



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, po sklepu št. 124. 28. seje Nadzornega sveta stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju: Nadzorni svet SSRS), ki je potekala dne 06. 06. 2016, na podlagi 13. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1, Ur. l. RS, št. 110/2002 in 8/2003, popr. 58/2003 - ZZK-1, 33/2007 - ZPNačrt, 108/2009 - ZGO-1C, 79/2010 Odl. US, 80/2010 - ZUPUDPP (106/2010 popr.), 148. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, Ur. l. RS, št. 63/2003, 18/2004 - ZVKSES, 47/2006 - ZEN, 9/2007 Odl. US: P-31/06-4, 18/2007 Skl. US: U-I-70/04-18, 45/2008 - ZVEtL, 57/2008, 90/2009 Odl. US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18 in 62/2010 - ZUPJS in 56/2011 Odl.US: U-I-255/09-14), 14. in 32. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Ur. l. RS, št. 119/00, 28/2001 in 6/2011), za zagotavljanje izvrševanja nalog skladno s 1. alinejo 2. odstavka 154. člena SZ-1 ter na podlagi določb Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 2025 (ReNSP15-25, Ur. l. RS, št. 92/2015) objavlja

## **PROGRAM SOFINANCIRANJA ZAGOTAVLJANJA JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ V LETIH 2016 DO 2020**

### **I. SKUPNA DOLOČILA**

#### **1. Načini sofinanciranja**

**Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad** (v nadaljevanju: SSRS) na podlagi tega Programa za sofinanciranje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj<sup>1</sup> v letih 2016 do 2020 (v nadaljevanju: program) **sofinancira<sup>2</sup> zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot** v lokalnih skupnostih in podpira lokalne skupnosti pri izvajanju njihove pristojnosti na stanovanjskem področju skladno z 12. členom ZUreP-1 in 1. alinejo 2. odstavka 154. člena SZ-1 tako, da:

- a) **daje ugodna dolgoročna stanovanjska posojila** lokalnim skupnostim, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam in
- b) **investira** skupaj z lokalnimi skupnostmi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami – **soinvestitorstvo**.

V primerih, ko pride do sklenitve pravnega posla med upravičenimi prosilci (kot jih določa tč. 2 tega poglavja) in SSRS v okviru tega programa, na način opisan pod točkama a) in b) glede stvarnega premoženja, se šteje, da je prišlo do razpolaganja po metodi neposredne pogodbe na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLSL,

---

1 V ReNSP15-25 (Ur. l. RS, št. 92/2015) so pod enotnim poimenovanjem »javna najemna stanovanja« mišljena občinska najemna stanovanja v lasti občin oziroma občinskih stanovanjskih skladov in stanovanjskih organizacij ter najemna stanovanja v lasti SSRS, ki se oddajajo za neprofitno najemnino upravičencu do neprofitnega stanovanja, namenska najemna stanovanja in tržna najemna stanovanja. Ta opredelitev se upošteva tudi v tem javnem razpisu.

2 Kot sofinanciranje po določbah tega programa se štejeta obe našteti obliki sodelovanja, pri čemer v okviru načinov pod točko 1.b) programa, SSRS s prodajno pogodbo odkupi del predmeta sofinanciranja.

Ur. l. RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013–ZDU-1G, 50/2014, 90/2014–ZDU-1I, 14/2015–ZUUJFO in 76/2015) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013 in 10/2014). Upravičeni prosilec sam odgovarja za pravilnost in zakonitost vseh postopkov razpolaganja in z njimi povezanih postopkov.

Za sofinanciranje novih bivalnih enot se smiselno uporabljajo vsa določila tega programa, zato se sklop besed »bivalna enota« v nadaljevanju programa posebej ne navaja.

V primeru sofinanciranja novih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot, morajo le-te po tem programu imeti zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest (obrazložitev v točki 6, tega poglavja).

## **2. Upravičeni prosilci**

1. lokalne skupnosti ali njihovi proračunski skladi, ustanovljeni za pridobivanje javnih najemnih stanovanj,
2. javni nepremičninski skladi in
3. pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1.

Subjekti (v nadaljevanju: upravičeni prosilci oziroma prosilci) iz prejšnjih točk so lahko udeleženi v enem ali več načinih sofinanciranja projektov s strani SSRS, pri čemer se sofinanciranje ne sešteva. Dopustno je tudi, da se z enim ali enotnim projektom na program prijavita skupaj dve ali več lokalnih skupnosti oziroma dva ali več javnih nepremičninskih skladov, ali skupaj lokalna/i skupnost/i in javni sklad/i. V tem primeru morata oba ali več prosilcev izpolnjevati vse pogoje tega programa.

## **3. Potrebe po javnih najemnih stanovanjih**

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 in verodostojnih potreb na področju javnih najemnih stanovanj v občini v času posredovanja vloge. Dokument mora biti sprejet/potrjen s strani pristojnega organa občine z opisanega področja. Vloga, ki ne vsebuje navedenega dokumenta, ni popolna in ni zmožna obravnave.

SSRS bo preučitev posredovanih podatkov s strani prosilcev o potrebah po javnih najemnih stanovanjih opravil skladno z načelom proste presoje dokazov, pri čemer bo smiselno upošteval tudi podatke o potrebah po najemnih stanovanjih, ki jih je sam zbiral na podlagi prostovoljne ankete izvedene med samoupravnimi lokalnimi skupnostmi in lokalnimi nepremičninskimi skladi ter podatke morebitnih drugih evidenc s tega področja.

## **4. Višina sredstev za izvajanje programa**

Za izvajanje programa SSRS namenja 30 milijonov evrov iz lastnih virov, pri čemer je 10 milijonov evrov sredstev namenjenih za posojila, 20 milijonov evrov sredstev pa za soinvestitorstvo. Poraba sredstev programa je zaradi trajanja projektov predvidena sukcesivno v letih od 2016 do 2020 oziroma do zaključka in celotne realizacije 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 31.12.2020.

