



Razpisi delovnih mest

Št. 6000/000/22

Ob-2099/22

Svet Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano na podlagi določil 21. člena Statuta Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano objavlja javni razpis za imenovanje

direktorja

Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano (m/ž), šifra delovnega mesta: B017337

Kandidat za direktorja mora izpolnjevati naslednje pogoje:

- imeti mora visoko izobrazbo ustrezne zdravstvene smeri, pridobljeno po študijskih programih najmanj druge stopnje oziroma raven izobrazbe, ki v skladu z zakonom ustreza izobrazbi druge stopnje,
- imeti mora specializacijo s področja javnega zdravja oziroma socialne medicine, epidemiologije, higijene ali mikrobiologije oziroma drugo podiplomsko izobrazbo s področja javnega zdravja oziroma socialne medicine, epidemiologije, higijene ali mikrobiologije,
- imeti mora najmanj deset let delovnih izkušenj, od tega pet let na vodstvenih ali vodilnih položajih,
- ni bil pravnomočno obsojen zaradi naklepne kaznivega dejanja, ki se preganja po uradni dolžnosti in da ni bil obsojen na nepogojno kazen zapora v trajanju več kot šest mesecev.

Kandidat za direktorja mora svoji kandidaturi priložiti program dela in razvoja zavoda za obdobje mandata. Mandat direktorja traja štiri leta in po poteku je lahko direktor znova imenovan. Direktorja imenuje in razrešuje svet zavoda s soglasjem ustanovitelja, tj. Vlade Republike Slovenije.

Kandidati naj pošljejo prijave z dokazili o izpolnjevanju pogojev, iz tega razpisa, ter program dela in razvoja zavoda za obdobje njegovega mandata do 24. 4. 2022 do 12. ure na naslov: Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Prvomajska ulica 1, 2000 Maribor. Prijava naj bo v zaprti kuverti z oznako: »Ne odpiraj – Razpisni komisiji – Za razpisano mesto direktorja«.

Predstavitve kandidatov, ki bodo izpolnjevali navedene pogoje, bodo potekale na redni seji Sveta zavoda NLZOH. O datumu predstavitve bodo kandidati pisno obveščeni.

Prijavljeni kandidati bodo o izboru obveščeni v 30 dneh od dneva objave tega razpisa.

**Svet Nacionalnega laboratorija za zdravje,
okolje in hrano**

Druge objave

Št. 35100-6/2022

Ob-2105/22

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, na podlagi 16. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19 in 31/21), 148. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 90/09 – odl. US, 56/11 – odl. US, 87/11, 62/10 – ZUPJS, 40/11 – ZUPJS-A, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 – ZIUPOPdVE, 189/20 – ZFRO in 90/21), 14. in 32. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Splošni pogoji poslovanja SSRS, Uradni list RS, št. 119/00, 28/01 in 6/11), ter na podlagi določb Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15-25, Uradni list RS, št. 92/15), objavlja

program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2022 in 2023

I. Skupna določila

1. Predmet in oblika sofinanciranja projektov

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: SSRS) na podlagi tega Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2022 do 2023 (v nadaljevanju: program) v lokalnih skupnostih, sofinancira zagotavljanje stanovanjskih enot za starejše osebe, kjer se opravlja institucionalno varstvo in kjer je bivanje starejših oseb urejeno kot kratkotrajna ali dolgotrajna namestitvev in oskrba.

Program je namenjen sofinanciranju zagotavljanja stanovanjskih enot namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb v okviru:

- 1) doma starejših občanov,
 - 2) v oskrbovanem stanovanju in
 - 3) v okviru centra dnevnega varstva starejših oseb.¹
2. Upravičeni prosilci

Pod pogoji tega programa lahko sodelujejo naslednji prosilci:

- 1) občine,
- 2) javni nepremičninski skladi in
- 3) druge pravne osebe²,

ki pa morajo v celotnem obdobju od vložitve vloge do zaključka sodelovanja s SSRS zagotavljati izpolnjevanje pogojev določenih z vsakokratno zakonodajo o socialnem varstvu in s predpisi izdanimi na njegovi podlagi ter imeti pridobljene/dodeljene vse potrebne koncesije in/ali pridobljena ustrezna dovoljenja/soglasja za delo pristojnega ministrstva oziroma organov pristojnih na tem področju. Subjekti iz prejšnjih alinej so lahko udeleženi v več s strani SSRS sofinanciranih projektih po tem

¹ Namen dnevnega centra varstva starejših oseb je organiziranje časovno omejene socialno varstvene storitve za starejše osebe, ki dnevno prihajajo v prostore dnevnega centra. Vsebine urejata Zakon o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 23/07 – popr., 41/07 – popr., 61/10 – ZSVarPre, 62/10 – ZUPJS, 57/12, 39/16, 52/16 – ZPPreb-1, 15/17 – DZ, 29/17, 54/17, 21/18 – ZNOrg, 31/18 – ZOA-A, 28/19, 189/20 – ZFRO in 196/21 – ZDOsk) in Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/06 in 135/21).

programu, pri čemer morajo za vsak projekt zagotoviti ustrezna zavarovanja in izpolniti vse pogoje za izvedbo projekta.

3. Izpolnjevanje pogojev institucionalnega varstva

V stanovanjskih enotah za starejše je potrebno zagotavljati izvajanje storitev v skladu s Pravilnikom o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 45/10, 28/11, 104/11, 111/13, 102/15, 76/17, 54/19, 81/19 in 203/21), in sicer tako, da upravičeni prosilci:

– lahko izjavijo, da sami izpolnjujejo zakonske zahteve za opravljanje dejavnosti s področja upravljanja z oskrbovanimi stanovanji, domovi starejših občanov in centri dnevnega varstva starejših oseb oziroma

– izkažejo, da imajo izpolnjevanje takih zahtev zagotovljeno s predpogodbo, s pismom o nameri ali pogodbo (sporazumom ali dogovorom) ali kako drugače, in sicer kot dolgoročno ali projektno sodelovanje z drugimi subjekti, ki tako dejavnost lahko opravljajo za čas trajanja storitve institucionalnega varstva skladno z veljavno zakonodajo.

SSRS ne odgovarja za pravilnost postopkov oziroma dejanj razpolaganja s stvarnim in finančnim premoženjem prosilcev, postopkov javnega naročanja, ki jih prosilec sam (ali po pooblaščenih izvajalcih) izvede v povezavi s podano vlogo oziroma za potrebe sklenitve pravnih poslov po tem programu ter pogojev, ki jih določa zakonodaja o socialnem varstvu za izvajanje storitev institucionalnega varstva starejših oseb.

4. Oblika sofinanciranja stanovanjskih enot

Za pridobivanje novih javnih stanovanjskih enot za starejše osebe so možne naslednje oblike:

- a) posojilo: za upravičene prosilce pod točkami 1), 2) in 3), točke 2, poglavja I. Skupna določila programa
- b) soinvestiranje: za upravičene prosilce pod točkama 1) in 2), točke 2, poglavja I. Skupna določila programa
- c) posojilo in soinvestiranje (kombinacija oblik pod točko a) in točko b)): za upravičene prosilce pod točkama 1) in 2), točke 2, poglavja I. Skupna določila programa.

Izjemoma se lahko pod določenimi pogoji in po strokovni preučitvi vloge ter investicijskega projekta za pridobitev novih stanovanjskih enot za starejše osebe odobri prosilcem pod točko 3) druge pravne osebe tega poglavja tudi obliko sofinanciranja pod točkama b) soinvestiranje in c) posojilo in soinvestiranje. SSRS bo v opisanem primeru uporabil diskrecijsko pravico. O predmetni zadevi na predlog direktorja SSRS odloča Nadzorni svet SSRS.

SSRS pri odločanju o vstopu v projekte in sofinanciranju zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v nobeni fazi odločanja ni vezan na predlog upraviče-

² Kot druge pravne osebe so mišljene pravne osebe zasebnega in javnega prava, in sicer npr.: javni zavodi, pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1, družbe po 96. in 97. členu Zakona o javno zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), zadruge, socialna podjetja ... Samostojni podjetnik je gospodarski subjekt, a ni pravna, temveč fizična oseba (šesti odstavek 3. člena Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 65/09 – uradno prečiščeno besedilo, 33/11, 91/11, 32/12, 57/12, 44/13 – odl. US, 82/13, 55/15, 15/17, 22/19 – ZPosS, 158/20 – ZIntPK-C in 18/21)).

nega prosilca ter odločitev glede oblik sofinanciranja v katere vstopa pod točkami a), b) in c), točke 2, poglavja I. Skupna določila programa, sprejme po preučitvi vsake posamezne popolne vloge ter pravnega in dejanskega stanja projekta, skladno z veljavnimi akti svojega poslovanja ter sprejetimi usmeritvami in načrti svojega delovanja.

V primeru sofinanciranja zagotavljanja novih stanovanjskih enot za starejše osebe, morajo take stanovanjske enote, v okvirih, kot je določeno v temu programu, imeti zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest, kot je zahtevano in opredeljeno v sprejetih prostorskih aktih, pravilniku za oskrbovana stanovanja in drugih predpisih, oziroma se lahko v določenih primerih na osnovi strokovne presoje projekta (število enot, lokacija objekta, števila javnih parkirnih mest itd.) določi drugačno število (povečanje oziroma zmanjšanje) parkirnih mest. SSRS bo v tem primeru uporabil diskrecijsko pravico.

5. Način in oblike pridobivanja stanovanjskih enot

Po programu se lahko stanovanjske enote za starejše pridobivajo na naslednji način:

a) novogradnja

b) rekonstrukcija

c) obnova objektov (kjer bo sofinancirana le izvedba investicijskih vzdrževalnih del) obstoječega objekta oziroma dela objekta.³

Opomba:

– Pomen izrazov pod točkama a) in b) je opredeljen v Gradbenem zakonu (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1, v nadaljevanju GZ), ki velja v času sprejema programa in v Gradbenem zakon (Uradni list RS, št. 199/21, v nadaljevanju GZ-1), ki v veljavo stopi s 1. 6. 2022.

6. Potrebe po stanovanjskih enotah

Vsi prosilci morajo, glede na vrsto sofinanciranih stanovanjskih enot za starejše osebe, vlogi obvezno priložiti ustrezen in verodostojen dokument, ki izkazuje potrebe po stanovanjskih enotah za starejše osebe (kot npr.: občinski stanovanjski program, objavljen javni razpis s povzetki o številu prosilcev, mnenje pristojnega ministrstva, poslovne načrte upravičenca, druge listine) oziroma morajo podati ustrezno izjavo, iz katere nedvoumno izhaja upravičenost določene prijavljene investicije (v nadaljevanju: tudi projekt) na program v času posredovanja vloge. Vloga, ki ne vsebuje navedenega dokumenta, ni popolna in ni zmožna obravnave.

SSRS bo preučitev posredovanih podatkov s strani prosilcev o prijavi investiciji opravil skladno z načelom proste presoje dokazov, pri čemer bo smiselno upošteval tudi podatke o lastnih in drugih merodajnih evidencah pristojnih organov in institucij s tega področja.

7. Višina sredstev za izvajanje tega programa

Za izvajanje programa SSRS namenja 890.000 EUR iz lastnih virov, s porabo v obdobju 2022–2023, pri čemer je 445.000,00 EUR namenjenih za posojila in 445.000,00 EUR za soinvestiranje.

Poraba sredstev programa je zaradi trajanja projektov predvidena sukcesivno v letih od 2022 do 2024, oziroma do zaključka in celotne realizacije s strani SSRS potrjenega projekta.

Nadzorni svet SSRS lahko, glede na izkazan interes prosilcev ter razpoložljiva sredstva, s sklepom poveča ali zmanjša finančna sredstva za izvajanje tega programa.

Program je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31. 12. 2023.

8. Posebne omejitve sofinanciranja projektov

– Obremenitve nepremičnin

Nepremičnina (zemljišče, objekt ali del objekta), ki bo predmet sofinanciranja po tem programu, od odobritve projekta, dodelitve finančnih sredstev za njegovo realizacijo, podpisa pogodbe in do zaključka projekta, ne sme biti obremenjena (npr. s hipoteko) za potrebe prijavljenega projekta ali iz drugih razlogov in za druge projekte oziroma morajo biti glede vseh morebitnih obstoječih obremenitev zagotovljena ustrezna izbrisna dovoljenja.

Izjema od določb prejšnjega odstavka so lahko obremenitve, ki ne obremenjujejo poteka projekta in nimajo negativnih finančnih posledic (kot npr. obremenitve iz naslova služnosti v javno korist ali v javnem interesu, javnih stavbnih pravic).

Za vsako obremenitev nepremičnine, od odobritve do zaključka projekta, mora prosilec pisno zaprositi SSRS za soglasje. O tem, ali je določena obremenitev za SSRS sprejemljiva in dopustna, v postopku obravnave popolne vloge po prejemu vseh relevantnih listin in pojasnil s strani prosilca in morebitnih drugih relevantnih subjektov ter po strokovni preučitvi s strani strokovnih služb odloča direktor SSRS.

Prosilci bodo o odločitvi SSRS prejeli dopis z obvestilom o odločitvi, zoper katero ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje ali ugovor.

SSRS ne odgovarja za pravilnost postopkov oziroma dejanj razpolaganja z nepremičninami, ki jih prosilec sam (ali po pooblaščenih izvajalcih) izvede v povezavi s podano vlogo in soglasjem SSRS.

– Odtujitve nepremičnin

Prosilec ne sme brez pozitivnega soglasja SSRS odtujevati nepremičnin, ki so predmet sofinanciranja po tem programu ter mora SSRS pisno zaprositi za izdajo ustreznega soglasja pred vsako željeno odtujitvijo nepremičnin. V prošnji mora podati strokovne in utemeljene argumente s ustreznimi in verodostojnimi prilogami iz katerih mora biti razviden vzrok, čas in namen predvidene odtujitve nepremičnine.

SSRS bo vlogo in priloge preučil ter si pridruže pravico, da v interesu ohranjanja namenskosti uporabe programskih sredstev ter ohranitve po programu sofinanciranih nepremičnin za potrebe izvajanja dejavnosti socialnega varstva starejših oseb, ne poda soglasja k odtujitvi nepremičnine.

Po strokovni presoji vloge prosilca s strani strokovnih služb SSRS, bo na predlog direktorja SSRS o vsaki posamezni vlogi na seji odločal Nadzorni svet SSRS. Prosilci bodo o odločitvi Nadzornega sveta SSRS prejeli dopis z obvestilom o odločitvi, zoper katero ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje ali ugovor.

SSRS ne odgovarja za pravilnost postopkov oziroma dejanj razpolaganja z nepremičninami, ki jih prosilec sam (ali po pooblaščenih izvajalcih) izvede v povezavi s podano vlogo in soglasjem SSRS.

– Odkupna pravica

Prosilec in SSRS se lahko, kadar gre za projekt sofinanciranja gradnje ali rekonstrukcije oskrbovanih stanovanj, s pogodbo sklenjeno na podlagi tega razpisa, sočasno dogovorita o odkupni pravici, na podlagi katere bo prosilec kot lastnik, pod pogoji dogovorjenimi

³ V vseh treh zgoraj navedenih primerih morata biti priprava in izvajanje projekta skladna z vsakokratno zakonodajo s področja graditve objektov in urejanja prostora. Tudi pri obnovah, sofinanciranih po tem programu, mora prosilec izpolniti vse zakonske zahteve kot pri gradnjah in rekonstrukcijah kot npr.: zagotoviti gradbeni nadzor, vodenje gradbiščne dokumentacije, pridobiti dokazilo o zanesljivosti objekta ter druge zahteve glede na način in obseg obnove.

s posebno pogodbo o odkupni pravici, oskrbovano stanovanje prodal SSRS, kadar bo le-ta uveljavljal odkupno pravico v interesu ohranjanja namenskosti uporabe programskih sredstev ter ohranitve po programu sofinanciranih nepremičnin za potrebe izvajanja dejavnosti socialnega varstva starejših oseb. Odkupna pravica v korist SSRS, ki velja v primeru posojila za celotno obdobje sofinanciranja, v primeru soinvestitorstva pa za dogovorjeno obdobje trajanja ter njeno zavarovanje v zemljiški knjigi bosta bistveni sestavini pogodbe o soinvestiranju.

V primeru, da prosilec za izvedbo investicije pridobiva evropska kohezijska sredstva, odkupna pravica za obdobje, v katerem so prosilci dolžni izkazovati upravičenost do porabe sredstev evropske kohezijske politike oziroma dokazovati ustrezno doseganje ciljev in kazalnikov iz naslova črpanja evropskih sredstev, ne velja. Odkupna pravica v korist SSRS v teh primerih velja po preteku ocenjevalnega obdobja, za preostalo obdobje financiranja.

Za odlog uveljavljanja odkupne pravice, mora prosilec pisno zaprositi SSRS za soglasje. O tem, ali je prosilec do odloga upravičen, v postopku obravnave popolne vloge po prejemu vseh relevantnih listin in pojasnil s strani prosilca in morebitnih drugih relevantnih subjektov ter po strokovni preučitvi s strani strokovnih služb odloča direktor SSRS.

O uveljavljanju odkupne pravice na predlog prosilca – lastnika, bo po strokovni presoji vloge prosilca s strani strokovnih služb SSRS na predlog direktorja SSRS na seji odločal Nadzorni svet SSRS. Prosilci bodo o odločitvi Nadzorni svet SSRS prejeli dopis z obvestilom o odločitvi, zoper katero ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje ali ugovor.

9. Izpolnjevanje pogojev energetskih predpisov

Stanovanjski objekt oziroma stanovanjska enota, ki je/so predmet vloge, mora izpolnjevati pogoje določil vsakokratne zakonodaje o graditvi objektov (trenutno GZ in kasneje GZ-1) in vsakokratne energetske zakonodaje (Energetski zakon (EZ-1), Uradni list RS, št. 60/19, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOEE in 204/21 – ZOP; Zakon o učinkoviti rabi energije (ZURE), Uradni list RS, št. 158/20) ter predpisov izdanih na teh pravnih podlagah, ki določajo tehnične in druge zahteve, in ki morajo biti izpolnjene za učinkovito rabo energije v stavbah na področju toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja, tople vode in razsvetljave v stavbah in zagotavljanja lastnih obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbah.

Po določilih 25. in 83. člena ZURE so vse nove stavbe za katere so vloge za izdajo gradbenega dovoljenja vložene od 31. decembra 2020 dalje skoraj ničenergijske stavbe. Skoraj ničenergijska stavba je stavba z zelo visoko energetsko učinkovitostjo oziroma zelo majhno količino potrebne energije za delovanje, pri čemer je potrebna energija v zelo veliki meri proizvedena iz obnovljivih virov, vključno z energijo iz obnovljivih virov, proizvedeno na kraju samem ali v bližini.

Določila in vsebina tega programa se nanašajo na (najmanj) izpolnjevanje pogojev za energijski kazalnik za razred A2 (nad 10 do vključno 15 kWh/m²a) oziroma A1 (od 0 do vključno 10 kWh/m²a).

Navedeno določilo ne velja za točko c) obnova objektov (kjer bo sofinancirana le izvedba investicijskih vzdrževalnih del) obstoječega objekta oziroma dela objekta.

10. Zahtevana dokumentacija

Prosilci morajo za izpolnjevanje pogojev tega programa s predpisanim obrazcem vloge predložiti dokumentacijo iz priloge št. 1 k temu programu. Prilogo št. 1

SSRS sprotno ažurira glede na različne vsebine prijavljenih projektov in veljavno zakonodajo. Spremembe sprejme direktor SSRS in se objavljajo na spletni strani SSRS ter veljajo od objave dalje.

