

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada je na svoji 33. redni seji dne 22.12.2016 sprejel

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE
PROGRAMA SOFINANCIRANJA ZAGOTAVLJANJA JAVNIH NAJEMNIH
STANOVANJ V LETIH 2016 DO 2020**

ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 41/2016 z dne 10.06.2016, tako da se ta spremeni in sicer:

Besedilo 3. točke v poglavju II.II Posojilni pogoji se spremeni in se sedaj glasi:

» **2. Obrestna mera** za odobreno posojilo je letna, v višini dvanajst mesečnega EURIBOR + 0,3% 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 obrestna mera 0,045% + 0,3% oziroma 0,345% letno.

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 (0) vse dokler EURIBOR ni določen kot pozitivno število (pozitivna obrestna mera).«

Besedilo 5. točke v poglavju II.II Posojilni pogoji se spremeni, in sicer se črta odstavek:

»Poroštvo lokalne skupnosti je kot dodatno zavarovanje obvezno v vseh primerih zavarovanj po točkah a), b) in e), ki jih predložijo pravne osebe vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1.«

in se sedaj 5. točka v poglavju II.II Posojilni pogoji glasi:

5. Zavarovanje posojila je obvezno in je lahko izvedeno glede na upravičenega prosilca z enim od naslednjih vrst ali kombinacijo zavarovanj, in sicer:

- a) z bančno garancijo za celotni odobreni znesek,
- b) z 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) z menicami (zavarovanje je dopustno le v primeru, če je posojilojemalec lokalna skupnost ali njihov proračunski sklad),
- e) z zastavo ustrezne in še neobremenjene nepremičnine v lasti posojilojemalca,
- f) z zastavo zasedenih stanovanj v lasti posojilojemalca (samo za prosilce pod točko 1. in 2., točke 2, poglavja I. Skupna določila).

Omejitve in pogoji za zavarovanje 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 dokumente in listine 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 pogodbeni vrednost, če je bil promet z zastavljeno nepremičnino izvršen v obdobju enega oziroma manj kot enega 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 2. odstavka 16. člena ZSPDSLS in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Cenitev ne sme biti starejša od dvanajstih (12) mesecev.

Posojilodajalec ima v primeru dvoma v vrednost nepremičnine, ponujene v zastavo, pravico sam določiti 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. V zastavo (opis v tč. e) in f)) je lahko dana tudi kreditirana nepremičnina. Stroški 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. Navedeno se ureja z dodatkom k posojilni pogodbi.

Možnost zavarovanja pod točko f) se lahko uporabi le v kolikor so prosilci lokalne skupnosti, njihovi proračunski skladi in javni nepremičninski skladi, pri čemer se upoštevajo tudi najemna stanovanja, ki so zasedena in zasedene najemne stanovanjske hiše kot ustrezna nepremičnina za zavarovanje posojila z zastavo.

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

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.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad

Št. zadeve: 35100-2/2016-2

Datum sprejema: 22.12.2016

Datum objave v Uradnem listu št. 88: 30.12.2016

Datum objave na spletu: 23.12.2016