## 5. Posebna omejitev sofinanciranja projektov po programu

Nepremičnina (zemljišče ali objekt), na kateri bo prosilec zagotavljal nova javna najemna stanovanja od odobritve projekta in podpisa pogodbe 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.

## 6. Primerne vrednosti GOI del in primerne cene nakupa javnih najemnih stanovanj ter pripadajočih parkirnih mest, določene s strani SSRS

Za izvedbo programa sofinanciranja SSRS določa primerne vrednosti GOI del in primerne cene nakupa javnih najemnih stanovanj, kot so izkazane v preglednicah 1 in 2.

### Preglednica 1: Primerne vrednosti GOI del brez DDV

|                         | Primerna vrednost GOI del brez DDV<br>(GOI objekt** in GOI parkirno mesto***)<br>energijski kazalnik od 25 do 35 kW/hm <sup>2</sup> a - razred B2<br>Vrednost je enotna za celotno področje Republike Slovenije |
|-------------------------|---|
| novogradnja/objekt **   | do največ 890 EUR/m <sup>2</sup> stanovanjske površine*   |
| rekonstrukcija/objekt** | do največ 790 EUR/m <sup>2</sup> stanovanjske površine*   |
| parkirno mesto (PM)***  | do največ 7.000 EUR/PM  |

### Preglednica 2: Primerne cene nakupa javnih najemnih stanovanj in pripadajočih parkirnih mest brez DDV

| Nakup                  | Primerna cena v EUR/m <sup>2</sup> stanovanjske površine*<br>oziroma EUR/parkirno mesto*** |                          |                      |                            |              |
|------------------------|--|--------------------------|----------------------|----------------------------|--------------|
|                        | Ljubljana  | okolica<br>Ljubljane**** | obalne<br>občine**** | ostale<br>mestne<br>občine | druge občine |
| stanovanja             | do 1.460   | do 1.200                 | do 1.350             | do<br>1.200                | do 1.100     |
| parkirno mesto<br>(PM) | do največ 8.500 EUR/PM   |                          |                      |                            |              |

### Pomen oz. obrazložitev izrazov v Preglednici 1 in Preglednici 2:

\* Za izračun stanovanjske površine po tem programu se uporablja standard SIST ISO 9836: 2011 kazalnik 5.1.7. Uporabna površina.

Za **stanovanjsko površino** se šteje uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanj, ki se izračuna tako, da se površine prostorov za pripravo in uživanje hrane, osebno higieno, bivanje in spanje ter predprostora (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 **pomožne prostore**, ki so sestavni del posamezne stanovanjske enote, se površine pomnožijo z naslednjimi faktorji redukcije (f):

- f = 0,75 za ložo in za shrambo izven stanovanja,
- f = 0,50 za pokriti balkon in drvarnico v zidanem objektu,
- f = 0,25 za odkriti balkon ali teraso,
- f = 0,10 za atrij (opomba: atriji so nezaželeni).

**\*\* GOI objekt** – obsega: pripravljalna, rušitvena, gradbena, obrtniška, instalacijska in zaključna dela na gradbišču z zunanjo ureditvijo objekta (parkirne površine, površine za pešce in kolesarje, zelenice, otroško igrišče), vključno s komunalno in prometno infrastrukturo ter za priključitev na lokalno oziroma javno infrastrukturo (Preglednica 1)

**\*\*\* Parkirno mesto:**

- Za parkirno mesto se šteje parkirno mesto znotraj objekta (garaža, kletna etaža objekta, za to namenjeni posebni objekti), v skladu z 9. členom Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur. l. RS, št. 1/2011).
- Velikost parkirnega mesta namenjenega invalidom je večja in v skladu s standardom SIST ISO/TR 9527:2002.
- Za parkirno mesto ne šteje parkirna naprava, ki omogoča sočasno parkiranje dveh (2) vozil na enem parkirnem mestu.
- Parkirna mesta na nivoju terena (zunanja ureditev) so upoštevana v okviru obračunske vrednosti GOI objekt\*\* (Preglednica 1).
- Po tem programu se šteje, da je za eno (1) javno najemno stanovanje, predvideno eno (1) parkirno mesto.
- Za bivalne enote normativ 1 PM/bivalno enoto 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 PM.
- V primeru, da so v projektu predvidena parkirna mesta v okviru zunanje ureditve in/ali v objektu, imajo pri izračunu sofinanciranja projekta prednost parkirna mesta na nivoju terena (pri strokovni presoji projekta se obravnavajo prednostno).

**\*\*\*\* SSRS**, skladno s sklepom Nadzornega sveta SSRS, sprejetim na 49. seji z dne 14.3.2008, pri uvrstitvi vlog prosilcev v teritorialna območja po programu uporablja kot pravno podlago za razvrstitev do sprejema definicije prioritarnih razvojnih območij za namen stanovanjske oskrbe (v nadaljevanju PROSO) s strani ministrstva pristojnega za prostor, podatke letopisa Statističnega urada Republike Slovenije, v delu, ki se nanaša na poglavje Statistične regije in njim pripadajoče lokalne skupnosti (v času sprejema je objavljen za leto 2014) in sicer za naslednja teritorialna področja:

- področje - okolica Ljubljane: upoštevajo se lokalne skupnosti, ki pripadajo Osrednjeslovenski regiji in
- področje - obalne lokalne skupnosti: upoštevajo se Občina Izola, Mestna občina Koper, Občina Ankaran in Občina Piran.

**Cena za zemljišče in komunalno infrastrukturo ter drugi stroški investicije** sme biti praviloma 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).