SSRS si pridržuje pravico, da ob obravnavi vloge prosilca preveri ustreznost in veljavnost vse predložene dokumentacije – priloge k vlogi in jo opredeli kot neustrezno ali neskladno z razpisnimi zahtevami, ter po potrebi dodatno zahteva dopolnitve vloge in dokumentacije ter pojasnila s strani prosilca.

SSRS bo skladno z določbami 66., 139., 173. in 175. člena Zakona o splošnem upravnem postopku⁴ pridobil za preučitev vloge prosilca tisto dokumentacijo in podatke, ki jih potrebuje za popolno in celovito preučitev posamezne vloge.

11. Obravnavanje vloge

O popolnih vlogah za sofinanciranje projektov po določilih tega programa na sejah, na predlog direktorja SSRS, odloča Nadzorni svet SSRS, ki sprejme sklep, s katerim je določena višina dodelitve sredstev ter ostali pogoji sofinanciranja in realizacije projekta.

Podrobnejši postopek za obravnavo vloge je opisan v poglavju IV. Postopek za oddajo in obravnavo vlog.

II. Program sofinanciranja – posojilo

II.1 Namen in pogoji dodelitve posojila

1. Splošna določila in namen

Posojila SSRS se po programu sofinanciranja štejejo kot razpis posojil skladno s 14. členom Splošnih pogojev poslovanja SSRS in so namenjena za gradnjo, rekonstrukcijo in obnovo naslednjih stanovanjskih enot, namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb, in sicer:

- 1) dom starejših občanov,
- 2) oskrbovano stanovanje in
- 3) center dnevnega varstva starejših oseb.

Za sofinanciranje navedenih oblik bivanja starejših oseb s posojilom se smiselno upoštevajo vsa določila tega programa iz ostalih poglavij.

2. Pogoji za pridobitev posojila

1. Posojilo lahko pridobi prosilec, če na predpisanem obrazcu (imenovanem tudi vloga) in z zahtevanimi prilogami ter v skladu s pogoji tega programa odda vlogo za pridobitev posojila, ki jo SSRS preuči. O odobritvi posamezne vloge na predlog direktorja SSRS na sejah odloča Nadzorni svet SSRS, ki sprejme sklep o dodelitvi posojila.

2. Višina dodelitve posojila

Vrednost posojila je odvisna od obračunske vrednosti GOI del prijavitelne investicije (gradnja, rekonstrukcija in obnova objekta ali dela objekta) in je vezana na strokovno presojo SSRS o njeni primernosti. SSRS ni vezan na predlog prosilca. Višino posojila SSRS določi po preučitvi dokumentacije oziroma obravnave posamezne vloge.

Višina posojila je odvisna od oblike sofinanciranja projekta:

a) oblike sofinanciranja – posojilo: višina dodeljenih sredstev lahko znaša do največ 50 % obračunske vrednosti GOI del

b) oblike sofinanciranja – posojilo in soinvestiranje: višina dodeljenih sredstev lahko znaša do največ 50 % obračunske vrednosti celotne investicije.

Po preučitvi popolne vloge SSRS odloči, katera vrednost se upošteva za obračunsko vrednost celotne investicije.

⁴ Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb).

Po preučitvi vloge SSRS odloči, katera cena se upošteva za obračunsko vrednost GOI del prijavljene investicije (za primer a) posojilo) oziroma obračunsko vrednost celotne investicije (za primer b) posojilo in soinvestiranje). V sklopu obravnave vsake posamezne vloge SSRS preuči predvsem primernost cene izvedbe celotne investicije, ki jo je podal prosilec, pri čemer preuči vse investicijske stroške (zemljišče, komunalni prispevek, projektna in tehnična dokumentacija, GOI dela ...), upoštevajoč bistveni namen in cilj tega programa, da se prispeva k povečanju kapacitet števila domov starejših občanov, oskrbovanih stanovanj in centrov dnevnega varstva starejših ter da se z obnovitvenimi deli objekt oziroma del objekta ohranja v dobrem stanju in omogoča njegova normalna uporaba za predvideni namen.

Pri obračunski vrednosti GOI del se dodatno upošteva tudi vrednost opreme prostora za osebno higieno (npr. kopalnica, stranišče) in oprema kuhinje (brez pomične opreme) ter vgrajeno pohištvo (npr. omare), predvideno skladno z načelom smotrnosti in upravičenosti. Vrednost se določi po strokovni presoji posredovane dokumentacije s strani prosilca. SSRS pri tem uporabi diskrecijsko pravico.

V primerih oskrbovanih stanovanj se upošteva primerna cena GOI del, opredeljena v tabeli točke 2. poglavja III. Program sofinanciranja – soinvestiranje, pomnožena s stanovanjsko površino in številom pripadajočih parkirnih mest, vse izračunano po definiciji iz navedenega poglavja.

V obračunsko vrednost GOI del investicije se v primerih gradnje in rekonstrukcije šteje tudi predvideno število parkirnih mest v pokritih objektih ali za to namenjenih objektih predpisanih z zakonodajo in predpisi ter akti lokalnih skupnosti. SSRS bo v tem primeru uporabil tudi diskrecijsko pravico.

3. Elementi določitve obrestne mere

Obrestna mera za odobreno posojilo je letna v višini dvanajst mesečnega EURIBOR + 0,5 % in se obračunava na stanje glavnice.

Obrestna mera se spreminja enkrat letno, in sicer 1. 1. vsako leto na podatke o letnem EURIBOR, objavljenem na prvi delovni dan v mesecu decembru preteklega leta. Obrestna mera je spremenljiva glede na spremembe referenčne obrestne mere EURIBOR. Ob objavi programa oziroma razpisa posojil, je referenčna obrestna mera -0,487 %.⁵

Če je EURIBOR določen kot negativno število (negativna obrestna mera), se takšen negativni EURIBOR ne upošteva pri določitvi višine obrestne mere za kredit in se šteje, da je EURIBOR enak nič vse dokler EURIBOR ni določen kot pozitivno število (pozitivna obrestna mera). Skupna obrestna mera ob objavi programa ob upoštevanju negativne vrednosti EURIBOR znaša 0,5 % letno.

4. Odplačilna doba posojila

SSRS po preučitvi vsake vloge določi odplačilno dobo, glede na celotno vrednost prijavljene investicije in je lahko največ do petindvajset let.

Prva anuiteta zapade v plačilo tri mesece po črpanju celotnega posojila, vendar ne kasneje kot 24 mesecev od podpisa posojilne pogodbe. Zadnja anuiteta zapade v plačilo največ petindvajset let po podpisu posojilne pogodbe. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah. Posojilo se lahko delno ali v celoti predčasno poplača.

SSRS si pridržuje pravico do spremembe pogojev pod to točko v primeru spremembe nacionalne in evrop-

ske zakonodaje, v primeru sprememb na nepremičninskem trgu oziroma v poslovanju SSRS.

5. Zavarovanje posojila

SSRS si pridržuje pravico do spremembe pogojev pod to točko v primeru spremembe nacionalne in evropske zakonodaje, v primeru sprememb na nepremičninskem trgu oziroma v poslovanju SSRS.

Za presojo vseh dejstev pod to točko velja načelo diskrecijske pravice SSRS.

Vrsta zavarovanja

Posojilo je obvezno potrebno zavarovati in je lahko izvedeno glede na upravičenega prosilca iz točke 2. poglavja I. Skupna določila programa z enim od naslednjih vrst ali kombinacijo zavarovanj (največ dveh) in sicer z:

- bančno garancijo,
- zavarovanjem pri zavarovalnici,
- poroštvom in menico občine, h katerima izda soglasje Ministrstvo za Finance, v primerih kadar tako zahteva/določa zakonodaja,
- menicami v primeru, če je posojiljemalec občina, javni nepremičninski sklad ali javni zavod,
- zastavo ustrezne in še neobremenjene nepremičnine*,
- zastavo zasedenih stanovanj v lasti posojiljemalca, v primeru, če je posojiljemalec občina, javni nepremičninski sklad¹,
- odstopom terjatve v zavarovanje in zastavno pravico na terjatvi, če je upravičenec javni zavod in SSRS oceni, da je tako zavarovanje ustrezno.

* ustreznost nepremičnina: Kot ustreznost nepremičnina (zemljišče in/ali objekti) se smatra tista nepremičnina v lasti prosilca, s katero se lahko prosto razpolaga in nima zakonskih omejitev rabe, zaščitnih ukrepov ali omejitev upravljanja in prenosa lastninske pravice, oziroma omejitev v zvezi z izvajanjem pravnega prometa.

SSRS dokumente in listine za vsako v zavarovanje predlagano nepremičnino preuči in se odloči o njeni primernosti. V primeru dvoma, lahko SSRS naroči mnenje pri cenilcu za gradbeništvo – splošno, vpisanem v imenik sodnih cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje ali pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin, vpisanem v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo. Na osnovi strokovnega mnenja si SSRS pridržuje pravico, da zavrne v zavarovanje ponujeno neprimerno nepremičnino.

Omejitve in pogoji zavarovanja posojila

V primeru iz točk e) in f) mora biti nepremičnina vredna najmanj 1,5 krat toliko kot zaproseno oziroma odobreno posojilo. Kot vrednost se upošteva pogodbeno vrednost, če je bil promet z zastavljeno nepremičnino izvršen v letu 2016 in naprej, za ostale nepremičnine pa vrednost, ki jo določi cenilec za gradbeništvo – splošno, vpisan v imenik sodnih cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje ali pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, vpisan v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo.

V primeru vrednotenja nepremičnin, na katerih bo potekala gradnja, rekonstrukcija ali obnova se za vzpostavitev zavarovanja in oceno vrednosti šteje vrednost nepremičnine ob pripravi vrednotenja nepremičnine, brez upoštevanja elementov bodoče namembnosti nepremičnine in gradnje predvidenih objektov. Cenitev ne sme biti starejša od dvanajstih mesecev.

Posojilodajalec ima v primeru dvoma v vrednost nepremičnine, ponujene v zastavo, sam pravico določiti

⁵ <https://www.global-rates.com/en/interest-rates/euribor/euribor-interest-12-months.aspx>

¹ Posebna opomba: med upravičene subjekte se štejejo tudi neprofitne stanovanjske organizacije, vpisane v register pri Ministrstvu za okolje in prostor ter so v 100 % lasti občin/e.

drugega cenilca za gradbeništvo – splošno, vpisanega v imenik sodnih cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje ali pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, vpisanega v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo. SSRS si pridržuje pravico, da v primeru točk e) in f) zavrne s strani prosilca predlagane nepremičnine na katerih bi bila vzpostavljena zavarovanja.

Stroške dodatno naročenih cenitev krije prosilec.

S posojilno pogodbo vzpostavljeno obliko zavarovanja je mogoče na podlagi pisne prošnje posojilojemalca nadomestiti z eno od dopustnih zavarovanj po tej točki. Ustreznost ponujenega nadomestnega oziroma spremenjenega zavarovanja se presoja po enakih merilih, kot so podana za presojo ustreznosti ob sklenitvi posojilne pogodbe, pri čemer se upošteva še neodplačani znesek posojila za določitev vrednosti novega zavarovanja. Navedeno se ureja z dodatkom k posojilni pogodbi.

Za ustrežno ne šteje nepremičnina, stvar in pravica, ki ne more biti predmet izvršbe po Zakonu o izvršbi in zavarovanju⁶.

Posojilodajalec SSRS se za zavarovanje odobrenega posojila vpiše kot prvi zastavni upnik na ustrezni nepremičnini. Posojilojemalec mora zastavljeno nepremičnino zavarovati za tržno vrednost za vse običajne rizike in zavarovalno polico vinkulirati v korist SSRS.

Zavarovanje z zastavitvijo zgradbe, ki je zgrajena na nepremičnini obremenjeni s stavbno pravico, ni dopustno.

6. Zavarovanje kreditirane nepremičnine in vinkulacija

Posojilojemalec mora kreditirano nepremičnino v roku trideset dni po pridobitvi pravnomočnega uporabnega dovoljenja zavarovati za vse običajne rizike. Zavarovalno polico mora vinkulirati v korist SSRS, za obdobje do zaključka vračanja anuitet oziroma do spremembe zavarovanja po določilih tega programa. Prosilec oziroma posojilojemalec se obvezuje, da bo tako zavarovanje obnavljal vse do popolnega odplačila dodeljenega posojila, brez dodatnih pisnih opozoril SSRS. Kolikor SSRS ugotovi, da posojilojemalec ne obnavlja oziroma ne podaljšuje zavarovalne police lahko SSRS deloma ali v celoti unovči zavarovanja, s katerimi razpolaga.

7. Posojilna pogodba

Ustrezna posojilna pogodba se sklene na osnovi določil tega programa in sprejetega sklepa Nadzornega sveta SSRS.

Za črpanje odobrenega posojila (velja le za primer pod točko a) posojilo, točke 4. Oblika sofinanciranja stanovanjskih enot, poglavja I. Skupna določila programa) se sklene ustrezno posojilno pogodbo, ki mora biti sklenjena praviloma v stotih dneh od sklepa Nadzornega sveta SSRS o odobritvi posojila in ob izpolnjenem pogoju sklenjene gradbene pogodbe.

Navedeni rok se lahko na pisno prošnjo prosilca in iz utemeljenih razlogov (predložitev ustrezne listinske dokumentacije, ki izkazuje upravičenost razlogov) podaljša, vendar ne več kot za trideset dni.

Če pogoji iz prejšnjih odstavkov niso izpolnjeni, se šteje, da je prosilec od vloge odstopil in je SSRS prost vseh obveznosti iz naslova vloge in programa, saj se bo štelo, da je prosilec nepreklicno izjavil, da od vloge odstopa. V tem primeru, prosilec o zaključku obravnave njegove vloge dobi pisno obvestilo, na katerega ni

⁶ Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US, 11/18, 53/19 – odl. US, 66/19 – ZDavP-2M, 23/20 – SPZ-B in 36/21).

možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje oziroma ugovor.

V posojilni pogodbi se uredijo medsebojna pravno – poslovna razmerja med SSRS in prosilcem (posojilojemalcem), ki se nanašajo na dinamiko in pogoje črpanja odobrenega posojila, vračanje posojila in ostala določila in pogoji, ki so potrebni za uspešno realizacijo projekta.

Posojilna pogodba se glede na izbrano vrsto zavarovanja posojila sklene v obliki notarskega zapisa ali kot pogodba z overjenim podpisom zakonitega zastopnika posojilojemalca, razvidnega iz Poslovnega registra Republike Slovenije. Način sklenitve posojilne pogodbe za vsak konkretni primer določi SSRS.

8. Plačilo stroškov

Stroške vseh zavarovanj, priprave in sklepanja posojilne pogodbe (notarske in druge stroške v zvezi s tem) ter vse stroške vložitve listin v zemljiško knjigo plača posojilojemalec. Stroške dodatno naročenih cenitev krije posojilojemalec.

9. Omejitve razpolaganja z nepremičnino za zavarovanje posojila

Prosilec mora SSRS pisno zaprositi tudi za izdajo ustreznega soglasja k nameravani odtujitvi ali obremenitvi nepremičnin, ki so podane kot zavarovanje skladno s točko 5. e) in f) poglavja II.II Posojilni pogoji. Omejitve razpolaganja z nepremičninami so opredeljene v 6. točki poglavja I. Skupna določila tega programa.

V primeru, da bo posojilojemalec morebitni znesek za odtujitev ali obremenitev nepremičnine namenil za predčasno poplačilo posojila SSRS, se znesek odšteje od zneska odobrenega oziroma preostalega še neodplačanega zneska posojila ter se sklene dodatek k posojilni pogodbi med SSRS in prosilcem, v katerem se ugotovi preostali predmet in znesek sofinancirane investicije po tej pogodbi.

III. Program sofinanciranja – soinvestiranje

III.I Namen in pogoji dodelitve sredstev soinvestiranja

1. Splošna določila in namen

SSRS sklepa soinvestitorska pogodbeno razmerja z upravičenimi prosilci v skladu z določili tega programa za zagotavljanje pridobivanja novih oskrbovanih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti. Pripadajoča parkirna mesta se zagotavljajo v okviru zunanje ureditve na nivoju terena ali v za to namenjenih objektih (npr. kletna etaža objekta, garaža in druge oblike zagotavljanja parkiranja osebnih vozil).

V določenih primerih in po strokovni preučitvi investicijskega projekta (npr. oskrbovana stanovanja v objektu, ki bodo postala last SSRS), lahko SSRS odkupi tudi površino namenskega prostora za druženje v objektu, ki se pri nakupu upošteva kot stanovanjska površina.

Projekti morajo biti izvedeni v skladu s potrjeno DGD in PZI projektno dokumentacijo, pravnomočnim gradbenim dovoljenjem, pravili stroke, veljavnimi zakoni in nacionalnimi tehničnimi predpisi ter internimi tehničnimi pogoji in navodili SSRS, z uporabo materialov in proizvodov, ki ustrezajo veljavnim tehničnim specifikacijam (standardi in tehnična soglasja) in ob upoštevanju zadnjega stanja gradbene tehnike.

Objekti morajo izpolnjevati tudi določila Zakona o učinkoviti rabi energije in Energetskega zakona, ki opredeljuje »skoraj ničenergijsko stavbo« (stavba z zelo visoko energetsko učinkovitostjo oziroma zelo majhno količino potrebne energije za delovanje, pri čemer je potrebna energija v zelo veliki meri proizvedena iz obnovljivih virov, vključno z energijo iz obnovljivih virov, proizvedeno na kraju samem ali v bližini).

Stanovanjskim enotam pripada tudi ustrezno število parkirnih mest, predpisanih s tem programom. Parkirna

mesta za stanovanjske enote se zagotavljajo na nivoju terena (prednostno) ali v objektu (kletna etaža objekta, garaža in druge oblike zagotavljanja parkiranja osebnih vozil).

SSRS vedno nastopa kot kupec oskrbovanih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti po ceni, ki jo določijo glede na kvaliteto objekta, obseg in bistvene kazalnike investicije (struktura investicijske vrednosti) ter vgrajene materiale in opremo.

2. Primerne vrednosti GOI del in primerne vrednost nakupa oskrbovanega stanovanja ter pripadajočih parkirnih mest v objektu

Preglednica 1: Primerne vrednosti GOI del za objekt in parkirno mesto v objektu (vse vrednosti so brez DDV)

gradnja objekta oskrbovano stanovanje parkirno mesto (PM)	(GOI objekt** in GOI parkirno mesto***) energijski kazalnik od 0 do 15 kW/hm ² a – razred A1 ali A2
	vrednost je enotna za celotno področje Republike Slovenije
novogradnja (objekt **)	do največ 1.500 v EUR/m ² stanovanjske površine*
Rekonstrukcija (objekt**)	do največ 1.300 v EUR/m ² stanovanjske površine*
Parkirno mesto (PM)***	do največ 9.850 v EUR/p.m.

Preglednica 2: Primerne vrednost nakupa oskrbovanega stanovanja in parkirnega mesta v objektu (brez DDV)

nakup	primerna cena v EUR/m ² stanovanjske površine* primerna vrednost EUR/parkirno mesto***	
	mestne in obalne občine: do največ 1.900 EUR/m ²	ostale občine: do največ 1.750 EUR/m ²
oskrbovano stanovanje		
Parkirno mesto (PM)***	do največ 10.290 EUR/PM	

Oskrbovana stanovanja so opremljena skladno z načelom smotnosti in upravičenosti: najmanj prostori za osebno higieno (npr. kopalnica, stranišče), oprema kuhinje z belo tehniko (brez pomične opreme) in vgrajeno pohištvo (npr. omare). Oprema je upoštevana v sklopu primerne cene nakupa iz Preglednice 2.

