2,5\% \times 99.607,10 \text{ RSD} = \text{око } 2.490,18 \text{ RSD}$ месечно.

Шта ако је камата другачија?

Три рачунска сценарија за исти кредит и исти рок. Камата је у сваком сценарију претпостављена као непромењена.

8%

**2.338 RSD**

10%

**2.490 RSD**

12%

**2.648 RSD**Месечни део рате за стан од 60 m²

ЈОШ ЈЕДАН ПРИМЕР ИЗ СНИМКА [5]

око 2.475 RSD

Кредит 5 милиона RSD, 40 станова,
60 рата и претпостављених 7% годишње.
По стану; рачунски пример, без накнада.

Рачунски пример, не понуда Банке. Претпостављених 10% на 84 месеца није објављена тарифа за овај аранжман. ЕКС и стварна рата зависе од понуде и свих трошкова. Месечна обавеза за кредит додаје се редовном одржавању; расподелу и остале уплате утврђује заједница у складу са законом.

ОБНОВА ЗГРАДЕ УЗ КРЕДИТ ПРЕКО 4 МИЛИОНА RSD

Радови под стручним надзором

Пре почетка уговарају се радови, надзор и финансирање. Сваки учесник има утврђене обавезе, цену, рок и начин извештавања.

- 1 Припрема**
Дефинишу се обим радова, документација, потребна одобрења и услови за почетак.
- 2 Извођење**
Одабрани извођач организује градилиште и изводи уговорене радове.
- 3 Стручни надзор**
Градско стамбено прати квалитет и уговорени обим, контролише документацију и указује на недостатке.
- 4 Обрачун и плаћање**
Обрачуни се проверавају и плаћају по уговореној процедури и условима Банке.
- 5 Примопредаја**
Евидентирају се изведени радови, отклањају недостаци и предају гаранције и завршна документација.

Како се креће новац?



Власници уплаћују средства на рачун заједнице, а заједница сервисира кредит. Банка исплаћује средства за радове према условима уговора; надзор се плаћа по засебно уговореној понуди.

Ако се појаве додатни радови: тражите писани опис, цену и утицај на рок. Пре прихватања проверите овлашћења заједнице и обезбедите финансирање. За примедбе на квалитет управник укључује надзор и извођача; гарантне обавезе извођача остају уређене уговором и прописима.

ОБНОВА ЗГРАДЕ УЗ КРЕДИТ ПРЕКО 4 МИЛИОНА RSD

Најчешћа питања и први корак

Да ли сваки власник узима посебан кредит?

У овом моделу захтев подноси стамбена заједница, коју заступа управник. Евентуално лично јемство власника зависи од услова Банке и посебне документације.

Да ли инвестиција преко 4 милиона значи и кредит преко 4 милиона?

Не нужно. Инвестиција од 5.000.000 RSD уз сопствена средства од 1.000.000 RSD тражи кредит од 4.000.000 RSD. У примеру овог водича кредит је 6.000.000 RSD.

Да ли листа извођача значи да су понуде и кредит већ обезбеђени?

Понуде достављају заинтересоване фирме, а кредит се посебно анализира и одобрава. Број позваних фирми не значи исти број примљених понуда.

Да ли Градско стамбено аутоматски гарантује кредит?

Јемство мора бити посебно потврђено и уговорено за конкретан аранжман. Понуда за стручни надзор сама по себи није потврда јемства.



Покрените поступак преко управника

Пошаљите адресу зграде, контакт управника, опис радова и процену буџета. Затражите писано објашњење модела за кредит већи од 4 милиона RSD.

ЈП „Градско стамбено“: jpgs@stambeno.com | stambeno.com

Данијелова 33, Београд

Банка: stambene.zajednice@posted.co.rs | posted.co.rs

ИЗВОРИ И СТАТУС ОВОГ МАТЕРИЈАЛА

- [1] Достављени PDF „Водич кроз кредит“ Банке, 9 страна.
- [2] Поштанска штедионица: услови за стамбене заједнице.
- [3] Градско стамбено: инвестициони радови и кредит.
- [4] Закон о становању и одржавању зграда, чл. 43, 44. и 63.
- [5] Видео: гостовање директора у Београдској хроници, са странице [3].

Статус: предлог за усаглашавање, није издато званично обавештење ЈП или Банке. Општи редослед припреме и одлучивања ослања се и на објављени видео. Посебан ток преко листе Банке, број и провере извођача за кредит преко 4 милиона преузети су из достављеног описа. Актуелну доступност и услове тог аранжмана потврђује Банка. Њена јавна стандардна понуда наводи лимит до 4 милиона. Цене и камате у примерима нису важећа понуда.