## **II. PROGRAM SOFINANCIRANJA – POSOJILA**

### **II.I Namen posojila in zahtevana dokumentacija**

#### **1. Splošni namen**

Posojila SSRS se po programu sofinanciranja štejejo kot razpis posojil skladno s 14. členom Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada in so namenjena pridobitvi javnih najemnih stanovanj z gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo s katero se pridobijo nova najemna stanovanja, ter nakupom že zgrajenih novih stanovanj s pravnomočnim uporabnim dovoljenjem od vključno 01.01.2010 dalje, vse v letih od 2016 do 2020 oziroma do zaključka in celotne realizacije projekta.

#### **2. Zahtevana dokumentacija**

Prosilci morajo za izpolnjevanje pogojev tega programa predložiti naslednjo dokumentacijo:

- pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo oziroma rekonstrukcijo stanovanj 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 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 zakonu o graditvi objektov in podzakonskih predpisih,
- v primeru nakupa stanovanj predložiti tudi veljavno sklenjeno prodajno pogodbo za nakup stanovanj s predpisanimi pripadajočimi parkirnimi mesti in z vzpostavljenimi vsemi potrebnimi služnostmi za funkcioniranje objekta,
- v skladu z določbami Zakona o financiranju občin - ZFO-1 (Ur. l. RS, št. 123/06, 57/08, 36/11 in 14/15 – ZUUJFO) in Pravilnikom o postopkih za izdajo soglasja k zadolževanju občin (Ur. l. RS, št. 55/15), izdano soglasje ministrstva pristojnega za finance, kadar je prosilec lokalna skupnost oziroma k poroštvu, če je lokalna skupnost porok prosilcu, ki nastopa kot upravičen prosilec,
- za gradnjo, rekonstrukcijo in nakup stanovanj izdelano ustrezno projektno dokumentacijo (Pravilnik o projektni dokumentaciji - Ur. l. RS, št. 55/2008) in v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur. l. RS št. 1/2011) oziroma v primeru bivalnih enot Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Ur. l. RS, št. 123/2004) ter pisno izjavo odgovornega projektanta investicije, ki je vezana na posredovano projektno dokumentacijo o izpolnjevanju pogojev po navedenih pravilnikih,
- izjavo projektanta, da površina stanovanj ustreza površinskim standardom po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009, 81/2011 in 47/2014),
- 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 (tč. 3, poglavje I. Skupna določila),
- v primeru nakupa stanovanj se struktura cene izkaže s cenitvenim poročilom, ki na dan sklenitve posojilne pogodbe ne sme biti starejše od dvanajstih (12) mesecev<sup>3</sup> (za izdelavo cenitvenega poročila se smiselno uporabljajo določila tč. 5, poglavja II.II Posojilni pogoji,

<sup>3</sup> Cenitev mora biti pridobljena na način in v skladu z določbami vsakokratne zakonodaje o razpolaganju s stvarnim premoženjem javnih subjektov. SSRS se lahko odloči za revizijo cenitve.

- izjavo, da bodo prosilci pridobljena stanovanja oddali v javni najem upravičencem po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009, 81/2011 in 47/2014) oziroma skladno z vsakokratno zakonodajo, ki bo urejala oddajo v javni najem v Republiki Sloveniji,
- 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,
- podrobnejšo bonitetno informacijo S.BON-1/P, izdano s strani AJPES, ki ob vložitvi vloge ne sme biti starejša od enega meseca, z izpisom računovodskih izkazov za preteklo poslovno leto in
- drugo ustrezno dokumentacijo na zahtevo SSRS, ki je potrebna v postopku strokovne presoje vloge za odobritev sofinanciranja (dolgoročno posojilo) projektov.

Stanovanjski objekt, ki je predmet vloge, mora izpolnjevati pogoje določil vsakokratne zakonodaje o graditvi objektov in vsakokratne energetske zakonodaje, ki določajo tehnične 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.

## **II. II Posojilni pogoji**

**1. Sredstva posojila** lahko pridobi upravičeni prosilec, če na predpisanem obrazcu SSRS in z zahtevanimi obveznimi prilogami po programu, in v skladu z razpisnimi pogoji, odda popolno vlogo, ki se obravnava v določenem časovnem obdobju po predpisanem postopku (poglavje IV. Postopek za oddajo in obravnavo vlog), kar ugotavlja SSRS v postopku strokovne obravnave vsake posamezne vloge.

**2. Višina posojila**, ki ga lahko pridobi prosilec, je odvisna od vrednosti prijavljene celotne investicije in je vezana na s strani SSRS določeno primerno ceno za nakup javnih najemnih stanovanj (Preglednica 2, tč. 6, poglavja I. Skupna določila) ter se določi po preučitvi dokumentacije (tudi ustrezna dokumentacija na zahtevo SSRS, ki je potrebna v postopku strokovne presoje vloge). SSRS preveri obračunsko vrednost GOI del prijavljene investicije, ki je vezana na s strani SSRS določeno primerno vrednost GOI del po tem programu (Preglednica 1, tč. 6, poglavja I. Skupna določila).

Višina posojila lahko znaša do največ 50% obračunske vrednosti investicije ali lastnega dela investicije, če je v projektu SSRS udeležen kot soinvestitor po tem programu oziroma do 50% primerne cene nakupa javnih najemnih stanovanj (Preglednica 2, tč. 6, poglavja I. Skupna določila).

Po preučitvi popolne vloge SSRS odloči, katera vrednost se upošteva za obračunsko vrednost investicije, pri čemer so vrednosti omejene navzgor in se lahko upošteva največ primerna vrednost GOI del iz Preglednice 1 ter primerna vrednost nakupa javnih najemnih stanovanj (Preglednica 2), ki je pomnožena s stanovanjsko površino, izračunano po definiciji iz tč. 6, poglavja I. Skupna določila.