V primeru rekonstrukcije objekta zaščitene kulturne dediščine, se izjemoma, če na osnovi strokovne presoje gradbeno-tehničnih elementov objekta ni možno zagotoviti izpolnjevanja pogoja za energetske razred A, lahko kot ustrezne upošteva tudi investicijske projekte, s katerimi se zagotavlja energijski razred B1. V tem primeru se izračun primerne cene iz Preglednice 1 in Preglednice 2 ustrezno korigira, upoštevajoč pogoje za doseganje energetskega razreda B1, kot izhajajo iz Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2021–2022.

Upravičenost energetskega razreda B1 za posamezni projekt se ugotavlja na osnovi vloge prosilca, ki temelji na dokazni listinski dokumentaciji in ob ustrezni strokovni obrazložitvi.

Primerna vrednost soinvestiranja projekta se lahko ustrezno poviša v primeru utemeljenih gradbeno tehničnih elementov. Obrazložitev je podana v točki 4. Sprememba primerne vrednosti projekta, poglavja III. Program sofinanciranja – soinvestiranje.

Pomen oziroma obrazložitev izrazov:

* Za izračun stanovanjske površine po tem programu se uporablja standard SIST ISO 9836, kazalnik 5.1.7. Uporabna površina.

Za stanovanjsko površino se šteje uporabna površina neto tlorisna površina v okviru posamezne stanovanjske enote, ki se izračuna tako, da se površine prostorov namenjenih za bivanje (npr. dnevna soba, delovni kabinet), spanje (npr. spalnica, otroška soba), pripravo in uživanje hrane (npr. kuhinja, jedilnica), osebno higieno (npr. kopalnica, stranišče) in shrambo ter predprostor (npr. hodnik, veža) pomnožijo z redukcijskim faktorjem 1,0.

V primeru mansard se površina teh prostorov do višine prostora 1,6 m ne upošteva oziroma pomnoži s faktorjem redukcije 0.

Za zunanji bivalni prostor in shrambo izven stanovanjske enote, ki ji pripadajo, se površine prostorov pomnožijo z naslednjimi faktorji redukcije (f):

- f = 0,75 za ložo in za shrambo izven stanovanja
- f = 0,50 za pokriti balkon ali teraso
- f = 0,25 za odkriti balkon ali teraso
- f = 0,10 za atrij.

Za definicijo pojma »zunanji bivalni prostor« se uporablja Pravilnik o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe (Uradni list RS, št. 22/19, 46/19, 54/21 – ZKN in 41/22).

** GOI objekt – obsega: gradbena in obrtniška dela, strojne inštalacije, elektro inštalacije in dvigalo za objekt z zunanjo ureditvijo.

– Parkirno mesto v objektu in okviru zunanje ureditve:

*** Parkirno mesto v objektu: Se šteje parkirno mesto v objektu (npr. garaža, kletna etaža objekta, za to namenjeni posebni objekti).

– Parkirno mesto na nivoju terena (zunanja ureditev) so upoštevana v okviru obračunske vrednosti **GOI objekt.

– Za velikost parkirnega mesta v objektu in na nivoju terena se upošteva 9. člen Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22). Velikost parkirnega mesta namenjenega invalidom je večja in v skladu s standardom SIST ISO/TR 9527.

– Število parkirnih mest za oskrbovano stanovanje se določa v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04, 81/09 in 17/11). V določenih primerih se na osnovi strokovne presoje projekta (število enot, lokacija objekta, števila javnih parkirnih

mest itd.) lahko določi drugačno število (povečanje oziroma zmanjšanje) parkirnih mest. SSRS bo v tem primeru uporabil diskrecijsko pravico.

3. Primerna vrednost izvajanja projekta

SSRS vedno nastopa kot kupec po ceni, ki se določi na osnovi primernih vrednosti opredeljenih v Preglednici 1 in Preglednici 2, točke 2. Primerne vrednosti GOI del in primerne vrednost nakupa oskrbovanih stanovanj ter pripadajočih parkirnih mest v objektu, poglavja III. Program sofinanciranja – soinvestiranje in ob upoštevanju določil tega programa.

4. Sprememba primerne vrednosti projekta – uveljavljanje gradbene korekcije

Primerna vrednost soinvestiranja projekta iz Preglednice 1 in posledično Preglednice 2, točke 2, poglavja III. Program sofinanciranja – soinvestiranje, se lahko ustrezno poveša v primeru utemeljenih gradbeno tehničnih elementov. Upravičenost višjih primernih cen za posamezni projekt se ugotavlja na osnovi vloge prosilca, ki temelji na dokazni listinski dokumentaciji in ob ustreznih obrazložitvi.

Kot utemeljena upravičenost višjih vrednosti se smatra projekt, pri katerem se uveljavljata gradbena korekcijska, in sicer v naslednjih primerih:

- neugodne lastnosti temeljnih tal, ki pogojujejo zahtevno temeljenje, tudi v primeru poplavno ogroženih območij,

- gradnja v strnjenih mestnih območjih, ki pogojuje varovanje gradbene jame in druge zahtevne ukrepe,

- zahtevne rekonstrukcije večstanovanjskih objektov skladno z veljavno zakonodajo in glede na statično oziroma konstrukcijsko ojačitev starih večstanovanjskih stavb (predvsem zidanih), v smislu zagotavljanja zakonsko predpisane potresne varnosti večstanovanjskih stavb,

- objekti, ki morajo izpolnjevati elemente kulturne dediščine občinskega in državnega pomena in ostalih utemeljenih strokovnih razlogov.

Vrednost odobrene korekcije ne sme presežati 5 % skupne obračunske vrednosti investicije.

5. Soinvestitorski delež SSRS

Predvidoma lahko delež SSRS doseže do največ 50 % vrednosti izračunane vrednosti celotne investicije vseh stanovanjskih enot s parkirnimi mesti, pri čemer se v lastna sredstva prosilca lahko všteta tudi sredstva pridobljena s posojilom SSRS, v skladu s tem programom.

Pri obliki sofinanciranja posojilo in soinvestiranje (točka 2. Višina dodelitve posojila, poglavja II. Program sofinanciranja – posojilo) lahko skupna višina dodeljenih sredstev znaša do največ 50 % obračunske vrednosti celotne investicije.

6. Obravnava vloge po programu

V sklopu obravnave vsake posamezne vloge SSRS preuči primernosti cene izvedbe celotne investicije, ki jo je podal prosilec, pri čemer preuči vse stroške investicijskega projekta (zemljišče, komunalni prispevek, projektna in tehnična dokumentacija, GOI dela, spremljanje investicije ...) ob predpostavki, da SSRS vedno v pogodbeno razmerje vstopa le če oceni glede na kvaliteto objekta, obseg investicije in vgrajenih materialov, da je primeren.

O popolnih vlogah za sofinanciranje projektov po določilih tega programa na sejah, na predlog direktorja SSRS, odloča Nadzorni svet SSRS, ki sprejme sklep v katerem je določena višina dodelitve sredstev ter ostali pogoji za realizacijo projekta.

Podrobnejši postopek za obravnavo vloge je opisan v poglavju IV. Postopek za oddajo in obravnavo vlog.

7. Sklepanje pogodb – Pogodba o soinvestiranju in Prodajna pogodba

Na podlagi sklepa Nadzornega sveta SSRS se z izbranimi prosilci sklene pogodbo o soinvestiranju, v kateri so opredeljene medsebojne pravice in obveznosti pri pridobivanju novih oskrbovanih stanovanj. Vsebina pogodb je določena v skladu s tem programom in je nespremenljiva v delu bistvenih in s tem programom opredeljenih sestavin.

Če posamezni izbrani prosilec v roku, ki mu ga določi SSRS (postavljeni rok ne sme biti krajši od petnajst dni in ne daljši od treh mesecev od sprejetja sklepa Nadzornega sveta SSRS, ne sklene pogodbe o soinvestiranju, se šteje, da je od namere odstopil in je SSRS prost vseh obveznosti iz sklepa o soinvestiranju. O tem SSRS pisno obvesti prosilca.

Če prosilec v praviloma v petih mesecih po sklenitvi pogodbe o soinvestiranju ne začne gradnje (sklenjena gradbena pogodba) oziroma ni sklenjena prodajna pogodba za nakup oskrbovanih stanovanja s parkirnimi mesti se šteje, da je prosilec od namere odstopil in je SSRS prost vseh obveznosti iz sklepa o soinvestiranju. O tem SSRS pisno obvesti prosilca. Zoper odločitev SSRS ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje oziroma ugovor. Prodajna pogodba za nakup stanovanjskih enot s strani SSRS se sklepa na podlagi PZI potrjene projektne dokumentacije.

V primeru, da prosilec v sofinanciranje (oblika sofinanciranja – točka 1., poglavja I. Skupna določila programa: b) soinvestiranje in c) posojilo in soinvestiranje) – model 1, prijavi projekt, ki se bo izvajal po modelu javnega naročanja »projektiranje in gradnja« skupaj, se rok iz drugega in tretjega odstavka te točke ustrezno podaljša. Pred podpisom prodajne pogodbe, ob predaji potrjene PZI dokumentacije, se ponovno preveri vsebina projekta in po potrebi izvedejo korekcije.

Navedene roke, opredeljene v tej točki se lahko na pisno prošnjo prosilca ter iz utemeljenih razlogov in ob predložitvi ustrezne listinske dokumentacije, ki izkazuje objektivno upravičenost podaljša, vendar ne več kot za trideset dni.

SSRS si pridržuje pravico, da ne pristopi k podpisu prodajne pogodbe s prosilcem, če po pregledu projektne PZI dokumentacije ugotovi, da je projekt neprimeren, pa v razumnem roku ni mogoče doseči ustreznih tehničnih izboljšav. Prav tako si pridržuje pravico, da v primerih, ko prosilec z dokazili in izjavami izkaže, da iz objektivnih razlogov obveznosti iz prejšnjih dveh odstavkov te točke, ni mogel izpolniti roke primerno podaljša. Pogodbene roke lahko podaljša po preučitvi utemeljenega predloga podanega s strani prosilca. Podaljšanje roka se odobri, v kolikor ni nesorazmerno, je smotno ter ekonomsko utemeljeno, pri čemer ekonomska utemeljenost ravnarja pomeni, da je s strani prosilca podan jasen in realen prikaz pričakovanih pozitivnih ekonomskih posledic predvidenega ravnanja, ki ga SSRS lahko sprejme kot utemeljenega.

8. Dodelitev stanovanjskih enot najemnikom

SSRS lahko zagotavlja prosilcu razpolagalno pravico za dodeljevanje pridobljenih oskrbovanih stanovanj v svoji lasti, ob kateri določi tudi primerno najemnino za oskrbovana stanovanja in parkirna mesta. Za lastne nepremičnine SSRS sam sklene najemne pogodbe z izbranimi najemniki oziroma lahko za izvedbo vseh aktivnosti v zvezi s temi dejanji pooblasti občino, sklad ali drugo pravno osebo. Če oskrbovano stanovanje in parkirno mesto v lasti SSRS, za katerega je dodeljena razpolagalna pravica, ni zasedeno trideset dni, mora do prve ali ponovne zasedbe prosilec zanj SSRS-ju plačevati najemnino, ki jo s sklepom določi SSRS.

Javni nepremičninski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije morajo vlogi priložiti izjavo občine, da bo v primeru njegove nezmožnosti plačila subsidiarno prevzela njegove obveznosti iz tega naslova ali ponuditi drugo zavarovanje ali nadomestilo za te primere, katerega ustreznost potrdi SSRS. Ostali prosilci morajo zagotoviti za primer nezmožnosti plačila zavarovanje ali nadomestilo za te primere, katerega ustreznost potrdi SSRS.

Če je oskrbovano stanovanje več kot pol leta nezasedeno se šteje, da potrebe po oskrbovanem stanovanju v lasti SSRS na tem območju ni. V teh primerih ima SSRS tako stanovanje pravico prodati ali ga oddati v najem drugim fizičnim ali pravnim osebam skladno z določili zakonodaje in akti poslovanja.

III.II Izvajanje programa soinvestiranja

a) Prosilec v projektu soinvestiranja – bistvene naloge:

- izvede vse postopke in aktivnosti, ki so v skladu z veljavno zakonodajo predpisani za začetek, samo gradnjo stanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo ter pridobitev pravno močnega uporabnega dovoljenja in v vseh fazah omogoči sodelovanje SSRS,

- zagotovi lastna sredstva v višini razlike med vrednostjo investicije in zneskom investiranja SSRS,

- omogoči kontrolo SSRS (pooblaščen predstavnik SSRS za tehnično spremljanje investicije) v času izvajanja del,

- v skladu s predpisi izvede vse postopke vezano za evidentiranje objekta v uradne evidence (kataster stavb in zemljiškoknjižna ureditev),

- v soglasju s SSRS določi upravnika objekta s skupnimi deli in napravami,

- pripravi besedilo javnega razpisa za dodelitev javnih najemnih stanovanj v najem oziroma kolikor je razpis še v teku ali je že zaključen (in že obstaja lista upravičencev) seznanj SSRS s postopki za izbiro upravičenih najemnikov,

- izvede tudi druge potrebne aktivnosti, ki jih v postopku vodenja projekta, zahtevajo delovni procesi za uspešno realizacijo prijavljenega projekta.

b) SSRS v projektu soinvestitorstva – bistvene naloge:

- zagotovi sredstva v višini s sklepom Nadzornega sveta SSRS odobrenih sredstev,

- sodeluje v vseh postopkih in aktivnostih pri gradnji stanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo, ki so predpisani z veljavno zakonodajo,

- pripravi predlog besedila pogodbe o soinvestiranju in prodajno pogodbo, opravlja redno kontrolo nad izvajanjem del; kontrola nad izvajanjem del pomeni tehnično spremljanje izvajanja investicije s strani pooblaščenega predstavnika SSRS nad delom izvajalcev in nadzora prosilca oziroma prodajalca nad izvedbo del in

- v prodajni pogodbi določi pogoje plačevanja obrokov kupnine v naslednjih okvirih:

- obroke do 85% pogodbene vrednosti (kupnine) SSRS nakazuje skladno z napredovanjem del po predložitvi obračuna (začasna mesečna situacija) – E-računa za posamezen obrok, kateremu bo priložena izjava nadzornega organa o napredovanju del v skladu s potrjenim terminskim planom, ki ga potrdi pooblaščen predstavnik SSRS (tehnično spremljanje investicije) in pod pogojem, da upravičeni prosilec zagotovi na zemljiščih, ki predstavljajo gradbeno parcelo, bremen prost vpis solastninske pravice ali drugo ustrezno obliko zavarovanja po določbah točke 5, poglavja II.II Posojilni pogoji, za čas od sklenitve pogodbe do pridobitve pravno močnega uporabnega dovoljenja oziroma vpisa etažne lastnine na SSRS,

- 10% pogodbene vrednosti (kupnine) v roku trideset dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:

- a) pridobljeno pravno močno uporabno dovoljenje za objekt z zunanjo ureditvijo,

- b) prejem pisnega obvestila prosilca, da so stanovanjske enote z zunanjo ureditvijo zgrajene/dokončane in poziv na prevzem predmeta te pogodbe,

- c) ob pozivu na prevzem predmeta pogodbe, prosilec izroči SSRS naslednjo dokumentacijo: projekt izvedenih del (PID) in dokazilo o zanesljivosti objekta (DZO): vodilno mapo, mapo s prilogami in navodilo za obratovanje in vzdrževanje objektov, vse v skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr., 197/20 in 199/21 – GZ-1),

- d) s strani izbranega upravnika (uskladen med pogodbema strankama) prevzem skupnih delov in naprav objekta z zunanjo ureditvijo, pred prevzemom predmeta te pogodbe,

- e) prevzem predmeta te pogodbe v skladu z prodajno pogodbo,

- f) pred pridobitvijo pravno močnega uporabnega dovoljenja za predmet te pogodbe, mora prosilec SSRS predati energetsko izkaznico objekta, izdelano v skladu z določili Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb Uradni list RS, št. 47/19) ter

- g) zagotovitev vseh pogojev za vknjižbo lastninske pravice na SSRS na stanovanjskih enotah, ki so predmet te pogodbe (vložen zemljiškoknjižni predlog za vpis objekta in etažne lastnine v zemljiško knjigo ter s strani prosilca izstavljeno ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist SSRS, depniranih pri izbranem notarju).

- 5% pogodbene vrednosti (kupnine) v roku trideset dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:

- a) po odpravi vseh zapisniško ugotovljenih napak/pomanjkljivosti na kvaliteten pregledu in primopredaji (na skupnih delih in napravah ter na stanovanjskih enotah) ter izpolnitvi vseh drugih pogodbenih obveznosti,

- b) na ime SSRS predložena bančna oziroma zavarovalniška garancija za odpravo napak in pomanjkljivosti v splošni garancijski dobi in odpravi napak iz solidnosti gradbe in napak na vitalnih delih za obdobje 120 mesecev 10 let) od datuma primopredaje stanovanjskih enot, v višini 5%, pri čemer se po izteku 60 mesecev (5 let) garancija utesni zgolj na odpravo napak iz solidnosti gradbe in napak na vitalnih delih v višini treh odstotkov kupnine in

- c) podpisan Zapisnik o končnem obračunu del skladno z določili te prodajne pogodbe.

V izrednih primerih, na podlagi strokovno argumentirane vloge prosilca, lahko SSRS po svoji diskrecijski pravici odloči, da se zavarovanje z bančno oziroma zavarovalniško garancijo za odpravo napak in pomanjkljivosti v splošni garancijski dobi in odpravi napak iz solidnosti gradbe in napak na vitalnih delih, nadomesti z zadržanjem plačila zadnjega obroka kupnine za čas trajanja garancijske dobe.

IV. Postopek oddaje in obravnave vloge

Prosilci, ki želijo pridobiti sredstva SSRS iz naslova tega programa, lahko oddajo vloge s priporočeno pošiljko ali osebno na naslov Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana.

Vloga se lahko odda le na predpisanem obrazcu (prosilci ga dobijo na naslovu in na spletni strani SSRS) in z obveznimi prilogami, ki so v skladu s prošnjo o načinu sofinanciranja (posojilo, soinvestitorstvo, obnova)

določeni in obrazloženi v vsebini tega programa. Vsaka dokazila ob vlogi se morajo glasiti na prosilca oziroma prosilce (če jih je več) in na vsakokratni prijavljeni projekt.

SSRS bo prejete vloge s prilogami uradno evidentiral in obravnaval po njihovi datumski dospelosti.

SSRS si pridržuje pravico, da preveri ustreznost, verodostojnost in veljavnost vseh predloženih dokumentov in listin k vlogi, kar mu vsakokratni prosilec s podpisom vloge izrecno dovoljuje in se zavezuje pri tem sodelovati na pisni poziv SSRS⁷. SSRS bo še posebej pozorno spremljal in preverjal podatke o morebitni insolventnosti prosilca in drugih oseb povezanih s projektom.

V kolikor SSRS v postopku obravnave posamezne vloge ugotovi pomanjkljivosti, neskladja ali nejasnosti v smislu ali glede na določila tega programa, ali da vloga skladno z določili programa ni popolna oziroma jasna, ima pravico od prosilca zahtevati ustrezne dopolnitve, obrazložitve in pojasnila, kot je podrobneje obrazloženo v programu. SSRS praviloma določi tudi primeren rok, v katerem mora prosilec poskrbeti, da je vloga v skladu z določili tega programa popolna (vsebinsko, tehnično, pravno in finančno izpolnjevanje pogojev programa).

Časovni rok za dopolnitev vloge se določi glede na obseg in vsebino zahtevane dokumentacije in ne sme biti daljši od devet mesecev. SSRS lahko na pisno vlogo prosilca, iz utemeljenih razlogov časovni rok za dopolnitev vloge podaljša, in sicer največ enkrat za obdobje štirih mesecev. SSRS si pridržuje pravico, da v kolikor prosilec vloge v določenem roku ne dopolni, SSRS zaključí delo na prejeti in evidentirani vlogi in je s tem prost vseh obveznosti iz naslova navedene vloge in programa, saj se šteje, da je prosilec nepreklicno izjavil, da je od vloge odstopil. V opisanem primeru, prosilec o zaključku obravnave njegove vloge prejme s strani SSRS pisno obvestilo, na katero ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje oziroma ugovor⁸.

Popolne vloge bodo sproti obravnavane po času dospelosti oziroma do ugotovitve o popolnosti, v skladu z določili programa. O vlogah prosilcev, za katere bodo strokovne službe SSRS po preučitvi dokumentacije ocenile, da so popolne in primerne po tem programu, bo na seji odločal Nadzorni svet SSRS. Izbrani prosilci bodo na osnovi sklepa Nadzornega sveta SSRS, s strani SSRS prejeli obvestilo o vstopu SSRS za sofinanciranje (posojilo, soinvestitorstvo, obnova) projekta, v katerem se določi višina in delež sredstev sofinanciranja ter tudi drugi pogoji, ki so pomembni za izvajanje sofinanciranja projekta. Prosilci, ki ne bodo izbrani, bodo odločitev prejeli kot dopis z obvestilom o neodobritvi vloge, na katero

ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje oziroma ugovor⁹.

Vse informacije o vsebini in izvajanju programa lahko prosilci dobijo na podlagi pisne prošnje ali osebno na Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnem skladu v Ljubljani, na Poljanski cesti 31, na tel. 01/47-10-500 ali po elektronski pošti na naslov: sofinanciranje@ssrs.si.

Program je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31. 12. 2023.

SSRS si pridržuje pravico, da v primeru morebitnega povišanja zagotovljenih sredstev za izvajanje tega programa, rok iz prejšnjega odstavka podaljša oziroma objavi nov Program oziroma noveliran Program s podobno vsebino.

Nadzorni svet SSRS lahko na predlog SSRS sprejme obvezno razlago posameznih določb programa ter spremeni oziroma dopolni njegova posamezna določila, ki jih objavi na enak način kot ta program in se obvezno uporabljajo od dne vsakokratnega sprejema.

O projektih sofinanciranja po tem programu odloči Nadzorni svet SSRS ob upoštevanju pogojev programa in aktov, ki opredeljujejo poslovanje SSRS, v okviru razpisane oziroma s sklepom Nadzornega sveta SSRS odobrene vsote sredstev za izvedbo programa sofinanciranja, tudi o morebitni spremembi namena projekta, vrste sofinanciranja (soinvestiranje/dodelitev posojila), zvišanja ali znižanja zaprosenih sredstev prosilca.

V. Veljavnost programa

Program začne veljati dan potem, ko je besedilo programa objavljeno v Uradnem listu Republike Slovenije. S tem dnem se pričneta tudi evidentiranje in obravnava vlog s prilogami. Vse spremembe in dopolnitve programa ter obvezne razlage posameznih določil programa in zaprtje programa se objavijo na spletni strani SSRS.

Z uveljavitvijo Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2022 in 2023 preneha veljavnost Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2021 in 2022 (Uradni list RS, št. 105/21). Vse vloge prispelne na Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2021 in 2022, o katerih še ni bilo odločeno na seji Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, se obravnavajo po določilih tega Programa.

**Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad**

⁷ Za pisni poziv šteje poziv SSRS poslan z navadno in/ali elektronsko pošto.

^{8 in 9} Zoper predmetno odločitev SSRS ni mogoča pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje ali ugovor. Predmetno obvestilo oziroma odločitev ni izdana v upravni zadevi ter se ne nanaša na neposredno izvajanje predpisov, odločanje o pravicah, obveznostih ali pravnih koristih posameznikov, pravnih oseb in drugih strank, ali izvajanje javnih služb, vse s področja upravnega prava. Prav tako ne gre za smiselno odločanje v javnopravnih zadevah, temveč za sprejem poslovne odločitve SSRS glede prošnje – vloge pravne osebe po programu.

Priloga št. 1¹⁰ :

Prosilci morajo za izpolnjevanje pogojev tega programa predložiti naslednjo dokumentacijo:

- v primeru zagotavljanja novih kapacitet za bivanje starejših oseb z izvedbo gradnje ali rekonstrukcije: pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo oziroma rekonstrukcijo objekta;
- za gradnjo ali rekonstrukcijo izdelano ustrezno DGD in PZI projektno dokumentacijo skladno z veljavno zakonodajo za gradnjo tovrstnih objektov ter smernicami prisojnih ministrstev v času odprtosti tega programa (npr. vsakokratni Gradbeni zakon, Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22) , v primeru oskrbovanih stanovanj Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04, 81/09 in 17/11), Pravilnik o minimalnih tehničnih predpisih za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/06 in 135/21) in drugi merodajni predpisi, ki urejajo predmetno področje ali nadomestijo te predpise;
- v primeru obnove objekta ali dela objekta, je glede na vrsto, obseg in način posega, potrebno priložiti ustrezno gradbeno-tehnično dokumentacijo s predračunom izvajalca del iz katere nedvoumno izhajata upravičenost posega investitorja na objektu ali delu objekta in obseg predvidenih del in finančnih sredstev za vso izvedbo. SSRS ni vezan na predlog predvidenega obsega del in finančnega zahtevka, temveč bo preučitev opravil po prejetih podatkih s strani prosilcev in po potrebi z ogledom na kraju samem, skladno z načelom proste presoje dokazov, pri čemer bo smiselno upošteval tudi podatke o lastnih projektih in drugih merodajnih evidencah pristojnih institucij s tega področja. V obseg del ne more biti vključena obnova notranje opreme, gospodinjstkih ali pomožnih naprav in pohištva ter podobno;
- v primeru obnove objekta ali dela objekta izkazati pravico za poseg (smiselno kot dokazila o pravici graditi) in pridobiti vsa potrebna soglasja;
- pri obnovi objekta ali dela objekta priložiti ustrezen dokument iz katerega izhaja, da je nameravani poseg skladen z prostorskim / urbanističnim aktom;
- gradbeno predpogodbo ali pogodbo za izvedbo obnovitvenih del na objektu oziroma delu objekta;
- izjavo projektanta, da površina stanovanjskih enot ustreza površinskim standardom za primer, ki bo predmet sofinanciranja;
- investicijsko dokumentacijo¹¹ iz katere mora biti pod točko I. naveden in utemeljen terminski plan realizacije investicije, pod točko II. podana opredelitev strukture cene investicije, pod tč. III upravičeni prosilci izkažejo presežek trajnih virov nad materialnimi in nematerialnimi naložbami za pokritje potrebne lastne udeležbe za izvedbo projekta;
- izkaz lastništva nepremičnine (zemljišče, objekt) z navedbo parcelnih števil in vložkov, katastrske občine, pristojnega sodišča) in dokazila o lastništvu;
- izvod katastrskega načrta;
- vsi udeleženci v projektu morajo imeti poravnane vse zapadle obveznosti do SSRS;
- pridobiti ustrezno potrdilo AJPEs o boniteti upravičenega prosilca (če je na voljo), glede na njegov pravni status, ki mora izkazovati bilančne podatke in ne sme biti starejše od 1 meseca ob vložitvi vloge;
- skladno z določbami Zakona o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17, 21/18 – popr., 80/20 – ZIUOOPE, 189/20 – ZFRO in 207/21) pridobiti predhodno soglasje ministrstva pristojnega za finance, kadar je upravičeni prosilec občina oziroma k poroštvu, če je občina porok upravičenem prosilcu, ki je kot subjekt naveden pod točko;
- dokazilo oz. dovoljenje za delo pristojnega ministrstva za opravljanje dejavnosti s področja na katerem upravičeni prosilec zaproša za sofinanciranje (npr. pridobljena koncesija, dovoljenje za delo);
- izjavo, potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da na dan podaje vloge nima blokiranih transakcijskih računov;
- izjavo potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da na dan vložitve vloge ni insolventen;
- izkazati, da imajo zagotovljene vire financiranja v delu lastne udeležbe za izvedbo projekta z izjavo prosilca in dokazila iz proračunskih dokumentov in/ali finančnih načrtov prosilca;

- ustrezna dokumentacija in v projektni fazi (DGD/PZI) izjava odgovornega projektanta za doseganje energijskega kazalnika od 0 do 15 kW/hm²a - razred A1 ali A2

- drugo ustrezno dokumentacijo na zahtevo SSRS, ki je potrebna v postopku strokovne presoje vloge za odobritev sofinanciranja projektov.

¹⁰ *Listinska dokumentacija kot priloga k vlogi se smiselno priloži glede na predmet in namen sofinanciranja in je odvisna od strokovne presoje SSRS.*

¹¹ *Ker SSRS deluje kot javni sklad mora biti investicijska dokumentacija pripravljena smiselno z metodologijo, ki jo določa Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).*

Št. 35100-5/2022

Ob-2106/22

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, na podlagi 16. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19 in 31/21), 148. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21), 14. in 32. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Splošni pogoji poslovanja SSRS, Uradni list RS, št. 119/00, 28/01 in 6/11), za zagotavljanje izvrševanja nalog skladno s prvo alinejo drugega odstavka 154. člena SZ-1 ter na podlagi določb Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15-25, Uradni list RS, št. 92/15), objavlja

program sofinanciranja

zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2022 in 2023

I. Skupna določila

1. Oblika sofinanciranja projektov

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: SSRS) na podlagi tega Programa za sofinanciranje zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2022 do 2023 (v nadaljevanju: program) prispeva denarna sredstva za izvajanje pristojnosti lokalnih skupnosti na stanovanjskem področju skladno s prvo alinejo drugega odstavka 154. člena SZ-1, in sicer tako, da omogoča naslednje oblike sofinanciranja investicijskih projektov za pridobivanje novih javnih najemnih stanovanjskih enot (v nadaljevanju: stanovanjska enota oziroma stanovanjske enote), in sicer:

a) posojilo

b) soinvestiranje (sodelovanje SSRS z lokalnimi skupnostmi, javnimi nepremičninskimi skladi, neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami in ostalimi pravnimi osebami, javnega in zasebnega prava)

c) posojilo in soinvestiranje (kombinacija oblik pod točko a) in točko b)).

Opredelitev pojma »Javno najemna stanovanjska enota (stanovanjska enota)«: Pod tem pojmovanjem se v temu programu uvršča javna najemna stanovanja in bivalne enote.

Za stanovanjske enote je potrebno zagotoviti tudi ustrezno število parkirnih mest, kar je obrazloženo v nadaljevanju programa.

2. Upravičeni prosilci

Pod pogoji tega programa lahko sodelujejo naslednji prosilci:

1. lokalne skupnosti ali njihovi proračunski skladi, ustanovljeni za pridobivanje stanovanjskih enot,

2. javni nepremičninski skladi,

3. pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1.

Upravičeni prosilci so lahko udeleženi v enem ali več načinih sofinanciranja projektov, pri čemer se sofinanciranje ne seštevata. Dopustno je tudi, da se z enim ali enotnim projektom na program prijavi skupaj dva ali več upravičenih prosilcev, navedenih pod to točko programa. V tem primeru morata oba ali več prosilcev izpolnjevati vse pogoje tega programa.

3. Način in oblike pridobivanja stanovanjskih enot

Po programu so dopustne naslednje oblike pridobivanja stanovanjskih enot:

a) novogradnja

b) rekonstrukcija

c) nakup.

Opomba:

– Pomen izrazov pod točkama a) in b) je opredeljen v Gradbenem zakonu (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1, v nadaljevanju GZ), ki velja v času sprejema programa in v Gradbenem zakon (Uradni list RS, št. 199/21, v nadaljevanju GZ-1), ki v veljavo stopi s 1. 6. 2022.

– Pod točko c) se izvede nakup stanovanjskih enot od drugega investitorja.

4. Potrebe po stanovanjskih enotah

Vsi prosilci morajo vlogi obvezno priložiti ustrezen in verodostojen dokument (kot npr.: občinski stanovanjski program, objavljen javni razpis s povzetki o številu prosilcev, sprejeta lista upravičencev, anketa, druga listina) oziroma izjavo, iz katere nedvoumno izhaja število dejanskih potreb po stanovanjskih enotah v občini v času posredovanja vloge. Dokument mora biti sprejet/potrjen s strani pristojnega organa občine z opisanega področja.

SSRS bo preučitev posredovanih podatkov s strani prosilcev o potrebah po stanovanjskih enotah opravil skladno z načelom proste presoje dokazov, pri čemer bo smiselno upošteval tudi podatke o potrebah po stanovanjskih enotah, ki jih je sam zbiral na podlagi prostovoljne ankete ter podatke morebitnih drugih evidenc s tega področja.

5. Višina sredstev za izvajanje programa

Za izvajanje programa SSRS namenja 10 mio EUR iz lastnih virov, pri čemer je 5 mio EUR namenjenih za posojila in 5 mio EUR za soinvestiranje.

Nadzorni svet SSRS lahko, glede na izkazan interes prosilcev ter razpoložljiva sredstva, s sklepom poveča ali zmanjša finančna sredstva za izvajanje tega programa in prerazporeditev sredstev za posojila oziroma soinvestiranje.

V odvisnosti od vlog in načina sofinanciranja se lahko sredstva programa združijo in se pri dodeljevanju sredstev ne omejuje na vrsto sofinanciranja. V posebnih primerih se lahko sredstva programa prenesejo iz drugih oblik programov, razpisov in javnih pozivov. O predmetni zadevi na predlog direktorja odloča Nadzorni svet SSRS.

Poraba sredstev programa je zaradi trajanja projektov predvidena sukcesivno v letih od 2022 do oziroma do zaključka in celotne realizacije projekta najkasneje do konca leta 2024.

Program je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31. 12. 2023.

6. Posebna omejitev sofinanciranja projektov

– Obremenitve nepremičnine

Nepremičnina (zemljišče, objekt ali del objekta), na kateri bo prosilec zagotavljal nove stanovanjske enote od odobritve projekta in podpisa vseh pogodb ne sme biti obremenjena (npr. s hipoteko) za potrebe prijavljenega projekta ali iz drugih razlogov in za druge projekte oziroma morajo biti zagotovljena izbrisna dovoljenja.

Izjema od določb prejšnjega odstavka so lahko obremenitve, ki ne obremenjujejo poteka projekta (kot npr. obremenitve iz naslova služnosti v javno korist ali v javnem interesu, javnih stavbnih pravic).

O tem, ali je določena obremenitev za SSRS sprejemljiva in dopustna, v postopku obravnave popolne vloge presoja in odloča SSRS po prejemu s strani prosilcev vseh relevantnih listin.

Prosilci bodo o odločitvi SSRS prejeli dopis z obvestilom o odločitvi, zoper katero ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje ali ugovor.

SSRS ne odgovarja za pravilnost postopkov oziroma dejanj razpolaganja z nepremičninami, ki jih prosilec sam (ali po pooblaščenih izvajalcih) izvede v povezavi s podano vlogo in soglasjem SSRS.

– Odtujitve nepremičnine

Prosilec ne sme brez pozitivnega soglasja SSRS odtujevati nepremičnin, ki so predmet sofinanciranja po tem programu ter mora SSRS pisno zaprositi za izdajo ustreznega soglasja pred vsako željeno odtujitvijo nepremičnin. V prošnji mora podati strokovne in utemeljene razloge z ustreznimi in verodostojnimi prilogami iz katerih mora biti razviden vzrok, čas in namen predvidene odtujitve nepremičnine.

Po strokovni presoji vloge prosilca s strani strokovnih služb SSRS, bo na predlog direktorja SSRS o vsaki posamezni vlogi na seji odločal Nadzorni svet SSRS. Prosilci bodo o odločitvi Nadzornega sveta SSRS prejeli dopis z obvestilom o odločitvi, zoper katero ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje ali ugovor.

SSRS ne odgovarja za pravilnost postopkov oziroma dejanj razpolaganja z nepremičninami, ki jih prosilec sam (ali po pooblaščenih izvajalcih) izvede v povezavi s podano vlogo in soglasjem SSRS.

7. Izpolnjevanje pogojev energetskih predpisov

Stanovanjski objekt oziroma stanovanjska enota, ki je/so predmet vloge, mora izpolnjevati pogoje določil vsakokratne zakonodaje o graditvi objektov (trenutno GZ in kasneje GZ-1) in vsakokratne energetske zakonodaje (Energetski zakon (EZ-1), Uradni list RS, št. 60/19,

65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOEE in 204/21 – ZOP; Zakon o učinkoviti rabi energije (ZURE), Uradni list RS, št. 158/20) ter predpisov izdanih na teh pravnih podlagah, ki določajo tehnične in druge zahteve, in ki morajo biti izpolnjene za učinkovito rabo energije v stavbah na področju toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja, tople vode in razsvetljave v stavbah in zagotavljanja lastnih obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbah.

Po določilih 25. in 83. člena ZURE so vse nove stavbe za katere so vloge za izdajo gradbenega dovoljenja vložene od 31. decembra 2020 dalje skoraj ničenergijske stavbe. Skoraj ničenergijska stavba je stavba z zelo visoko energetske učinkovitostjo oziroma zelo majhno količino potrebne energije za delovanje, pri čemer je potrebna energija v zelo veliki meri proizvedena iz obnovljivih virov, vključno z energijo iz obnovljivih virov, proizvedeno na kraju samem ali v bližini.

Določila in vsebina tega programa se nanašajo na (najmanj) izpolnjevanje pogojev za energijski kazalnik za razred B1 (nad 15 do vključno 25 kWh/m²a).

8. Primerne vrednosti GOI del in primerne vrednost nakupa stanovanjskih enot ter pripadajočih parkirnih mest v objektu

Za izvedbo sofinanciranja projektov po temu programu veljajo primerne vrednosti GOI del in primerne vrednosti nakupa stanovanjskih enot ter pripadajočih parkirnih mest v objektu, kot so izkazane v Preglednici 1 in Preglednici 2.

Preglednica 1: Primerne vrednosti GOI del za objekt in parkirno mesto v objektu (vse vrednosti so brez DDV)

gradnja objekta stanovanjska enota parkirno mesto	(GOI objekt** in GOI parkirno mesto***) energijski razred B1 (nad 15 do vključno 25 kWh/m ² a)
	vrednost je enotna za celotno področje Republike Slovenije
novogradnja (objekt **)	do največ 1.370 EUR/m ² stanovanjske površine*
rekonstrukcija/ objekt**	do največ 1.200 EUR/m ² stanovanjske površine*
parkirno mesto (PM)***	do največ 9.850 EUR/PM

Preglednica 2: Primerne vrednost nakupa stanovanjske enote in parkirnega mesta v objektu (brez DDV)

področje RS	primerna cena v EUR/m ² stanovanjske površine* primerna vrednost EUR/parkirno mesto***
mestne in obalne občine	do največ 1.770
ostale občine	do največ 1.570
Parkirno mesto (PM)***	do največ 10.290

Pomen oziroma obrazložitev izrazov iz Preglednice 1 in Preglednice 2:

* Za izračun stanovanjske površine po tem programu se uporablja standard SIST ISO 9836, kazalnik 5.1.7. Uporabna površina.

Za stanovanjsko površino se šteje uporabna površina neto tlorisna površina v okviru posamezne stanovanjske enote, ki se izračuna tako, da se površine prostorov namenjenih za bivanje (npr. dnevna soba, delovni kabinet), spanje (npr. spalnica, otroška soba), pripravo in uživanje hrane (npr. kuhinja, jedilnica), osebno higieno (npr. kopalnica, stranišče) in shrambo ter predprostor (npr. hodnik, veža) pomnožijo z redukcijskim faktorjem 1,0.