**Primerna vrednost GOI del iz Preglednice 1 se lahko na prošnjo prosilca poveča skupaj do največ 10% v primeru** listinsko izkazanega doseganja razreda energetske učinkovitosti B1, A2 ali A1, skladno s 6. členom Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Ur. l. RS, št. 92/2014), kar prosilec izkaže z veljavno energetsko izkaznico.

**V primeru rekonstrukcije stavb ali njihovih delov, proglašeni za kulturni spomenik** skladno z Zakonom o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1, Ur. l. RS, št. 16/2008, 123/2008, 8/2011, 30/2011 Odl.US: U-I-297/08-19, 90/2012 8/11 – ORZVKD39 in 111/13), je primerna vrednost za GOI dela praviloma lahko enaka primerni vrednosti za GOI dela - novogradnja.

**3. 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.

**4. Odplačilna doba** za odobreno posojilo je največ 25 let od podpisa posojilne pogodbe. 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 25 let po podpisu posojilne pogodbe.

**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).

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.

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 pogodbeno 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 posojilodajalec.

S posojilno pogodbo vzpostavljeno obliko zavarovanja je mogoče na podlagi pisne prošnje posojiljemalca 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.

## **6. Zavarovanje nepremičnin in vinkulacija**

Posojilodajalec mora kreditirano nepremičnino (novogradnja, rekonstrukcija) po pridobitvi pravnomočnega uporabnega dovoljenja oziroma v primeru nakupa pred dodelitvijo posojila s strani SSRS zavarovati za tržno vrednost za vse običajne rizike. Zavarovalno polico mora vinkulirati v korist SSRS za obdobje do zaključka vračanja anuitet oziroma do spremembe zavarovanja po določilih programa. Prosilec oziroma posojilodajalec se obvezuje, da bo tako zavarovanje obnavljal vse do popolnega odplačila posojila, brez dodatnih pisnih opozoril SSRS. V kolikor SSRS ugotovi, da posojilodajalec ne obnavlja oziroma ne podaljšuje zavarovalne police lahko SSRS deloma ali v celoti unovči zavarovanja, s katerimi razpolaga.

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

**8. Za črpanje odobrenega posojila** se sklene ustrezno posojilno pogodbo. Posojilna pogodba mora biti sklenjena praviloma v stotih (100) dneh od sklepa Nadzornega sveta SSRS o odobritvi posojila. Rok se lahko iz utemeljenih razlogov (predložitev ustrezne listinske dokumentacije, ki izkazuje upravičene razloge) in na pisno prošnjo prosilca podaljša, vendar ne več kot za šestdeset (60) dni.

V roku trideset (30) dni po vročitvi obvestila o sprejetem sklepu Nadzornega sveta SSRS o odobritvi posojila mora posojilodajalec, v primeru gradnje ali rekonstrukcije, skleniti ustrezno gradbeno pogodbo, v primeru nakupa in sklenjene prodajne predpogodbe mora skleniti glavno prodajno pogodbo, oziroma v primeru nakupa brez veljavne prodajne predpogodbe skleniti prodajno pogodbo. Kopijo vsakokratne veljavne listine z vsemi prilogami mora prosilec predložiti



najmanj deset (10) dni pred iztekom roka za sklenitev posojilne pogodbe SSRS, ki jo preuči, zahteva morebitne dopolnitve in spremembe listin (v primeru neskladja z veljavno zakonodajo in tem programom) ter listine navede v posojilni pogodbi.

Če pogoj iz prejšnjega odstavka ni izpolnjen, 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 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, ki mora biti dokumentirano in v odvisnosti od izvedbe kreditiranega projekta oziroma investicije ter vračanja posojila in ostala določila, ki so potrebna 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 za vsak konkretni primer določi SSRS.

Črpanje odobrenega posojila je dokumentarno. Dinamika in pogoji črpanja odobrenega posojila so opredeljeni v posojilni pogodbi, v odvisnosti od predvidene dinamike izvedbe kreditiranega projekta in razpisanih sredstev, pod pogojem, da je posojilojemalec zagotovil v vlogi navedeni oziroma predvideni del svojih sredstev, kar dokaže z oceno in dokazili (potrjena situacija izvajalca, račun in pod.) o dosedanjih vlaganjih v izvajanje investicije – projekt, kateri priloži tudi ustrezno izjavo nadzornega organa o napredovanju del skladno s potrjenim terminskim planom. Praviloma je pogoj za črpanje zadnjega obroka posojila pridobitev pravnomočnega uporabnega dovoljenja za predmet pogodbe in zavarovanje nepremičnine po točki 6, poglavja II.II Posojilni pogoji. V primeru nakupa dokončanih stanovanj s pridobljenim pravnomočnim uporabnim dovoljenjem se črpanje posojila ustrezno definira v posojilni pogodbi, glede na način pridobitve in prevzemanja stanovanj.

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

Prosilec ne sme brez pozitivnega soglasja SSRS prodajati ali obremenjevati stanovanj 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 stanovanj 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 bilo stanovanje 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 ZSPDSLS ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in z akti poslovanja SSRS. V kolikor je prodaja stanovanj in/ali parkirnih mest dovoljena, SSRS izda primerna soglasja oziroma se spremembe uredijo s posojilojemalcem z dodatki k sklenjeni posojilni pogodbi.

## **III. PROGRAM SOFINANCIRANJA - SOINVESTITORSTVO**

### **III. I Pogoji soinvestiranja**

#### **1. Splošna določila in namen**

SSRS sklepa soinvestitorska pogodbeno razmerja za zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj z določenimi upravičenimi prosilci (tč. 2. Upravičeni prosilci, poglavja I. Skupna

določila: tč. 1: lokalne skupnosti ali njihovi proračunski skladi, ustanovljeni za pridobivanje javnih najemnih stanovanj in tč. 2: javni nepremičninski skladi), po določenih programa v delu, ki se nanaša na soinvestiranje investicijskih projektov, s katerimi se pridobijo nova javna najemna stanovanja (projekti so lahko v različnih fazah investicije ali že dokončani s pridobljenim pravnomočnim uporabnim dovoljenjem od vključno 1.1.2010 dalje) z ustreznim številom parkirnih mest (obrazložitev v tč. 6, poglavja I. Skupna določila), vse v letih od 2016 do 2020 oziroma do zaključka in celotne realizacije projekta.