V primeru mansard se površina navedenih prostorov do višine prostora 1,6 m ne upošteva oziroma pomnoži s faktorjem redukcije 0.

Za zunanji bivalni prostor in shrambo izven stanovanjske enote, ki ji pripadajo, se površine prostorov pomnožijo z naslednjimi faktorji redukcije (f):

- f = 0,75 za ložo in za shrambo izven stanovanja
- f = 0,50 za pokriti balkon ali teraso
- f = 0,25 za odkriti balkon ali teraso
- f = 0,10 za atrij.

Za definicijo pojma »zunanji bivalni prostor« se uporablja Pravilnik o vrstah dejanskih rab dela in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe (Uradni list RS, št. 22/19 in 46/19).

** GOI objekt – obsega: gradbena in obrtniška dela, strojne inštalacije, elektro inštalacije in dvigalo za objekt z zunanjo ureditvijo ter komunalni, energetski in prometni priključki.

– Parkirno mesto v objektu in okviru zunanje ureditve:

*** Parkirno mesto v objektu: Se šteje parkirno mesto v objektu (npr. garaža, kletna etaža objekta, za to namenjeni posebni objekti).

– Parkirno mesto na nivoju terena (zunanja ureditev) so upoštevana v okviru obračunske vrednosti **GOI objekt.

– Za velikost parkirnega mesta v objektu in na nivoju terena se upošteva 9. člen Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ). Velikost parkirnega mesta namenjenega invalidom je večja in v skladu s standardom SIST ISO/TR 9527.

– Po tem programu se šteje, da je za eno javno stanovanjsko enoto, predvideno eno parkirno mesto. V primeru, da SSRS po strokovni presoji projekta oceni, da je potrebno imeti več kot 1 p.m./stanovanjsko enoto, se lahko prizna višji normativ 2 p.m./stanovanjsko enoto na nivoju terena in v okviru zunanje ureditve. Za presajo navedenih dejstev velja načelo diskrecijske pravice SSRS.

– Za bivalne enote normativ opisan v predhodni alineji te točke ne velja. V tem primeru se na osnovi strokovne presoje projekta (se upošteva: štev. bivalnih enot, lokacija objekta, štev. razpoložljivih javnih PM itd.) določi minimalno število parkirnih mest.

Cena za zemljišče in komunalno infrastrukturo ter drugi stroški investicije (kot npr.: projektna dokumentacija, nadzor, soglasja, nepredvideni stroški) sme biti pravilom a največ v višini razlike med predpisano GOI ceno za novogradnje in rekonstrukcije (Preglednica 1) in primerno ceno nakupa javnih najemnih stanovanj in pripadajočih parkirnih mest (Preglednica 2).

9. Zahtevana dokumentacija

Prosilci morajo za izpolnjevanje pogojev tega programa s predpisanim obrazcem vloge predložiti naslednjo dokumentacijo:

– pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo oziroma rekonstrukcijo stanovanjskih enot ali stanovanjske stavbe (in vse morebitne spremembe in dopolnitve), skladno z vsakokratno zakonodajo, ki ureja graditev objektov,

– v primeru, da gradnja oziroma rekonstrukcija ob predložitvi vloge že poteka, mora prosilec predložiti sklenjeno gradbeno pogodbo vključno s popisi del in tudi poročilo pogodbenega izvajalca del s presekom stanja (gradbeno-tehnični, terminski in finančni presek) izvedenih del na projektu, potrjenega s strani odgovornega nadzora po vsakokratnem gradbenem zakonu in podzakonskih predpisih,

– v primeru nakupa stanovanjskih enot predložiti tudi veljavno sklenjeno prodajno ali predpogodbo oziroma drug ustrezen dokument (kot npr. pismo o nameri), ki izkazuje namero za nakup stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti in z vzpostavljenimi vsemi potrebnimi služnostmi za funkcioniranje objekta,

– v skladu z določbami Zakona o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17, 21/18 – popr., 80/20 – ZIUOOPE, 189/20 – ZFRO in 207/21) in Pravilnikom o postopkih za izdajo soglasja k zadolževanju občin (Uradni list RS, št. 108/21) izdano soglasje ministrstva pristojnega za finance, kadar je prosilec lokalna skupnost (velja za primere sofinanciranja projektov pod točkama a) posojilo ter c) posojilo in soinvestiranje, točke 1. Oblike sofinanciranja, poglavja I. Skupna določila programa in ni pogoj za popolno vlogo),

– za gradnjo, rekonstrukcijo in nakup stanovanjskih enot izdelano ustrezno projektno dokumentacijo skladno s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS,

št. 36/18, 51/18 – popr., 197/20 in 199/21 – GZ-1) in v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22) oziroma v primeru bivalnih enot Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Uradni list RS, št. 123/04, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) Dokumentacija mora vsebovati projektantski popis del in predračun,

– pisno izjavo vodje projekta, da je posredovana projektna dokumentacija izdelana skladno s pravilniki navedenimi v predhodni alineji te točke in da izpolnjuje vse pogoje veljavne zakonodaje s področja graditve objektov,

– izjavo vodje projekta, da površina stanovanj ustreza površinskim standardom po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21),

– okvirni terminski plan realizacije investicije, potrjen s strani odgovorne osebe prosilca,

– opredelitev strukture cene investicije, potrjene s strani odgovorne osebe prosilca,

– ustrezen in ažuren dokument (datum usklajen z vlogo) pristojnega organa lokalne skupnosti, ki izkazuje realno potrebo po pridobitvi javnih najemnih stanovanj v lokalnih skupnosti,

– izjavo, da bodo prosilci pridobljene stanovanjske enote oddali v javni najem upravičencem po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21) oziroma skladno z vsakokratno zakonodajo, ki bo urejala oddajo v javni najem v Republiki Sloveniji,

– izjavo, potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca da:

a) prosilec na dan podaje vloge nima blokiranih transakcijskih računov,

b) prosilec na dan vložitve vloge ni insolventen,

c) ima prosilec poravnane vse zapadle obveznosti do SSRS.

– izkazati, da imajo zagotovljene vire financiranja v delu lastne udeležbe za izvedbo projekta z izjavo prosilca in dokazila iz proračunskih dokumentov in/ali finančnih načrtov prosilca,

– ustrezno potrdilo AJ PES o boniteti prosilca, v kolikor je na voljo, glede na njegov pravni status, ki mora izkazovati bilančne podatke in ne sme biti starejši od enega meseca in

– drugo ustrezno dokumentacijo na zahtevo SSRS, ki je potrebna v postopku strokovne presoje vloge za preučitev in odobritev sofinanciranja projektov.

10. Obravnavanje vloge

O popolnih vlogah za sofinanciranje projektov po določilih tega programa na sejah, na predlog direktorja SSRS odloča Nadzorni svet SSRS, ki sprejme sklep v katerem je določena višina dodelitve sredstev ter ostali pogoji sofinanciranja in realizacije projekta.

Podrobnejši postopek za obravnavo vloge je opisan v poglavju IV. Postopek za oddajo in obravnavo vlog.

II. Program sofinanciranja – posojilo

II.1 Namen in pogoji dodelitve posojila

1. Splošna določila in namen

Posojila SSRS se po temu programu štejejo kot razpis posojil skladno s prvim do tretjim odstavkom 14. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada in so namenjena pridobitvi stanovanjskih enot z gradnjo novega ali/ in rekonstrukcijo objekta ter nakupom.

Pri gradnji objektov se izpolnjujejo pogoji poglavja III. Program sofinanciranja – soinvestiranje, točke 1. Splošna določila in namen programa.

2. Višina dodelitve posojila

Vrednost sredstev posojila, je odvisna od vrednosti celotne investicije projekta in je vezana na s strani SSRS določeno primerno vrednost za nakup stanovanjskih enot (Preglednica 1 in Preglednica 2, tč. 8, poglavja I. Skupna določila programa) ter se določi po preučitvi predložene dokumentacije prosilca.

Višina posojila:

a) oblika sofinanciranja – posojilo: višina dodeljenih sredstev lahko znaša do največ 50 % obračunske vrednosti celotne investicije

b) oblika sofinanciranja – posojilo in soinvestiranje: višina dodeljenih sredstev lahko znaša do največ 50 % obračunske vrednosti celotne investicije.

Po preučitvi popolne vloge SSRS odloči, katera vrednost se upošteva za obračunsko vrednost celotne investicije.

3. Elementi določitve obrestna mera

Pogoji so:

– Obrestna mera za odobreno posojilo je letna, v višini dvanajst mesečnega EURIBOR + 0,5 % in se obračunava na stanje glavnice.

– Obrestna mera se spreminja enkrat letno, in sicer 1. 1. vsako leto na podatke o letnem EURIBOR, objavljenem na prvi delovni dan v mesecu decembru preteklega leta. Obrestna mera je spremenljiva glede na spremembe referenčne obrestne mere EURIBOR. Ob objavi programa oziroma razpisa posojil, je referenčna obrestna mera -0,487 %.¹

– Če je EURIBOR določen kot negativno število (negativna obrestna mera), se takšen negativni EURIBOR ne upošteva pri določitvi višine obrestne mere za kredit in se šteje, da je EURIBOR enak nič vse dokler EURIBOR ni določen kot pozitivno število (pozitivna obrestna mera). Skupna obrestna mera ob objavi programa ob upoštevanju negativne vrednosti EURIBOR znaša 0,5 % letno.

4. Odplačilna doba posojila

Za odobreno posojilo je doba odplačevanja največ petindvajset let od podpisa posojilne pogodbe. Prva anuiteta zapade v plačilo tri mesece po črpanju celotnega posojila, vendar ne kasneje kot štiriindvajset mesecev od podpisa posojilne pogodbe. Zadnja anuiteta zapade v plačilo največ petindvajset let po podpisu posojilne pogodbe.

5. Zavarovanje posojila

SSRS si pridržuje pravico do spremembe ali dopolnitve pogojev pod to točko v primeru spremembe nacionalne in evropske zakonodaje, v primeru sprememb na nepremičninskem trgu oziroma v poslovanju SSRS.

Za presojo vseh dejstev pod to točko velja načelo diskrecijske pravice SSRS.

Vrsta zavarovanja

Posojilo je obvezno potrebno zavarovati in je lahko izvedeno glede na upravičenega prosilca iz točke 2. poglavja I. Skupna določila programa z enim od naslednjih vrst ali kombinacijo zavarovanj (največ dveh), in sicer z:

- a) bančno garancijo za celotni odobreni znesek,
- b) zavarovanjem celotnega posla pri zavarovalnici,
- c) s poroštvom in menico lokalne skupnosti, h katerima izda soglasje Ministrstvo za finance, v primerih kadar so prosilci naslednji subjekti: lokalne skupnosti, njihovi proračunski skladi ustanovljeni za pridobivanje

javnih najemnih stanovanj, javni nepremičninski skladi in pravne osebe vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1,

d) menico (zavarovanje je dopustno le v primeru, če je posojilojemalec lokalna skupnost, njihov proračunski sklad ali družbe, ki so vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij po 152. členu SZ-1 in so v 100 % lasti občin), e) zastavo ustrezne in še neobremenjene nepremičnine v lasti posojilojemalca in

f) zastavo zasedenih stanovanj v lasti posojilojemalca.

Omejitve in pogoji zavarovanja posojila

V primeru zavarovanja po točki e) se kot ustrezna nepremičnina (zemljišče in/ali objekti) smatra tista nepremičnina v lasti prosilca, s katero se lahko prosto razpolaga in nima zakonskih omejitev rabe, zaščitnih ukrepov ali omejitev upravljanja in prenosa lastninske pravice oziroma omejitev v zvezi z izvajanjem pravnega prometa. SSRS listinsko dokumentacijo za vsako v zavarovanje predlagano nepremičnino preuči in se odloči o njeni primernosti. Na osnovi strokovnega mnenja si SSRS pridržuje pravico, da zavrne v zavarovanje ponujeno neprimerno nepremičnino. Za ustrezno se v nobenem primeru ne šteje nepremičnina, stvar ali pravica, ki ne more biti predmet izvršbe po zakonodaji o izvršbi in zavarovanju.

Zavarovanje z zastavitvijo zgradbe, ki je zgrajena na nepremičnini obremenjeni s stavbno pravico ali zavarovanje s posameznimi deli v taki zgradbi, ni dopustno.

V primeru iz točk e) in f) mora biti neobremenjena nepremičnina vredna najmanj 1,5-krat kot zaproseno oziroma odobreno posojilo. Kot vrednost se lahko po diskreciji SSRS upošteva pogodbena vrednost, če je bil promet z zastavljeno nepremičnino izvršen do enega koledarskega leta, za ostale nepremičnine pa vrednost, ki jo določi cenilec za gradbeništvo – splošno, vpisan v imenik sodnih cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje ali pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, vpisan v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo, skladno z določbami drugega odstavka 16. člena ZSPDLS in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Poročilo o ceni nepremičnine ne sme biti starejša od dvanajstih mesecev. Posojilodajalec ima v primeru dvoma v vrednost nepremičnine, ponujene v zastavo, pravico sam določiti drugega cenilca.

Za primere, navedenih pod točkama e) in f), je za zavarovanje posojila lahko dana tudi kreditirana nepremičnina.

Stroške dodatno naročenih cenitev krije posojilojemalec.

S posojilno pogodbo vzpostavljeno obliko zavarovanja je mogoče na podlagi pisne prošnje posojilojemalca nadomestiti z eno od dopustnih zavarovanj po tej točki. Ustreznost ponujenega nadomestnega oziroma spremenjenega zavarovanja se presoja po enakih merilih kot so podana za presojo ustreznosti ob sklenitvi posojilne pogodbe, pri čemer se upošteva še neodplačani znesek posojila za določitev vrednosti novega zavarovanja. Sprememba zavarovanja se ureja z dodatkom k posojilni pogodbi.

Posojilodajalec SSRS se za zavarovanje odobrenega posojila na ustrezni nepremičnini vedno vpiše kot prvi zastavni upnik.

6. Zavarovanje kreditirane nepremičnine in vinkulacija

Posojilojemalec mora kreditirano nepremičnino v roku trideset dni po pridobitvi pravomočnega uporabnega dovoljenja zavarovati za vse običajne rizike. Zavarovalno polico mora vinkulirati v korist SSRS, za obdobje

¹ <https://www.global-rates.com/en/interest-rates/euribor/euribor-interest-12-months.aspx>

do zaključka vračanja anuitet oziroma do spremembe zavarovanja po določilih tega programa. Prosilec oziroma posojiljemalec se obvezuje, da bo tako zavarovanje obnavljal vse do popolnega odplačila dodeljenega posojila, brez dodatnih pisnih opozoril SSRS. Kolikor SSRS ugotovi, da posojiljemalec ne obnavlja oziroma ne podaljšuje zavarovalne police lahko SSRS deloma ali v celoti unovči zavarovanja, s katerimi razpolaga.

7. Posojilna pogodba

Ustrezna posojilna pogodba se sklene na osnovi določil tega programa in sprejetega sklepa Nadzornega sveta SSRS.

Za črpanje odobrenega posojila (velja le za primer pod točko a) posojilo, točke 1. Oblika sofinanciranja projektov, poglavja I. Skupna določila programa) se sklene ustrezno posojilno pogodbo, ki mora biti sklenjena praviloma v stotih dneh od sklepa Nadzornega sveta SSRS o odobritvi posojila.

V roku trideset dni od sprejema sklepa Nadzornega sveta SSRS o dodelitvi/odobritvi posojila mora prosilec (posojiljemalec), skleniti tudi gradbeno pogodbo za izvedbo investicijskega projekta.

Roka iz drugega in tretjega odstavka te točke se lahko na pisno prošnjo prosilca ter iz utemeljenih razlogov in ob predložitvi ustrezne listinske dokumentacije, ki izkazuje objektivno upravičenost podaljša, vendar ne več kot za trideset dni.

Če pogoji iz prejšnjih odstavkov niso izpolnjeni, se šteje, da je prosilec od vloge odstopil in je SSRS prost vseh obveznosti iz naslova vloge in programa, saj se bo štel, da je prosilec nepreklicno izjavil, da od vloge odstopa. V tem primeru, prosilec o zaključku obravnave njegove vloge dobi pisno obvestilo, na katerega ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje oziroma ugovor.

V posojilni pogodbi se uredijo medsebojna pravno – poslovna razmerja med SSRS in prosilcem (posojiljemalcom), ki se nanašajo na dinamiko in pogoje črpanja odobrenega posojila, vračanje posojila in ostala določila in pogoji, ki so potrebni za uspešno realizacijo projekta.

Posojilna pogodba se glede na izbrano vrsto zavarovanja posojila sklene v obliki notarskega zapisa ali kot pogodba z overjenim podpisom zakonitega zastopnika posojiljemalca, razvidnega iz Poslovnega registra Republike Slovenije. Način sklenitve posojilne pogodbe za vsak konkretni primer določi SSRS.

8. Plačilo stroškov

Stroške vseh zavarovanj, priprave in sklepanja posojilne pogodbe (notarske in druge stroške v zvezi s tem) ter vse stroške vložitve listin v zemljiško knjigo plača posojiljemalec. Stroške dodatno naročenih cenitev krije posojiljemalec.

9. Omejitve razpolaganja z nepremičnino, za katero je bilo dano posojilo

Prosilec ne sme brez pozitivnega soglasja SSRS prodajati ali obremenjevati stanovanjskih enot v objektu in/ali parkirnih mest, ki so predmet sofinanciranja, vse do poplačila posojila. Posojilo se lahko delno ali v celoti predčasno poplača. Prosilec mora SSRS pisno zaprositi za izdajo ustreznega soglasja k odtujitvi ali obremenitvi stanovanjskih enot in/ali parkirnih mest, ki so bila predmet sofinanciranja po temu programu. Odtujitev ali obremenitev brez pozitivnega soglasja SSRS, imata za posledico ničnost pogodbe, s katero je bila stanovanjska enota in/ali parkirno mesto odtujeno ali obremenjeno.

Dovoljena prodaja mora potekati skladno z določbami Pravilnika o dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem, z določbami na podlagi ZSPDLS ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih

skupnosti in z akti poslovanja SSRS. Kolikor je prodaja stanovanjske enote in/ali parkirnega mesta dovoljena, SSRS izda ustrezno soglasja oziroma se spremembe uredijo s posojiljemalcem z dodatki k sklenjeni posojilni pogodbi.

III. Program sofinanciranja – soinvestiranje

III.1 Namen in pogoji dodelitve sredstev soinvestiranja

1. Splošna določila in namen

SSRS kot soinvestitor vstopa v investicijske projekte samo na območju lokalnih skupnosti, kjer so izkazane potrebe po javnih najemnih stanovanjskih enotah na osnovi projektov, ki zagotavljajo nove in funkcionalno primerne stanovanjske enote. Gradnja objektov mora biti načrtovana v smislu racionalne in tehnološko obvladljive gradnje, z materiali in proizvodi, ki so trajni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje oziroma ekonomsko upravičijo stroške investicijskega in rednega vzdrževanja.

Projekti morajo biti izvedeni v skladu s potrjeno DGD in PZI projektno dokumentacijo, pravnomočnim gradbenim dovoljenjem, pravili stroke, veljavnimi zakoni in nacionalnimi tehničnimi predpisi ter internimi tehničnimi pogoji in navodili SSRS, z uporabo materialov in proizvodov, ki ustrezajo veljavnim tehničnim specifikacijam (standardi in tehnična soglasja) in ob upoštevanju zadnjega stanja gradbene tehnike.