SSRS kot soinvestitor vstopa v investicijske projekte samo na območju lokalnih skupnosti, kjer so izkazane potrebe po javnih najemnih stanovanjih (predložitev ustrezne in verodostojne listinske dokumentacije, obrazložene v tč. 3, poglavje I. Skupna določila) in tudi v projekte, ki zagotavljajo nova, funkcionalna in primerna javna najemna stanovanja. Gradnja oziroma rekonstrukcija objektov mora biti načrtovana v smislu racionalne in tehnološko obvladljive gradnje, z materiali, ki so trajni in trpežni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje oziroma ekonomsko upravičijo stroške investicijskega in rednega vzdrževanja.

Projekti morajo biti izvedeni v skladu s strani SSRS pregledano in potrjeno projektno dokumentacijo, pravnomočnim gradbenim dovoljenjem, pravili stroke, veljavnimi zakoni in tehničnimi specifikacijami, nacionalnimi tehničnimi predpisi in tehničnimi pogoji v stanovanjski gradnji (TPSG<sup>4</sup>), ter z uporabo materialov s projektom zahtevane kvalitete, ki ustrezajo veljavnim tehničnim specifikacijam (standardi in tehnična soglasja) in imajo predpisane certifikate kakovosti ter upoštevajo zadnje stanje gradbene tehnike, ki predstavlja v danem trenutku doseženo stopnjo razvoja tehnične zmogljivosti gradbenih proizvodov, procesov in storitev, ki temeljijo na priznanih izsledkih znanosti, tehnike in izkušenj s področja graditve objektov.

Prav tako morajo biti projekti in tehnične značilnosti objekta v skladu z vsemi zahtevami Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES, Ur.l.RS, št. 52/2010) in spremljajočo Tehnično smernico za graditev TSG-1-004 Učinkovita raba energije.

Za vse projekte je predpisan razred doseganja energetske učinkovitosti najmanj B2 (energijski kazalnik: letna potreba toplote za ogrevanja stavbe do vključno 35 kWh/m<sup>2</sup>a), skladno s 6. členom Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Ur. l. RS, št. 92/2014).

Javnim najemnim stanovanjem pripada tudi ustrezno število parkirnih mest, predpisanih s tem programom (tč. 6, poglavja I. Skupna določila). Parkirna mesta za stanovanja se zagotavljajo na nivoju terena ali v objektu (kletna etaža objekta, garaža in druge oblike zagotavljanja parkiranja osebnih avtomobilov). SSRS daje prednost s tem programom predpisanega ustreznega števila parkirnih mest, ki se zagotavljajo na nivoju terena, v okviru zunanje ureditve.

## **2. Primerna cena izvajanja projektov**

Sofinanciranje projektov – soinvestitorstvo, v katerih sodeluje SSRS, mora biti izvedeno v skladu s primerno vrednostjo GOI del (Preglednica 1) in po primernih cenah za nakup javnih najemnih stanovanj (Preglednica 2), ki je opisano v tč. 6, poglavja I. Skupna določila, kar se ugotovi z ustrežno cenitvijo v postopku obravnave vloge.

## **3. Vloga SSRS**

---

<sup>4</sup> Zahteve Tehničnih pogojev v stanovanjski gradnji (TPSG) se nanašajo na izvedbo kontrole kakovosti vgrajenih materialov in kontrole kakovosti pri izvajanju del v stanovanjski gradnji in so dokument poslovanja SSRS ter na vpogled na voljo pri SSRS, možen pa je tudi njihov nakup. Prosilci bodo po odobritvi vloge s strani NS SSRS tudi formalno seznanjeni z vsebino in zahtevami TPSG.

SSRS **vedno nastopa kot kupec** po ceni, ki jo določi glede na kvaliteto objekta, obseg in bistvene kazalnike investicije (struktura investicijske vrednosti) ter vgrajene materiale in opremo, vendar največ po primerni ceni, navedeni v Preglednici 2 (tč. 6, poglavja I. Skupna določila).

Primerna cena se lahko ustrezno poviša v primeru izkazanih utemeljitev po uveljavljanju s strani SSRS določenih korektivov - korekcijskih faktorjev, opisanih v tč. 4, poglavja III. I Pogoji soinvestiranja. Upravičenost višjih primernih cen za posamezni projekt se ugotavlja na osnovi vloge prosilca, ki temelji na dokazni listinski dokumentaciji z ustrezno obrazložitvijo in ob dejanski izkazani uveljavitvi predvidenih korekcijskih faktorjev. Vloga za upravičenost potrditve višje cene se lahko poda v različnih fazah projekta in v naslednjih primerih:

- ob prijavitni splošni vlogi na ta program, pred podpisom soinvestitorske pogodbe in pred podpisom prodajne pogodbe (za primer korekcijskega faktorja E1) in
- ob zaključku investicije (za primer korekcijskega faktorja E2).

Po skrbni preučitvi vloge za uveljavljanje korekcijskih faktorjev se SSRS odloča o dejanski vrednosti korekcijskih faktorjev, pri čemer si pridržuje pravico določitve maksimalne vrednosti in potrditve upravičenosti izkazanih korekcij.

Skupna vrednost odobrenih korekcij na posamezni investiciji **ne sme presegati 15 %** obračunske vrednosti investicije, določene kot zmnožek primerne cene nakupa javnih najemnih stanovanj navedenih v Preglednici 2 (tč. 6, poglavja I. Skupna določila).