Objekti morajo izpolnjevati tudi določila Zakona o učinkoviti rabi energije in Energetskega zakona, ki opredeljuje »skoraj ničenergijsko stavbo« (stavba z zelo visoko energetske učinkovitostjo oziroma zelo majhno količino potrebne energije za delovanje, pri čemer je potrebna energija v zelo veliki meri proizvedena iz obnovljivih virov, vključno z energijo iz obnovljivih virov, proizvedeno na kraju samem ali v bližini).

Stanovanjskim enotam pripada tudi ustrezno število parkirnih mest, predpisanih s tem programom. Parkirna mesta za stanovanjske enote se zagotavljajo na nivoju terena (prednostno) ali v objektu (kletna etaža objekta, garaža in druge oblike zagotavljanja parkiranja osebnih vozil).

2. Primerna vrednost izvajanja projekta

SSRS vedno nastopa kot kupec po ceni, ki se določi na osnovi primernih vrednosti opredeljenih v Preglednici 1 in Preglednici 2, točke 8, poglavja I. Skupna določila programa in ob upoštevanju točke 1. Splošna določila in namen poglavja III. Pogoji sofinanciranja – soinvestiranje programa.

3. Sprememba primerne vrednosti projekta – uveljavljanje faktorjev korekcije (E1, E2 in E3)

Primerna vrednost soinvestiranja projekta se lahko ustrezno poviša v primeru utemeljenih gradbeno tehničnih elementov in utemeljenega dviga GOI cen na gradbenem trgu. Upravičenost višjih primernih cen za posamezni projekt se ugotavlja na osnovi vloge prosilca, ki temelji na dokazni listinski dokumentaciji z ustrezno obrazložitvijo.

Kot utemeljena upravičenost višjih vrednosti se smatra projekt, pri katerem se uveljavljata naslednja korekcijska faktorja:

- 1) energetska korekcija E1, s pogoji uveljavljanja:
 - doseganje razreda energetske učinkovitosti A2 ali A1 skladno s 6. členom Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 92/14, 47/19 in 158/20 – ZURE) oziroma predpisana letna potrebna toplota za ogrevanje stavbe na enoto uporabne površine stavbe – QNH/AU (kWh/m²a) kot sledi:
 - A2 (nad 10 do vključno 15 kWh/m²a),
 - A1 (nad 0 do vključno 10 kWh/m²a).

2) gradbena korekcija E2, s pogoji uveljavljanja:
 – neugodne lastnosti temeljnih tal, ki pogojujejo zahtevno temeljenje, tudi v primeru poplavno ogroženih območij,

– gradnja v strnjenih mestnih območjih, ki pogojuje varovanje gradbene jame in druge zahtevne ukrepe,

– zahtevne rekonstrukcije večstanovanjskih objektov skladno z veljavno zakonodajo in glede na statično oziroma konstrukcijsko ojačitev starih večstanovanjskih stavb (predvsem zidanih), v smislu zagotavljanja zakonsko predpisane potresne varnosti večstanovanjskih stavb,

– objekti, ki morajo izpolnjevati elemente kulturne dediščine občinskega in državnega pomena in

– ostalih utemeljenih strokovnih razlogov.

3) korekcija gradbenega trga E3, s pogoji uveljavljanja:

– rast cen GOI del na gradbenem trgu,

– doseganje višjih cen GOI del po izpeljanih postopkih Javnega naročanja gradenj,

– ostalih utemeljenih ekonomskih razlogov.

Vrednost vseh korekcij (E1, E2 in E3) kumulativno ne sme presežati 15% skupne obračunske vrednosti investicije.

4. Višina sredstev sofinanciranja projekta – oblika: b) soinvestiranje in c) posojilo in soinvestiranje, točke 1. Oblika sofinanciranja projektov, poglavja I. Skupna določila programa (vrednost deleža SSRS)

Predvidoma delež SSRS v primeru sofinanciranja pod točko b) lahko doseže do največ 50% izračunane vrednosti celotne investicije, ob upoštevanju primernih vrednosti, določenih v Preglednici 1 in Preglednici 2, točke 8, poglavja I. Skupna določila programa.

Lastna sredstva prosilca se lahko všttevajo tudi sredstva pridobljena s posojilom SSRS, v skladu s tem programom. Vrednost posojila pri obliki sofinanciranja pod točko c) posojilo in soinvestiranje, poglavja I. Skupna določila je lahko do največ 50% obračunske vrednosti celotne investicije.

5. Pogodba o soinvestiranju in prodajna pogodba

Pogodba o soinvestiranju projekta in prodajna pogodba se skleneta na osnovi določil tega programa in sprejetega sklepa Nadzornega sveta SSRS. SSRS z izbranimi prosilci najprej sklene pogodbo o soinvestiranju projekta, v kateri so opredeljene medsebojne pravice in obveznosti pri pridobivanju novih stanovanjskih enot. Vsebina pogodbe je določena na podlagi določb in usmeritev tega programa ter aktov in načinov poslovanja SSRS in je v delu bistvenih in s tem programom opredeljenih sestavin, nespremenljiva.

Če posamezni izbrani prosilec v roku, ki mu ga določi SSRS (postavljeni rok ne sme biti krajši od dvajset dni in ne daljši od petih mesecev, od sprejetja sklepa Nadzornega sveta SSRS, ne sklene pogodbe o soinvestiranju, se šteje, da je od namere odstopil in je SSRS prost vseh obveznosti iz sklepa o sofinanciranju projekta in programa. O tem SSRS obvesti Nadzorni svet SSRS. Prav tako SSRS o prekinitvi sodelovanja na projektu pisno obvesti prosilca. Zoper odločitev SSRS ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje oziroma ugovor².

²Zoper predmetno odločitev SSRS ni mogoča pritožba ali ugovor. Predmetno obvestilo oziroma odločitev ni izdana v upravni zadevi ter se ne nanaša na neposredno izvajanje predpisov, odločanje o pravicah, obveznostih ali pravnih koristih posameznikov, pravnih oseb in drugih strank, ali izvajanje javnih služb, vse s področja upravnega prava. Prav tako ne gre za smiselno odločanje v javnopravnih zadevah, temveč za sprejem poslovne odločitve SSRS glede prošnje – vloge pravne osebe po programu.

Če prosilec praviloma v petih mesecih po sklenitvi pogodbe o soinvestiranju ne začne gradnje (sklenjena gradbena pogodba z izbranim izvajalcem oziroma podizvajalci) oziroma ni sklenjena prodajna pogodba za nakup stanovanjskih enot in ustreznega števila parkirnih mest, se šteje, da je prosilec od namere odstopil in je SSRS prost vseh obveznosti iz sklepa o soinvestiranju projekta in programa. O tem SSRS obvesti Nadzorni svet SSRS. Prav tako SSRS o prekinitvi pogodbe o soinvestiranju pisno obvesti prosilca⁵. Prodajna pogodba za nakup stanovanjskih enot s strani SSRS se sklepa na podlagi PZI potrjene projektne dokumentacije.

V primeru, da prosilec v sofinanciranje (oblika sofinanciranja – točka 1. Oblika sofinanciranja, poglavja I. Skupna določila programa: b) soinvestiranje in c) posojilo in soinvestiranje) – model 1, prijavi projekt, ki se bo izvajal po modelu javnega naročanja »projektiranje in gradnja« skupaj, se rok iz drugega in tretjega odstavka te točke ustrezno podaljša. Pred podpisom prodajne pogodbe, ob predaji potrjene PZI dokumentacije, se ponovno preveri vsebina projekta in po potrebi izvedejo korekcije.

Glede na navedena dejstva si SSRS pridržuje pravico, da:

– v primerih, ko izbrani prosilec z ustreznimi dokazili in izjavami izkaže, da iz objektivnih razlogov ni mogel izpolniti časovnih rokov in obveznosti, se rok lahko izjemoma podaljša, vendar ne sme biti daljši od dveh mesecev,

– ne pristopi k podpisu prodajne pogodbe z izbranim prosilcem oziroma drugim investitorjem, če po pregledu projektne dokumentacije ugotovi, da je projekt neprimeren in ni v skladu z pogoji programa in veljavnimi predpisi, ki urejajo področje gradnje objektov, in v razumno primernem roku ni mogoče doseči ustreznih gradbeno-tehničnih izboljšav,

– drugače ukrepa v interesu zaščite javnih sredstev in javnih koristi ter v skladu s pogoji in akti poslovanja SSRS.

O opisanih elementih odloča direktor SSRS na predlog Strokovne službe SSRS.

6. Dodelitev stanovanjskih enot najemnikom

SSRS zagotavlja prosilcu razpolagalno pravico za dodeljevanje pridobljenih stanovanjskih enot s parkirnimi mesti. Za lastne stanovanjske enote s pripadajočimi parkirnimi mesti, SSRS sam sklene najemne pogodbe z izbranimi najemniki oziroma lahko za izvedbo vseh aktivnosti v zvezi s temi dejanji pooblasti lokalno skupnost ali drugo pravno osebo.

Najemnina za pridobljene stanovanjske enote in parkirna mesta se oblikuje skladno z vsakokratnimi predpisi določeno metodologijo o oblikovanju najemnin po maksimalni stopnji. V primeru, da so najemnine stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti lokalnih skupnosti, ki so predmet soinvestitorskih pogodb, nižje od teh, pa po sklepu organov lokalnih skupnosti in po trditvi SSRS o sprejemu nižje stopnje za izračun najemnine, enotno za vse stanovanjske enote in pripadajoča parkirna mesta, iz posamezne pogodbe o soinvestiranju oziroma prodajne pogodbe sklenjene po tem programu.

SSRS in vsakokratna lokalna skupnost enkrat letno usklajujeta stopnjo, po kateri se obračunava najemnina. Lokalna skupnost je za ta namen dolžna SSRS-ju najpozneje do 31. 12. v tekočem letu posredovati sklep organa lokalne skupnosti, v katerem je skladno s stanovanjsko zakonodajo določena nova stopnja za izračun višine neprofitne najemnine, ki se bo uporabljala v naslednjem letu na območju te lokalne skupnosti, v nasprotnem primeru se najemnina s 1. 1. tekočega leta

obračunava po maksimalni stopnji izračuna. SSRS si s tem programom pridržuje pravico, da v primeru, če lokalna skupnost s sklepom določi prenizko stopnjo za izračun najemnine, odkloni sprejem le-te in najemnino najemnikom v stanovanjih obračunava skladno s predpisi, določeno metodologijo o oblikovanju najemnin, in sicer po višji oziroma maksimalni stopnji izračuna.

7. Če stanovanjska enota in pripadajoče parkirno mesto v lasti SSRS ni zasedeno šestdeset dni, mora do prve ali ponovne zasedbe vendar najdlje leto dni, prosilec zanj SSRS plačevati regulirano najemnino. Prosilec (velja za vse prosilce z izjemo lokalne skupnosti) mora vlogi kot obvezno priložiti tudi izjavo poroka, ustrežno zavarovanje oziroma garancijo za plačilo v primeru njegove nezmožnosti plačila obveznosti iz tega naslova.

Če je stanovanjska enota in parkirno mesto v lasti SSRS več kot leto dni nezasedena, se šteje, da potrebe po javnih stanovanjskih enotah ni. Iz navedenega razloga ima SSRS pravico tako enoto prodati skladno z določbami zakonodaje o razpolaganju s stvarnim premoženjem.

Prosilec ne sme brez soglasja SSRS prodajati ali obremenjevati svojih stanovanjskih enot in parkirnih mest v objektu, dokler ima SSRS v njem vsaj eno stanovanje s parkirnim mestom. Prosilec mora SSRS pisno zaprositi za podajo ustreznega soglasja. Odtujitev ali obremenitev brez tega soglasja imata za posledico ničnost pogodbe, s katero je bil stanovanje in/ali parkirno mesto odtujeno ali obremenjeno, oziroma dovoljena obremenitev. Ob dovoljeni prodaji stanovanjske enote in/ali parkirnega mesta se sklone dodatek k prodajni pogodbi med SSRS in prosilcem, v katerem se ugotovi preostalo število najemnih stanovanj in parkirnih mest po tej pogodbi.

V skladu z ReNSP15-25 (Uradni list RS, št. 92/15) se mora vsaka prodana stanovanjska enota nadomestiti z novo.

III.II Izvajanje programa soinvestiranja

Po programu soinvestiranja sta možna dva modela pridobivanja stanovanjskih enot s parkirnimi mesti, in sicer:

a) model 1:

- prosilec je investitor gradnje,
- nove stanovanjske enote s parkirnimi mesti se pridobivajo z novogradnjo in/ali rekonstrukcijo,
- pogodbene stranke: prosilec in SSRS.

b) model 2:

- prosilec in SSRS izvedeta nakup stanovanjskih enot s parkirnimi mesti od investitorja gradnje,
- nove stanovanjske enote se pridobivajo z novogradnjo in/ali rekonstrukcijo,
- pogodbene stranke: investitor gradnje, prosilec in SSRS.

Ad a) model 1: Opis nalog in postopkov

1. 1 Bistvene naloge prosilca:

- izvede vse postopke in aktivnosti, ki so v skladu z veljavno zakonodajo predpisani za pripravo projekta, pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja, začetek, samo gradnjo stanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo ter pridobitev pravnomočnega uporabnega dovoljenja in v vseh fazah omogoči sodelovanje SSRS,
- zagotovi lastna sredstva v višini razlike med vrednostjo investicije in zneskom investiranja SSRS,
- omogoči kontrolo SSRS (pooblaščen predstavnik SSRS za tehnično spremljanje investicije) v času izvajanja del,
- v skladu s predpisi izvede vse postopke vezano za evidentiranje objekta v uradne evidence (kataster zemljišč in stavb ter zemljiškoknjižna ureditev),

- v soglasju s SSRS določi upravnika objekta s skupnimi deli in napravami,

- pripravi besedilo javnega razpisa za dodelitev javnih najemnih stanovanj v najem oziroma kolikor je razpis še v teku ali je že zaključen (in že obstaja lista upravičencev) seznanjeni SSRS s postopki za izbiro upravičenih najemnikov,

- izvede tudi druge potrebne aktivnosti, ki jih v postopku vodenja projekta, zahtevajo delovni procesi za uspešno realizacijo projekta.

1.2 Bistvene naloge SSRS:

- zagotovi sredstva v višini s sklepom Nadzornega sveta SSRS odobrenih sredstev,

- sodeluje v vseh postopkih in aktivnostih pri gradnji stanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo, ki so predpisani z veljavno zakonodajo,

- pripravi predlog besedila pogodbe o soinvestiranju in prodajno pogodbo, opravlja redno kontrolo nad izvajanjem del (kontrola nad izvajanjem del pomeni tehnično spremljanje izvajanja investicije s strani pooblaščenega predstavnika SSRS nad delom izvajalcev in nadzora prosilca oziroma prodajalca nad izvedbo del) in

- v prodajni pogodbi določi pogoje plačevanja obrov kupnine v naslednjih okvirih in pogojih:

- a) obroke do 85% pogodbene vrednosti (kupnine) SSRS nakazuje skladno z napredovanjem del v roku trideset dni po predložitvi obračuna (začasna mesečna/končna situacija), E-računa za posamezni obrok, kateremu bo priložena izjava nadzornega organa o napredovanju del v skladu s potrjenim terminskim planom, ki ga potrdi pooblaščen predstavnik SSRS (tehnično spremljanje investicije) in pod pogojem, da upravičeni prosilec zagotovi na zemljiščih, ki predstavljajo gradbeno parcelo, bremen prost vpis solastniške pravice ali drugo ustrezno obliko zavarovanja po določbah točke 6. Zavarovanje posojila, poglavja II. Program sofinanciranja – posojilo, za čas od sklenitve pogodbe do pridobitve pravnomočnega uporabnega dovoljenja oziroma vpisa etažne lastnine na SSRS;

- b) 10% pogodbene vrednosti (kupnine) v roku trideset dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:

- pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje za objekt z zunanjo ureditvijo,

- prejem pisnega obvestila prosilca, da so stanovanjske enote z zunanjo ureditvijo zgrajene/dokončane in pisni poziv na prevzem predmeta te pogodbe,

- ob pozivu na prevzem predmeta pogodbe, prosilec izroči SSRS naslednjo dokumentacijo: projekt izvedenih del (PID) in dokazilo o zanesljivosti objekta (DZO): vodilno mapo, mapo s prilogami in navodilo za obratovanje in vzdrževanje objektov, v skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr., 197/20 in 199/21 – GZ-1),

- s strani izbranega upravnika prevzem skupnih delov in naprav objekta z zunanjo ureditvijo, pred prevzemom predmeta te pogodbe,

- pridobitev energetske izkaznice objekta, izdelano v skladu z določili Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 92/14, 47/19 in 158/20 – ZURE) ter

- zagotovitev vseh pogojev za vknjižbo lastniške pravice na SSRS na stanovanjskih enotah in parkirnih mestih ter solastniške pravice na skupnih delih (vložen zemljiškoknjižni predlog za vpis objekta in etažne lastnine v zemljiško knjigo ter s strani prosilca izstavljeno ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastniške pravice v korist SSRS, deponiranih pri notarju).

c) 5 % pogodbene vrednosti (kupnine) v roku trideset dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:

- izjava o odpravi vseh zapisniško ugotovljenih napak/pomanjkljivosti na kvalitetnem pregledu in primopredaji (na skupnih delih in napravah ter na stanovanjskih enotah s parkirnimi mesti) ter izpolnitvi vseh drugih pogodbenih obveznosti,

- na ime SSRS predložena bančna oziroma zavarovalniška garancija za odpravo napak in pomanjkljivosti v splošni garancijski dobi in odpravi napak iz solidnosti gradbe in napak na vitalnih delih za obdobje 120 mesecev (10 let) od datuma primopredaje predmeta pogodbe, v višini 5 % pri čemer se po izteku 60 mesecev (5 let) garancija utesni zgolj na odpravo napak iz solidnosti gradbe in napak na vitalnih delih v višini 3 % kupnine in

- podpisan Zapisnik o končnem obračunu del.

Ad b) model 2: Opis nalog in postopkov

2. 1 Bistvene naloge prosilca:

- sodeluje z investitorjem ter omogoči sodelovanje SSRS pri izvedbi vseh postopkov in aktivnosti, ki so v skladu z veljavno zakonodajo predpisani za pripravo projekta, pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja, začetek, samo gradnjo stanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo ter pridobitev pravnomočnega uporabnega dovoljenja in v vseh fazah omogoči sodelovanje SSRS,

- zagotovi lastna sredstva v višini razlike med vrednostjo investicije in zneskom investiranja SSRS,

- izbere primerne stanovanjske enote s parkirnimi mesti,

- omogoči kontrolo SSRS (pooblaščen predstavnik SSRS za tehnično spremljanje investicije) v času izvajanja del,

- sodeluje z investitorjem in omogoči sodelovanje SSRS, da se v skladu s predpisi izvedejo vsi postopki za evidentiranje objekta v uradne evidence (kataster zemljišč in stavb ter zemljiškoknjižna ureditev),

- v soglasju s SSRS se določi upravnik objekta,

- pripravi besedilo javnega razpisa za dodelitev javnih najemnih stanovanj v najem oziroma kolikor je razpis še v teku ali je že zaključen (in že obstaja lista upravičencev) seznanjeni SSRS s postopki za izbiro upravičenih najemnikov,

- izvede tudi druge potrebne aktivnosti, ki jih v postopku vodenja projekta, zahtevajo delovni procesi za uspešno realizacijo projekta.