Nadzorni svet SSRS sprejme odločitev v obliki sklepa oziroma dodatnega sklepa k že odobreni ceni in znesku za predmetno oziroma osnovno investicijo (po vlogi prosilca), pri čemer so sklepi opredeljeni tako, da SSRS redno preverja uresničevanje posameznih odobrenih korekcijskih faktorjev do končnega obračuna posamezne investicije oziroma projekta ter določajo upravičencu nalogo rednega pisnega obveščanja izpolnjevanja napovedi prosilca in sklepa Nadzornega sveta SSRS ter utemeljitev iz dokazne dokumentacije, ki je potrjevala oziroma izkazovala vrednosti potrjenih korekcijskih faktorjev, kar preverja SSRS oziroma pooblaščen predstavnik SSRS - tehnično spremljanje investicije.

Izvedba del za korekcijska faktorja E1 in E2 oziroma odobrena vrednost korekcije se preverjata v teku izvedbe GOI del s strani pooblaščenega predstavnika SSRS - tehnično spremljanje investicije.

Stanje dejanske izvedbe in izpolnjevanje ciljev in pogojev iz sklepa o odobritvi sredstev Nadzornega sveta SSRS, za odobrene korekcijske faktorje iz tč.4 tega poglavja, SSRS navede tudi v zapisniku o končnem obračunu del skladno s programom, pogodbami in akti poslovanja SSRS, kjer se tudi opredeli ali je bila ocenjena vrednost primerna in ali se investitorju oziroma prosilcu prizna v celoti. Povečanje zneskov iz sklepa Nadzornega sveta SSRS ni mogoče in ni dopustno skladno z akti poslovanja SSRS, vsebinsko ter namenom in cilji programa.

#### 4. Korekcijska faktorja, določena s strani SSRS

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>E1 – gradbena korekcija</b> | Pogoji za uveljavljanje: <ul style="list-style-type: none"><li>- neugodne lastnosti temeljnih tal, ki pogojujejo zahtevno temeljenje, tudi v primeru poplavno ogroženih območij,</li><li>- gradnja v strnjenih mestnih območjih, ki pogojuje varovanje gradbene jame in druge zahtevne ukrepe in</li><li>- zahtevne rekonstrukcije večstanovanjskih objektov skladno z veljavno zakonodajo in glede na statično oziroma konstrukcijsko ojačitev starih večstanovanjskih stavb</li></ul> |
|--------------------------------|---|

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
|                                  | (predvsem zidanih), v smislu zagotavljanja zakonsko predpisane potresne varnosti večstanovanjskih stavb.   |
| <b>E2 – energetska korekcija</b> | <p>Pogoji za uveljavljanje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- doseganje razreda energetske učinkovitosti B1, A2 ali A1 skladno s 6. členom Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Ur. l. RS, št. 92/2014) oziroma predpisana letna potrebna toplota za ogrevanje stavbe na enoto uporabne površine stavbe – <math>Q_{NH}/A_U</math> (kWh/m<sup>2</sup>a) kot sledi: <ul style="list-style-type: none"> <li>B1 (nad 15 do vključno 25 kWh/m<sup>2</sup>a),</li> <li>A2 (nad 10 do vključno 15 kWh/m<sup>2</sup>a),</li> <li>A1 (nad 0 do vključno 10 kWh/m<sup>2</sup>a).</li> </ul> </li> </ul> |

Korekcijska faktorja E1 in E2 se uporabljata le v primeru, ko so upravičeni prosilci **tudi investitorji zagotavljanja novih stanovanj** v okviru gradnje javnih najemnih stanovanj (tč. 1, poglavje III.II Izvajanje programa soinvestiranja).

**5. Soinvestitorski delež SSRS** lahko doseže **največ 50 % vrednosti** izračunane vrednosti investicije vseh javnih najemnih stanovanj, pri čemer se v lastna sredstva prosilca lahko všttevajo tudi sredstva pridobljena s posojilom SSRS, v skladu s tem programom. V obračunsko vrednost investicije se tudi šteje, v skladu s tem programom, ustrezno število pripadajočih parkirnih mest.

**6. SSRS po obravnavi in odobritvi vloge** na seji Nadzornega sveta SSRS z izbranimi prosilci sklene **pogodbo o soinvestiranju projekta**, v kateri so opredeljene medsebojne pravice in obveznosti pri pridobivanju novih javnih najemnih stanovanj. 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 (20) dni in ne daljši od šestih (6) mesecev, od vročitve obvestila o sklepu 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 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 ugovor<sup>5</sup>.

Če prosilec praviloma v sedmih (7) mesecih po sklenitvi pogodbe o soinvestiranju ne začne gradnje (sklenjena gradbena pogodba z izbranim izvajalcem oziroma podizvajalci) oziroma ni sklenjena prodajna pogodba za nakup javnih najemnih stanovanj 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 prosilca<sup>5</sup>.

SSRS si pridržuje pravico, da:

<sup>5</sup> Zoper 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.

- v primerih, ko izbrani prosilec z ustreznimi dokazili in izjavami izkaže, da iz objektivnih razlogov ni mogel izpolniti obveznosti, se rok lahko podaljša, vendar ne sme biti daljši od treh (3) mesecev,
- ne pristopi k podpisu prodajne pogodbe z izbranim prosilcem oziroma drugim investitorjem, če po pregledu projektne dokumentacije ugotovi, da je projekt neprimeren, pa v razumno primernem roku ni mogoče doseči ustreznih gradbeno-tehničnih izboljšav,
- pogodbene roke primerno podaljša po preučitvi utemeljenega predloga podanega s strani prosilca in
- drugače ukrepa v interesu zaščite javnih sredstev in javnih koristi ter v skladu s pogoji in akti poslovanja SSRS.

**7. SSRS zagotavlja prosilcu razpolagalno pravico** za dodeljevanje pridobljenih javnih najemnih stanovanj in parkirnih mest v svoji lasti. Za lastna stanovanja 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 pridobljena javna najemna stanovanja in parkirna mesta se oblikuje skladno z vsakokratnimi predpisi določeno metodologijo o oblikovanju najemnin po maksimalni stopnji. V primeru, da so najemnine stanovanj lokalnih skupnosti, ki so predmet soinvestitorskih pogodb, nižje od teh, pa po sklepu organov lokalnih skupnosti in potrditvi SSRS o sprejemu nižje stopnje za izračun najemnine, enotno za vsa najemna stanovanja 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 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.

**8. Če stanovanje in pripadajoče parkirno mesto v lasti SSRS ni zasedeno** šestdeset (60) 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 prilogo priložiti tudi izjavo poroka, ustrezno zavarovanje oziroma garancijo za plačilo v primeru njegove nezmožnosti plačila obveznosti iz tega naslova. Če sta stanovanje in parkirno mesto v lasti SSRS več kot leto dni nezasedena, šteje, da potrebe po javnem najemnem stanovanju s parkirnim mestom ni in ju ima SSRS pravico prodati skladno z določbami zakonodaje o razpolaganju s stvarnim premoženjem.

Prosilec ne sme brez soglasja SSRS prodajati ali obremenjevati svojih stanovanj in parkirnih mest v objektu, dokler ima SSRS v njem vsaj eno stanovanje in parkirno mesto. 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 stanovanja in/ali parkirnega mesta se sklene dodatek k prodajni pogodbi med SSRS in prosilcem, v katerem se ugotovi preostalo število najemnih stanovanj in parkirnih mest po tej pogodbi.

### **III.II Izvajanje programa soinvestitorstva**

#### **1. Izvajanje projekta soinvestitorstva (novogradnja, nadomestna gradnja in rekonstrukcija objekta) pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj (prosilec je investitor gradnje):**

##### **1.1 Izbrani prosilec v projektu soinvestitorstva pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj:**

- zagotovi komunalno opremljeno stavbno zemljišče v skladu z določbami Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Ur. l. RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) in Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, 80/2007),
- zagotovi sredstva v višini razlike med vrednostjo investicije in zneskom investiranja SSRS,
- zagotovi projektno in drugo dokumentacijo, v skladu z veljavno zakonodajo,
- omogoči sodelovanje SSRS pri potrditvi projektne dokumentacije oziroma mu omogoči pregled projektne dokumentacije vključno s projektantskim /izvajalskim predračunom del ter tudi upošteva pripombe in predloge SSRS pri popravku projektne dokumentacije,
- pridobi vsa potrebna soglasja in dovoljenja za gradnjo, skladno z vsakokratno veljavno zakonodajo s področja graditve objektov,
- omogoči SSRS-ju na njegovo zaprosilo vpogled v vso dokumentacijo, ki se nanaša na predmetni projekt,
- izvede javno naročilo za izbor izvajalca GOI del; če na javnem razpisu ni mogoče izbrati izvajalca, ki bo zagotavljal gradnjo po primerni ceni GOI del, se šteje, da javni razpis ni uspel in se le-ta ponovi, razen če prosilec sam zagotovi razliko med na javnem razpisu doseženo ceno GOI del in primerno ceno za nakup stanovanj skladno s tem programom,
- izvaja skladno z vsakokratno zakonodajo gradbeni nadzor nad izvedbo del,
- omogoči SSRS-ju kontrolo nad izvajanjem del (pooblaščen predstavnik SSRS - tehnično spremljanje investicije),
- v roku štirinajst (14) dni pred pridobitvijo pravnomočnega uporabnega dovoljenja, izdelava in preda energetska izkaznica objekta, izdelano v skladu z določili Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Ur. l. RS, št. 92/2014),
- najkasneje ob primopredaji stanovanj kupcu SSRS izroči: projekt izvedenih del (PID), navodilo za obratovanje in vzdrževanje objektov ter posameznih delov objektov in dokazilo o zanesljivosti objekta: vodilno mapo in mapo s prilogami skladno s Pravilnikom o dokazilu o zanesljivosti objekta (Ur. l. RS, št. 55/2008),
- pridobi pravnomočno uporabno dovoljenje,
- v skladu s predpisi izvede vse postopke vezano za evidentiranje objekta v uradne evidence: vpis objekta v zemljiški kataster oziroma vpis stavbe v kataster stavb, pri čemer mora pred posredovanjem dokumentov na pristojne službe posredovati dokumentacijo v predhodni pregled in potrditev SSRS-ju,
- v soglasju s SSRS določi upravnika objekta s skupnimi deli in napravami,
- pripravi besedilo javnega razpisa za dodelitev javnih najemnih stanovanj v najem oziroma v kolikor je razpis še v teku ali je že zaključen (in že obstaja lista upravičencev) seznanjeni SSRS s postopki za izbiro upravičenih najemnikov,
- nosi morebitne druge stroške, ki se nanašajo na vodenje in realizacijo projekta,
- v primeru uveljavljanja korekcijskih faktorjev, opisanih v točkah 3 in 4, poglavja III.I Pogoji soinvestiranja, pravočasno zagotovi vso s strani SSRS dodatno zahtevano dokumentacijo oziroma druga zahtevana strokovna dokazila in pisne utemeljitve in
- izvede druge potrebne aktivnosti, ki jih v postopku vodenja projekta, zahtevajo delovni procesi za uspešno realizacijo prijavljenega projekta.