2.2 Bistvene naloge SSRS:

- zagotovi sredstva v višini s sklepom Nadzornega sveta SSRS odobrenih sredstev,

- sodeluje v vseh postopkih in aktivnostih pri gradnji stanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo, ki so predpisani z veljavno zakonodajo,

- pripravi predlog besedila pogodbe o soinvestiranju in prodajno pogodbo, opravlja redno kontrolo nad izvajanjem del (kontrola nad izvajanjem del pomeni tehnično spremljanje izvajanja investicije s strani pooblaščenega predstavnika SSRS nad delom izvajalcev in nadzora prosilca oziroma prodajalca nad izvedbo del) in
- v prodajni pogodbi se določi pogoje plačevanja obrokov kupnine v naslednjih okvirih in pogojih:

Pogodbena vrednost (kupnino) bosta prosilec in SSRS plačevala v naslednjih pogodbenih rokih:

- a) obroke do 85 % pogodbene vrednosti (kupnine) SSRS skladno z napredovanjem del po predložitvi obračuna (začasna mesečna situacija) – E-računa za posamezen obrok, kateremu bo priložena izjava nadzornega organa o napredovanju del v skladu s potrjenim terminskim planom, ki jo potrdi pooblaščen predstavnik SSRS (tehnično spremljanje investicije) in pod pogojem, da in-

vestitor (prodajalec) zagotovi ustrezna zavarovanja vnaprej plačanih obrokov kupnine. Kot ustrezna se štejejo zavarovanja navedena v točki 6, poglavje II. Program sofinanciranja – posojilo, za čas od sklenitve pogodbe do pridobitve pravnomočnega uporabnega dovoljenja oziroma vpisa etažne lastnine na SSRS in prosilca;

- b) 10 % pogodbene vrednosti (kupnine) v roku trideset dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:

- pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje za objekt z zunanjo ureditvijo,

- pisni poziv na prevzem predmeta te pogodbe,

- prosilec izroči SSRS in prosilcu naslednjo dokumentacijo: projekt izvedenih del (PID) in dokazilo o zanesljivosti objekta (DZO): vodilno mapo, mapo s prilogami in navodilo za obratovanje in vzdrževanje objektov, v skladu s (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr., 197/20 in 199/21 – GZ-1),

- s strani izbranega upravnika prevzem skupnih delov in naprav objekta z zunanjo ureditvijo, pred prevzemom predmeta te pogodbe,

- pridobitev energetske izkaznice objekta, izdelano v skladu z določili Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 92/14, 47/19 in 158/20 – ZURE) ter

- zagotovitev vseh pogojev za vknjižbo lastninske pravice na SSRS in prosilca na stanovanjskih enotah in parkirnih mestih ter solastniške pravice na skupnih delih (vložen zemljiškoknjižni predlog za vpis objekta in etažne lastnine v zemljiško knjigo ter s strani prosilca izstavljeno ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist SSRS in prosilca, deponiranih pri notarju).

- c) 5 % pogodbene vrednosti (kupnine) v roku trideset dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:

- po odpravi vseh zapisniško ugotovljenih napak/pomanjkljivosti na kvalitetnem pregledu in primopredaji (na skupnih delih in napravah ter na stanovanjskih enotah) ter izpolnitvi vseh drugih pogodbenih obveznosti,

- na ime SSRS in prosilca, ločeno, predložena bančna oziroma zavarovalniška garancija za odpravo napak in pomanjkljivosti v splošni garancijski dobi in odpravi napak iz solidnosti gradbe ter napak na vitalnih delih za obdobje 120 mesecev (10 let) od datuma primopredaje predmeta pogodbe, v višini 5 % pri čemer se po izteku 60 mesecev (5 let) garancija utesni zgolj na odpravo napak iz solidnosti gradbe in napak na vitalnih delih v višini 3 % kupnine in

- podpisan Zapisnik o končnem obračunu del.

SSRS bo sorazmerni delež sredstev do višine odobrenih sredstev nakazoval neposredno investitorju – prodajalcu v s prodajno pogodbo določenih pogodbenih rokih, če mu bo prosilec praviloma predložil ustrezno dokazilo, da je sam predhodno nakazal prodajalcu svoj sorazmeren delež sredstev.

IV. Postopek za oddajo in obravnavo vlog

Prosilci, ki želijo pridobiti sredstva SSRS iz naslova tega programa, lahko oddajo vloge s priporočeno pošiljko po pošti, po elektronskem naslovu na: sofinanciranje@ssrs.si ali osebno na naslov Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana.

Vloga se lahko odda le na predpisanem obrazcu (prosilci ga dobijo na naslovu in na spletni strani SSRS) in z obveznimi prilogami, ki so v skladu s prošnjo o načinu sofinanciranja (opredelitev v točki 1. Oblike sofinanciranja projektov, poglavja I. Skupna določila programa). Vsaka dokazila in listinska dokumentacija, posredovana z vlogo se morajo glasiti na prosilca oziroma prosilce in na prijavljeni projekt.

SSRS bo prejete vloge s prilogami uradno evidentiral in obravnaval po njihovi datumski dospelosti. SSRS bo na podlagi evidenc, v katere ima vpogled, preveril in pridobil ustrezna dokazila (npr. dokazilo o lastništvu nepremičnin/e (zemljiškoknjižni izpisek) z elektronskim vpogledom v zemljiško knjigo, podatke GURS z elektronskim vpogledom v prostorski portal PROSTOR ter podatke o prosilcu z vpogledom v javno dostopne registre in objave na portalu AJPES).

SSRS si pridržuje pravico, da preveri ustreznost, verodostojnost in veljavnost vseh predloženih dokumentov in listin k vlogi, kar mu vsakokratni prosilec (oziroma prosilci) s podpisom vloge izrecno dovoljuje in se zavezuje pri tem sodelovati na pisni poziv SSRS³. SSRS bo še posebej pozorno spremljal in preverjal podatke o morebitni insolventnosti prosilca in drugih oseb povezanih s projektom.

V primeru, da bo SSRS v postopku obravnave posamezne vloge ugotovil pomanjkljivosti, neskladja ali nejasnosti ali da vloga skladno z določili programa ni popolna oziroma jasna, ima pravico od prosilca zahtevati ustrezne dopolnitve, obrazložitve in pojasnila, kot je podrobneje obrazloženo v programu. SSRS praviloma določa tudi primeren rok, v katerem mora prosilec poskrbeti, da je vloga v skladu z določili tega programa popolna (vsebinsko, tehnično, pravno in finančno izpolnjevanje pogojev programa).

Časovni rok za dopolnitev vloge se določi glede na obseg in vsebino zahtevane dokumentacije in ne sme biti daljši od enega meseca. SSRS lahko na pisno vlogo prosilca, iz utemeljenih razlogov časovni rok za dopolnitev vloge podaljša, in sicer največ enkrat za skupno obdobje treh mesecev. SSRS si pridržuje pravico, da v kolikor prosilec vloge v določenem roku ne dopolni, SSRS zaključi delo na prejeti in evidentirani vlogi in je s tem prost vseh obveznosti iz naslova navedene vloge in programa, saj se šteje, da je prosilec nepreklicno izjavil, da je od vloge odstopil. V opisanem primeru, prosilec o zaključku obravnave njegove vloge prejme s strani SSRS pisno obvestilo, na katero ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje oziroma ugovor⁴.

Popolne vloge bodo sproti obravnavne po času dospetja oziroma do ugotovitve o popolnosti, v skladu z določili programa. O vlogah prosilcev, za katere bodo strokovne službe SSRS po preučitvi dokumentacije ocenile, da so popolne in primerne po določilih programa, bo na predlog direktorja SSRS na seji odločal Nadzorni svet SSRS.

Izbrani prosilci bodo na osnovi sklepa Nadzornega sveta SSRS, s strani SSRS prejeli obvestilo o vstopu SSRS za sofinanciranje projekta, v katerem se določa višina in delež sredstev sofinanciranja ter tudi drugi pogoji, ki so pomembni za izvajanje sofinanciranja projekta. Prosilci, ki ne bodo izbrani, bodo odločitev prejeli kot dopis z obvestilom o neodobritvi vloge, na katero ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje oziroma ugovor⁵.

³ Za pisni poziv šteje poziv SSRS poslan z navadno in/ali elektronsko pošto.

⁴ in ⁵ Zoper predmetno odločitev SSRS ni mogoča pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje ali ugovor. Predmetno obvestilo oziroma odločitev ni izdana v upravni zadevi ter se ne nanaša na neposredno izvajanje predpisov, odločanje o pravicah, obveznostih ali pravnih koristih posameznikov, pravnih oseb in drugih strank, ali izvajanje javnih služb, vse s področja upravnega prava. Prav tako ne gre za smiselno odločanje v javnopravnih zadevah, temveč za sprejem poslovne odločitve SSRS glede prošnje – vloge pravne osebe po programu.

Vse informacije o vsebini in izvajanju programa lahko prosilci dobijo na podlagi pisne prošnje ali osebno na Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnem skladu v Ljubljani, na Poljanski cesti 31, na tel. 01/47-10-500 ali po elektronski pošti na naslov: sofinanciranje@ssrs.si.

Program je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31. 12. 2023.

SSRS si pridržuje pravico, da v primeru morebitnega povišanja zagotovljenih sredstev za izvajanje tega programa, rok iz prejšnjega odstavka podaljša oziroma objavi nov oziroma noveliran Program s podobno vsebino.

Nadzorni svet SSRS lahko na predlog SSRS sprejme obvezno razlago posameznih določb programa ter spremeni oziroma dopolni njegova posamezna določila, ki jih objavi na enak način kot ta program in se obvezno uporabljajo od dne vsakokratnega sprejema.

O projektih sofinanciranja po tem programu odloči direktor SSRS v okviru razpisane, oziroma s sklepom Nadzornega sveta SSRS, odobrene vsote sredstev za izvedbo programa sofinanciranja, znižanja zaprosenih sredstev prosilca in o odobritvi spremembe oziroma dopolnitve, ob upoštevanju pogojev programa in aktov, ki opredeljujejo poslovanje SSRS.

V. Veljavnost programa

Program začne veljati dan potem, ko je besedilo programa objavljeno v Uradnem listu Republike Slovenije. S tem dnem se pričeta tudi evidentiranje in obravnava vlog s prilogami. Vse spremembe in dopolnitve programa ter obvezne razlage posameznih določil programa in zaprtje programa se objavijo na spletni strani SSRS.

Z uveljavitvijo Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2022 in 2023 preneha veljavnost Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2021 in 2022 (Uradni list RS, št. 105/21). Vse vloge prispele na Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2021 in 2022, o katerih še ni bilo odločeno na seji Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, se obravnavajo po določilih tega Programa.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad

Št. 35101-5/2022

Ob-2107/22

Na podlagi 16. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19 in 31/21), prvega odstavka 32. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS, št. 119/00, 28/01 in 6/11), 4. a) točke 27. člena Zakona o javnem naročanju ZJN-3 (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21 in 10/22)) ter na podlagi določb Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15-25, Uradni list RS, št. 92/15) Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, Ljubljana objavlja

javni poziv

za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2022 in 2023

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljnjem besedilu: Sklad), vabi zainteresirane ponudnike (fizične osebe, pravne osebe zasebnega in javnega prava (občine, javna podjetja, javni zavodi in

gospodarski javni zavodi, javni skladi za posamezne namene, javne agencije)) k oddaji zavezujočih ponudb za prodajo skupin stanovanj in stanovanjskih stavb (v nadaljnjem besedilu: stanovanj) ter zemljišč primernih za izgradnjo stanovanjskih stavb na območju celotne Slovenije.

Za izvajanje javnega poziva Sklad namenja šest milijonov evrov iz lastnih virov. Poraba sredstev javnega poziva je zaradi trajanja projektov predvidena sukcesivno v letih od 2022 do 2024. Nadzorni svet SSRS lahko, glede na izkazan interes prosilcev ter razpoložljiva sredstva, s sklepom poveča ali zmanjša finančna sredstva za izvajanje tega programa. Javni poziv je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta Sklada odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31. 12. 2023.

I. Nakup stanovanj

Sklad bo, v obdobju od objave tega javnega poziva in do porabe razpoložljivih sredstev oziroma do zaprtja tega javnega poziva, kupoval stanovanja, ki bodo primerna za izvajanje njegovih dejavnosti (oddaje v različne oblike najema, ki jih izvaja Sklad) glede na naslednja v tem pozivu splošno opredeljena merila, in sicer:

1. pravni status nepremičnine

Ponujena stanovanja morajo biti nezasedena¹ evidentirana po zakonodaji o graditvi objektov², z urejenim zemljiškoknjižnim stanjem³ (vknjižena lastninska pravica na ime ponudnika, stavba vpisana v kataster stavb, vzpostavljena etažna lastnina itd.) prosta vseh bremen ter pripravljena za vselitev.

Sklad bo kupoval le stanovanja v stanovanjskih stavbah z več kot osmimi posameznimi deli, pri čemer bo sledil k celotnemu lastniškemu deležu znotraj posamezne stanovanjske stavbe. Ponudba mora obsegati najmanj osem stanovanjskih enot.

V primeru, da bodo v ponudbi zajeta tudi stanovanja, ki niso prosta vseh bremen, bo Sklad ponudbo obravnaval, če bo vlogi priložena izrecna izjava hipotekarnega upnika, ki ni starejša od petnajst dni in da bo v primeru sklenitve pogodbe za nakup ponujenih stanovanj, v roku osem dni po podpisu pogodbe pri izbranemu notarju deponiral izbrisno dovoljenje za izbris vseh obremenitev na nepremičninah, ki so predmet ponudbe, ki bo Skladu predano po plačilu prvega obroka kupnina iz naslova prodajne pogodbe ter bo pred sklenitvijo prodajne pogodbe pisno izjavil, da je seznanjen z vsebino prodajne pogodbe.

Ponudnik mora ob ponudbi priložiti tudi svojo izjavo, da ima poravnane oziroma da bo v primeru prodaje pred sklenitvijo prodajne pogodbe poravnal vse stroške, ki bremenijo ponujene nepremičnine in izjavo upravnika, da so glede ponujenih nepremičnin poravnani vsi stroški iz naslova upravljanja.

V primeru, da ponudnik katerega od pogojev iz prvega odstavka tega poglavja še nima zagotovljenega v času oddaje ponudbe, mora v ponudbi podati pojasnila oziroma opredeliti razloge za stanje ter podati predvideni način oziroma rok izpolnitve pogoja. Navedeno bo

¹ Nevseljena, prosta stvari in oseb.

² Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21 – ZDUOP) in njegovi podzakonski predpisi oziroma vsakokratni veljavni predpisi s področja graditve objektov (Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, začetek uporabe 1. 6. 2022)).

³ V primeru podane plombe v e-ZK se po preučitvi predloga, podanega pod plombo, po diskreciji Sklada lahko šteje, da je ta pogoj izpolnjen.

Sklad upošteval pri odločanju o nakupu oziroma nakupni vrednosti.

Odkup stanovanj je možen le s sklenitvijo pogodbe z neposrednimi lastniki, brez nepremičninskih posrednikov.

2. pravnomočno veljavno gradbeno in pravnomočno uporabno dovoljenje

Ponudniki lahko ponudijo dokončana stanovanja, ki so primerna za bivanje. Stanovanjske stavbe, v katerih se nahajajo ponujena stanovanja, morajo imeti pravnomočno uporabno dovoljenje, ki ni starejše od dveh let šteto od datuma njegove pravnomočnosti ter nanj vezano pravnomočno gradbeno dovoljenje.

V primeru, da ponudba vključuje nedokončana stanovanja oziroma stanovanja v gradnji, morajo imeti veljavno (pravnomočno) gradbeno dovoljenje ter morajo biti dokončana in predana (s pridobljenim pravnomočnim uporabnim dovoljenjem) najkasneje do 31. 12. 2024, pri čemer je ponudba za prodajo lahko oddana najkasneje do 30. 11. 2023. Prodajna pogodba bo s posameznimi ponudniki sklenjena po predhodni preučitvi in potrditvi ustreznosti dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI) s strani strokovnih služb Sklada. Za nedokončana stanovanja veljajo oziroma se bodo zahtevala smiselno enaka merila kot za dokončana.

Ponudba ne sme vključevati neskladnih objektov, objektov, ki omogočajo neskladno uporabo ter nevarnih objektov, kot jih opredeljuje zakonodaja o graditvi objektov oziroma stanovanj, ki se nahajajo v takih objektih. Podatek o zamolčanem inšpekcijskem postopku (zaključenem ali v teku) je razlog za takojšnjo zavrnitev ponudbe.

Izbrani ponudniki bodo morali za stanovanja po sklenitvi prodajne pogodbe zagotoviti ustrezna zavarovanja za odpravo napak in pomanjkljivosti v garancijski dobi za dobo 38 mesecev od prevzema stanovanja, ki je predmet nakupa po tem pozivu (npr. brezpogojna bančna garancija, brezpogojna kavcijska garancija pri zavarovalnici ali depozit prodajalca pri kupcu, ki se ne obrestuje) in utesnjeno bančno ali zavarovalniško garancijo za solidnost gradbe z veljavnostjo sedem let od izteka garancije za odpravo napak in pomanjkljivosti v garancijski dobi. Če izbrani ponudnik tega ne more zagotoviti, bo to v primeru odločitve za nakup s strani Sklada upoštevano pri nakupni vrednosti kot zmanjšanje cene in opredeljeno v prodajni pogodbi.

Prodajalec mora Skladu ob primopredaji dokončanih stanovanj zagotoviti tudi izvod dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in dokumentacije za izvedeno gradnjo (DGD, PID), na podlagi katerih je bilo izdano gradbeno oziroma uporabno dovoljenje v upravnem postopku. Dokumentacija se lahko po dogovoru s Skladom preda na papirju ali elektronskem mediju. Prodajalec lahko to zahtevo izpolni tudi s predložitvijo izjave zakonitega zastopnika upravnika objekta, ki je v etažni lastnini, da hrani vso navedeno dokumentacijo in da bo Skladu omogočen neoviran in brezplačen dostop do vse dokumentacije, v kolikor bo to potrebno.

3. primernost lokacije

Sklad bo kupoval stanovanja na celotnem območju Slovenije, kjer je izraženo povpraševanje fizičnih oseb po cenovno dostopnih stanovanjih in obstaja stalni interes za najem stanovanj skladno z usmeritvami v okviru opredelitve in določitve prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo (PROSO) ter po analizah in anketah s katerimi razpolaga Sklad.

Kot primerne mikrolokacije bo Sklad štel zlasti tiste lokacije, ki omogočajo kakovostne življenjske in bivalne razmere, imajo dobro prometno povezavo in so dostopne.

pne z javnim potniškim prometom. V bližini mora biti zagotovljena osnovna družbena infrastruktura in oskrbene dejavnosti – vrtec, šola, trgovina, zdravstveni dom, otroška igrišča in zelene površine, ki jih je mogoče izkoriščati za rekreacijo. V primeru, da ponudnik tega ne more zagotoviti, bo to upoštevano pri nakupni vrednosti. Presoja izpolnjenosti navedenih kriterijev je v diskreciji Sklada.

4. primerna struktura in funkcionalnost stanovanj

Sklad bo kot primerna štel stanovanja različnih velikosti skladno z optimalnimi površinskimi normativi po 14. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21 in morebitne druge spremembe) ter ostale racionalne velikosti stanovanj s fleksibilno zasnovo primerno predvsem za prve iskalce stanovanj, mlade družine in družine. Prioritetne površine so v razponu od 35 m² in 75 m² oziroma stanovanja z najmanj eno in ne več kot tremi spalnicami.

Ponujena stanovanja morajo imeti z zakonodajo oziroma prostorskimi akti predpisano minimalno število primernih parkirnih mest, vendar se za ta poziv šteje, da je za eno javno stanovanjsko enoto predvideno eno parkirno mesto. V primeru, da Sklad po strokovni presoji projekta oceni, da je potrebno imeti več kot 1 p.m./stanovanjsko enoto, se lahko prizna višji normativ, vendar ne več kot 2 p.m./stanovanjsko enoto. Za presojo navedenih dejstev velja načelo diskrecijske pravice Sklada. Parkirna mesta za stanovanja se zagotavljajo na nivoju terena ali v objektu.

5. primerne gradbene in tehnične lastnosti stanovanj in stavb

Primerna so zlasti stanovanja v energetsko učinkovitih, ekološko sprejemljivih stavbah, z možnostjo večje rabe dostopnih obnovljivih virov energije, trajno in kakovostno streho ter fasadnim ovojem, kakovostnim stavbnim pohištvom (vhodna vrata, okna, balkonska vrata), z materiali, ki so ekološko sprejemljivi, trajni in trpežni in omogočajo učinkovito ter poceni vzdrževanje oziroma opravičijo stroške investicijskega in tekočega vzdrževanja, s sodobno racionalno zasnovo instalacij, naprav in opreme, ki omogoča varčno rabo energije ter individualnim obračunavanjem porabljene energije.

Izbrani ponudnik bo pred primopredajo stanovanjskih enot moral zagotoviti izpolnjevanje vseh zahtev glede energetske učinkovitosti stavb skladno z določbami Zakona o učinkoviti rabi energije (ZURE, Uradni list RS, št. 158/20) ter morebitne druge spremembe) in Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb ((Uradni list RS, št. 92/14, 47/19 in 158/20 – ZURE ter morebitne spremembe) ter predložiti energetsko izkaznico za objekt oziroma posamezno stanovanje, saj bodo stanovanja in pripadajoča parkirna mesta namejena oddaji v najem.

Zaželeno je, da tudi ponudbe objektov/stanovanj za katere so bile vloge za gradbeno dovoljenje vložene pred 1. 1. 2021 zajemajo stanovanja, ki so grajena skladno z določili Zakona o učinkoviti rabi energije.

Za stanovanja in parkirna mesta bo s strani Sklada preverjeno dejansko stanje stanovanja in stavbe (gradbene in tehnične lastnosti), stanje morebitne zastarelosti stanovanja in stavbe ter primernost stanovanja in parkirnih mest za uporabo. V primeru odločitve za nakup bodo ugotovitve upoštevane pri nakupni vrednosti in opredeljene v prodajni pogodbi.

6. cena in plačilni pogoji

Prednost pri izboru bodo imeli ponudniki, ki bodo ob upoštevanju vpliva meril, navedenih v točkah 1, 2, 3, 4 in 5 I. poglavja tega poziva, zagotavljali cenovno

čim ugodnejši odkup stanovanj in bodo omogočali Skladu, ob upoštevanju vseh stroškov, oddajo stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti in vselitev v primernem časovnem roku.

Ob primerni energijski učinkovitosti in s primernimi gradbenimi in tehničnimi lastnostmi ponujenih stanovanj, cena ne more preseči sledečih normativov:

Področje	*Cena brez DDV na 1 m ² stanovanjske površine
Ljubljana	do 1.890,00
mestne in obalne občine	do 1.770,00
ostale občine	do 1.590,00

* V ceni je že upoštevano (zajeto) naslednje:

- Stanovanjska površina z upoštevanimi korekcijskimi faktorji,
 - Obvezno doseganje energijskega razreda najmanj A2 ali A1 (do maksimalno dovoljene porabe energije 15 kWh/m²),
 - Skoraj-nič energijske stavbe.
- Faktor korekcije gradbenega trga, s pogoji uveljavljanja:
- rast cen GOI del na gradbenem trgu,
 - listinsko podan utemeljen zahtevek za zvišanje odkupnih cen z izkazanimi dejanskimi cenami GOI del za konkretni projekt (pogodba, račun, dokazilo o plačilu ...) ob zaključku gradnje,
 - presoja ostalih utemeljenih ekonomskih razlogov povišanja cen,
 - odločitev glede priznanja oziroma višine korekcijskega faktorja v posameznem primeru je v diskrecijski pravici Sklada.

Morebitno zvišanje pogodbene vrednosti zaradi uveljavljanja faktorja korekcije gradbenega trga se ugotavlja z dodatkom k sklenjeni prodajni pogodbi ob zaključku gradnje. Zvišanje pogodbene vrednosti zaradi uveljavljanja faktorja korekcije gradbenega trga ne sme preseči 10 % pogodbene vrednosti.

Cena se določa glede na ponudbo (primanjkljaj ponudbe javnih najemnih stanovanj na lokaciji, uporaba inovativnih materialov, izboljšanje energetske učinkovitosti, izboljšana funkcionalnost tlorisov ...).

Parkirna mesta na nivoju terena so zajeta v prodajno oziroma stanovanjsko površino ter so vključena v pogodbeno ceno. Prednost imajo projekti, pri katerih so parkirna mesta predvidena ob objektu na nivoju terena. Sklad si pridržuje pravico, da v primeru, da ponudba zajema tako zunanja parkirna mesta kot parkirna mesta v kleti objekta, prevzame vsa razpoložljiva parkirna mesta na nivoju terena, šele v primeru, da le – teh ni zagotovljenih dovolj, se odkupijo dodatna parkirna mesta v garaži. V kolikor bo ponudba vsebovala parkirna mesta v samostojni garaži ali v kleti objekta, cena takega parkirnega mesta ne sme preseči 10.290,00 EUR brez DDV za posamezno parkirno mesto. Izvedena bo preveritev kot je navedeno v zadnjem odstavku pod 5. točko I. poglavja tega javnega poziva. V primeru odločitve za nakup bodo ugotovitve upoštevane pri nakupni vrednosti in opredeljene v prodajni pogodbi.

Sklad bo na posredovane ponudbe – vloge podal odgovor na podlagi preučitve prejete vloge in prilog. Prednost bodo imeli tisti ponudniki, ki bodo poleg ugodne cene ponudili boljše plačilne pogoje, pri čemer bo Sklad ponudnika po preučitvi vloge seznanil s posebnostmi in zahtevami zakonodaje, vezanimi na načine plačila pogodbene kupnine, ki izhajajo iz narave njegovega statusa (javni sklad). Ponudba za prodajo ne sme vsebovati pogojev, ki bi kakorkoli po plačilu celotne

kupnine omejevali razpolaganje Sklada s pridobljenimi stanovanji.

Ponudniki (osebe javnega prava), ki jih zavezuje Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18 z morebitnimi drugimi spremembami, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18 z morebitnimi spremembami, v nadaljevanju: Uredba) morajo ponudbi priložiti tudi cenitev nepremičnine/nepremičnin, ki ne sme biti starejša od osem mesecev ter pisno izjavo, da so pred podajo ponudbe izvedli vse, z zakonodajo in internimi pravili ponudnika, predvidene postopke in pridobili vsa potrebna soglasja in dovoljenja pristojnih organov za prodajo nepremičnin.

Sklad bo strokovno preverjal velikost stanovanjskih površin po podatkih GURS ob upoštevanju standarda SIST ISO 9836: 2011 kazalnik 5.1.7. Uporabna površina. Stanovanjska površina se izračuna z upoštevanjem faktorjev iz Pravidelnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05). V primeru mansard se površina prostorov do višine prostora 1.6 m ne upošteva oziroma se pomnoži s faktorjem redukcije 0. Za zunanji bivalni prostor in shrambo izven stanovanjske enote, ki ji pripadajo, se površine prostorov pomnožijo z naslednjimi faktorji redukcije (f):

- f = 0,75 za ložo in za shrambo izven stanovanja
- f = 0,50 za pokriti balkon ali teraso
- f = 0,25 za odkriti balkon ali teraso
- f = 0,10 za atrij.

Razlika med predvideno pogodbeno površino in dejansko ugotovljeno površino po vpisu objekta v uradne evidence, ne sme presegati +/- 2 % pogodbeno določene površine. V primeru morebitnih odstopanj od tolerance +/- 2 % bosta kupec in prodajalec sklenila dodatek k Prodajni pogodbi, in sicer le za razliko nad +/- 2 %.

V primeru ponudbe nedokončanih stanovanj oziroma stanovanj v gradnji, Sklad ne nudi predhodnega financiranja. Sklad dopušča možnost sklenitve predpogodbe s pogoji za odkup dokončanih stanovanj, pri čemer upošteva siceršnjo ugodnost ponudbe in potrebe po stanovanjih na tem območju. Sklenitev take pogodbe je diskrecijska pravica Sklada.

II. Nakup oskrbovanih stanovanj

Sklad po tem javnem pozivu odkupuje tudi stanovanja namenjena bivanju in oskrbi starejših oseb. Kot oskrbovana stanovanja se štejejo stanovanja za starejše, v katerih lahko stanovalci dobijo pomoč 24 ur dnevno iz določene ustanove, pod pogojem, da so arhitektonsko prilagojena kot stanovanja za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom v večstanovanjski stavbi ali v drugi obliki strnjene gradnje.

Za načrtovanje, gradnjo in upravljanje oskrbovanih stanovanj se uporablja Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04, 81/09, 17/11), Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22), Pravilnik o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 45/10, 28/11, 104/11, 111/13, 102/15, 76/17, 54/19, 81/19 in 203/21) in ostali predpisi, ki urejajo navedeno področje.

V objektu oskrbovanih stanovanj mora ponudnik zagotoviti namenski prostor za druženje. Sklad v primeru odkupa celotnega objekta celotno površino skupnega prostora upošteva kot stanovanjsko površino. V primeru manjšega odkupa se kot stanovanjska površina upo-

števa zgolj površina skupnega prostora, sorazmerna z njegovim solastniškim deležem.

V sklopu obravnave vloge za odkup oskrbovanih stanovanj Sklad preuči primernost ponujene cene. Glede na zahteve in specifikke gradnje oskrbovanih stanovanj, v primeru, da se ponudba nanaša na odkup oskrbovanih stanovanj, se cena stanovanjske površine iz 6. točke I. poglavja tega Poziva poveča do 10%. Dokončna odločitev glede cene stanovanjske površine oskrbovanega stanovanja je v diskrecijski pravici Sklada.

Za ostale vsebine, ki niso urejene s tem poglavjem, se smiselno uporabljajo določbe I. poglavja tega javnega poziva.

III. Nakup zemljišč

Sklad v okviru tega javnega poziva sprejema tudi ponudbe za nakup gradbenih parcel ter drugih urbanih zemljišč primernih za izgradnjo večstanovanjskih stavb, in sicer prednostno ponudbe komunalno in prometno urejenih zemljišč.

Ponudbe bodo obravnavane po že navedenih kriterijih iz I. poglavja tega javnega poziva: pravnega statusa nepremičnine in primernosti lokacije. Dodatno merilo pri pogajanjih je, da mora nakupna cena zemljišča omogočati izgradnjo večstanovanjskih stavb v okviru cenovnih normativov iz 6. točke I. poglavja tega javnega poziva.

Odkup zemljišč je možen le s sklenitvijo pogodbe z neposrednimi lastniki, brez nepremičninskih posrednikov.

Kot vrednost se lahko po diskreciji Sklada upošteva vrednost, ki jo določi cenilec za gradbeništvo – splošno, vpisan v imenik sodnih cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje ali pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, vpisan v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo, skladno z določbami drugega odstavka 16. člena ZSPDSLS-1 in Uredbe. Cenitev v času sklenitve prodajne pogodbe ne sme biti starejša od dvanajst mesecev.

Za preučitev primernosti ponudb občin za prodajo zazidljivih zemljišč, ki so v lasti občine in s prostorskimi akti opredeljene za gradnjo večstanovanjskih stavb ter jih občine podajo Skladu po postopku za uveljavljanje predkupne pravice Sklada po tretjem odstavku 154. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21), se smiselno uporabljajo določbe tega javnega poziva.

Iz sredstev javnega poziva se lahko financirajo tudi odkupi zemljišč iz naslova uveljavljanja predkupne pravice pri prodaji občinskih zemljišč po 154. členu SZ-1.

IV. Ostali pogoji javnega poziva

Splošne določbe

Primerne ponudbe so tiste ponudbe, ki so podane pisno na predpisanem obrazcu po tem javnem pozivu in zagotavljajo prevzem dokončanih⁴ in za normalno uporabo⁵ primernih stanovanj. Za oddajo ponudb občin po tretjem odstavku 154. člena SZ-1 uporaba obrazca ni obvezna, občine pa lahko svoje ponudbe oddajo na obrazcih, dostopnih na spletni strani Sklada.

⁴ Stavba v gradnji ob koncu leta je stavba, ki bo dokončana v prihodnjih letih. Dokončana stavba je stavba, v kateri so v vseh prostorih opravljena z načrtom predvidena gradbena, obrtniška in inštalacijska dela. Dokončano stanovanje je stanovanje, v katerem so v vseh prostorih opravljena z načrtom predvidena gradbena, obrtniška in inštalacijska dela. (definicija po metodologiji SURS, vir: Ocena gradnje stavb in stanovanj, junij 2020).

⁵ Stanovanje mora biti v stanju, ki lastniku, uporabniku oziroma najemniku stanovanja omogoča normalno uporabo stanovanja, skladno z vsakokratnimi veljavnimi normativi in standardi po stanovanjski zakonodaji.

Pogojno primerne so tiste ponudbe nedokončanih stanovanj oziroma stanovanj v gradnji, pri čemer bodo prednost pri izbiri imeli tisti ponudniki, katerih ponujena stanovanja bodo v celoti ali v večji meri ustrezala zgoraj navedenim vsebinskim zahtevam.

V primeru večjega števila enakovrednih ponudnikov bo Sklad sklenil prodajno pogodbo s tistim prodajalcem, ki bo ponudil nižjo ceno za svoja stanovanja oziroma ugodnejše plačilne pogoje (možnost kreditiranja, daljši rok odplačila).

Prednost med prejetimi ponodbami imajo ponudniki, ki bodo izkazali, da zagotavljajo primerno kratko časovno obdobje med nakupom in predajo stanovanja v uporabo in katerih poslovanje (v primeru pravnih oseb) je s strani Sklada ocenjeno kot ustrezno, kar izkažejo z ustrezno dokumentacijo – priloge k vlogi.

Izbrani ponudniki bodo vabljeni na pogajanja o dokončni ceni in ostalih pogojih nakupa. Za pogajanja se štejejo tudi dopisovanje zaradi usklajevanja volj oziroma vsa druga dejanja in postopki, katerih cilj je doseganje čim nižje kupnine ali čim ugodnejših pogojev nakupa po tem javnem pozivu.

Sklad si pridržuje pravico, da lahko postopek obravnave ponudbe oziroma nakupa stanovanj ali zemljišč kadarkoli ustavi brez obrazložitve in pravnih posledic, v kar ponudniki izrecno privolijo s prijavo na ta javni poziv.

Posebno opozorilo

Vse ponudbe, ki jih bo Sklad prejel na podlagi tega poziva, so zanj nezavezujoče do odobritve s strani Nadzornega sveta Sklada, zato se tako ponudba kot morebitna pogajanja ali kakršnikoli pogovori s ponudnikom štejejo za Sklad kot nezavezujoči do sklenitve pravnega posla. Vse stroške v zvezi s pripravo in predložitvijo ponudbe nosi ponudnik.

Sklad si pridržuje pravico, da splošno opredeljena merila v tem pozivu skladno s splošnimi in posamičnimi akti poslovanja Sklada podrobneje opredeli, dopolni in razčleni za potrebe ugotavljanja in zagotavljanja smotnosti nakupov, brez javne objave teh podrobnejših meril in aktov.

Sklad pri nakupih nepremičnin ravna skladno z zakonodajo, ki ureja njegovo delovanje glede na njegov status, s poudarkom na zakonodaji o razpolaganju s stvarnim premoženjem.

Način oddaje ponudb in izbor ponudb

Sklad pričakuje zavezujoče ponudbe za nakup stanovanj ali zemljišč na predpisanem obrazcu vključno s priloženo vso potrebno in zahtevano dokumentacijo, od objave javnega poziva pa vse do porabe razpoložljivih sredstev oziroma do javne objave zaprtja tega poziva.

Poziv, obrazci vlog in ostala pojasnila o načinu oddaje ponudb so objavljeni na spletni strani Sklada, in sicer: www.ssr.si (razpisi, podrubrika odprti javni pozivi in razpisi).

Zaradi zagotavljanja enotnega evidentiranja in obdelave podatkov je obvezna oddaja ponudbe na obrazcu Sklada – vloga za javni poziv. V primeru, da vloga ne bo oddana na predpisanem obrazcu, bo Sklad ponudnika pozval, da vlogo odda še na predpisanem obrazcu ter to štel kot dan oddaje ponudbe. Ponudnik mora za vsako

lokacijo podati samostojno ponudbo na predpisanem obrazcu.

Pisne ponudbe – vloge z vsemi prilogami in z veljavnostjo najmanj 60 dni z možnostjo podaljšanja pričakujemo na naslov: Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana.

Ponudbe na obrazcu Sklada z vsemi prilogami morajo kot priporočene pošiljke, ali pošiljke oddane v vložišču Sklada in prispeti na Sklad vsaj en dan pred odpiranjem ponudb. V primeru, da prispejo po tem datumu se upoštevajo pri naslednjem odpiranju.

Ponudnik lahko ponudbo za nakup nepremičnine umakne ali dopolni do roka za dostavo ponudb iz prejšnjega odstavka. Vsakokratni termini odpiranja ponudb bodo objavljeni na spletni strani Sklada.

Sklad bo ponudnike z nepopolnimi ali nejasnimi ponodbami pozval k dopolnitvi v roku petnajst dni. V primeru, da ponudnik v navedenem roku vloge ne bo ustrezno dopolnil, bo Sklad vlogo štel za nepopolno in je ne bo nadalje obravnaval. Popolne ponudbe bodo strokovno preučene. Odločitev o popolni ponudbi bo Sklad sprejel predvidoma v roku trideset dni od dne popolnosti ponudbe. Izbrani ponudniki bodo po ovrednotenju ponudb pisno obveščeni o stališčih Sklada ter o morebitnih nadaljnjih postopkih za sklenitev prodajne predpogodbe ali pogodbe. Ostali ponudniki bodo obveščeni o nesprejemu ponudbe. Zoper odločitev o nesprejemu ponudbe ni pritožbe.

Sklad si znotraj postavljenih okvirov tega javnega poziva, v skladu s sprejeto poslovno politiko in poslovnim ter finančnim načrtom, pridržuje pravico do proste izbire ponudnika in ponudb.

Sklad lahko postopek javnega zbiranja ponudb kadarkoli ustavi, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti. Prav tako lahko Sklad postopek obravnave posamezne izbrane ponudbe ustavi kadarkoli do veljavne sklenitve pravnega posla – predpogodbe oziroma prodajne pogodbe, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, v kar ponudniki izrecno privolijo s prijavo na javni poziv.

Informacije v zvezi z javnim pozivom: tel. 01/47-10-500, e-naslov: ssrsinfo@ssrs.si.

Veljavnost javnega poziva

Predmetni javni poziv prične veljati dan po objavi v Uradnem listu RS. Z uveljavitvijo Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2022 in 2023 preneha veljavnost Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2021 in 2022 (Uradni list RS, št. 105/21).

Vse vloge prispele na Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2021 in 2022, o katerih še ni bilo odločeno na seji Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada oziroma Direktorja Stanovanjskega sklada RS, oziroma s prosilci še ni bila sklenjena prodajna pogodba za konkretni projekt, se obravnavajo po določilih tega javnega poziva.

**Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad**

VSEBINA

Razpisi delovnih mest	1195
Druge objave	1196