## 1.2 SSRS v projektu soinvestitorstva pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj:

- zagotovi sredstva v višini s sklepom Nadzornega sveta SSRS odobrenih sredstev,
- pregleda in preveri investicijsko in projektno dokumentacijo ter posreduje strokovne pripombe na navedeno dokumentacijo,
- na osnovi dodatno zahtevane dokumentacije upravičenega prosilca pripravi predlog za eventualne dodatne sklepe, v primeru utemeljenega uveljavljanja korekcijskih faktorjev skladno s točkama 3. in 4., poglavja III.I. Pogoji soinvestiranja,
- pripravi predlog besedila soinvestitorske pogodbe in po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja s prosilcem še prodajno pogodbo, v kateri se upoštevajo določbe tega programa ter pogoji poslovanja SSRS, pod katerimi gradi stanovanja in parkirna mesta kot investitor ali soinvestitor,
- opravlja redno kontrolo (tedensko oziroma po potrebi) 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 pravnomočnega uporabnega dovoljenja (objekt z zunanjo ureditvijo) oziroma vpisa etažne lastnine na SSRS,
  - **10 % pogodbene vrednosti (kupnine)** v roku trideset (30) dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:
    - a. pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje za objekt z zunanjo ureditvijo,
    - b. prejem obvestila od prodajalca, da so stanovanjske enote (javna najemna stanovanja s pripadajočimi parkirnimi mesti) zgrajene in poziv na prevzem predmeta pogodbe, v skladu s prodajno pogodbo,
    - c. prevzem skupnih delov in naprav s strani izbranega upravnika, pred prevzemom predmeta pogodbe,
    - d. prevzem predmeta pogodbe v skladu s prodajno pogodbo in
    - e. zagotovitev vseh pogojev za vknjižbo lastninske pravice na SSRS na stanovanjih in pripadajočih parkirnih mestih (vložen zemljiškoknjižni predlog za vpis objekta in etažne lastnine v zemljiško knjigo ter s strani prosilca oziroma prodajalca izstavljeno ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist SSRS).
  - **5 % pogodbene vrednosti (kupnine)** v roku trideset (30) dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:
    - a. po odpravi vseh (na skupnih delih in napravah ter za stanovanjske enote) zapisniško ugotovljenih napak in pomanjkljivosti, ki so bile ugotovljene na kvalitetnem pregledu ter izpolnitvi vseh drugih pogodbenih obveznosti,
    - b. na ime SSRS predložena bančna oziroma zavarovalniška garancija za odpravo napak in pomanjkljivosti v garancijski dobi in odpravo napak iz solidnosti gradbe

- za obdobje 84 mesecev (7 let) po pridobitvi pravnomočnega uporabnega dovoljenja v višini 5 odstotkov kupnine, pri čemer se po izteku 38 mesecev garancija utesni zgolj na odpravo napak iz solidnosti gradbe in do višine 3 odstotkov kupnine in
- c. podpisan Zapisnik o končnem obračunu del skladno z določili prodajne pogodbe.

## **2. Izvajanje projekta soinvestitorstva (novogradnja, nadomestna gradnja in rekonstrukcija objekta) pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj z nakupom od drugega investitorja:**

### **2.1 Izbrani prosilec v projektu soinvestitorstva pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj:**

- izbere primerna javna najemna stanovanja s pripadajočimi parkirnimi mesti po tem programu,
- zagotovi sredstva v višini razlike med celotno pogodbeno vrednostjo (javna najemna stanovanja z ustreznim številom parkirnih mest po tem programu) in zneskom investiranja SSRS,
- opravlja redno kontrolo (tedensko oziroma po potrebi) nad izvajanjem del; kontrola nad izvajanjem del pomeni tehnično spremljanje izvajanja investicije s strani pooblaščenega predstavnika prosilca nad delom izvajalcev in nadzora prodajalca/investitorja nad izvedbo del in o tem pisno obveščajo SSRS,
- pripravi besedilo javnega razpisa za dodelitev javnih najemnih stanovanj v najem oziroma v kolikor je razpis še v teku ali je že zaključen (in že obstaja lista upravičencev) seznanj SSRS s postopki za izbiro upravičenih najemnikov,
- nosi morebitne druge stroške, ki se nanašajo na vodenje in realizacijo projekta in
- izvede druge potrebne aktivnosti, ki jih v postopku vodenja projekta, zahtevajo delovni procesi za uspešno realizacijo prijavljenega projekta.

### **2.2 SSRS v projektu soinvestitorstva pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj:**

- preveri projektno dokumentacijo za izbrana stanovanja in parkirna mesta,
- zagotovi sredstva v višini s sklepom Nadzornega sveta SSRS odobrenih sredstev,
- opravlja redno kontrolo (tedensko oziroma po potrebi) nad izvajanjem del; kontrola nad izvajanjem del pomeni tehnično spremljanje izvajanja investicije s strani pooblaščenega predstavnika SSRS nad delom izvajalcev in nadzora prodajalca (investitorja gradnje) nad izvedbo del,
- s prosilcem, upoštevajoč določbe tega odseka programa, predvsem način ter pogoje poslovanja SSRS, pod katerimi gradi stanovanja in parkirna mesta kot investitor ali soinvestitor, pripravi predlog tripartitne prodajne pogodbe in
- izvede druge potrebne aktivnosti, ki jih v postopku vodenja projekta, zahtevajo delovni procesi za uspešno realizacijo prijavljenega projekta.

### **2.3 S prodajalcem (investitorjem gradnje), SSRS in prosilec skleneta tripartitno prodajno pogodbo največ po primernih cenah (Preglednica 2, tč. 6, poglavje I. Skupna določila) za nakup javnih najemnih stanovanj**

V prodajni pogodbi se sredstva v pogodbeni višini (pogodbena vrednost) zagotavljajo sočasno iz sredstev SSRS in upravičenega prosilca, v razmerju vrednosti, ki je odvisna od dogovorjenega števila stanovanj in parkirnih mest, ki so predmet nakupa s strani SSRS in upravičenega prosilca.

Pogodbena vrednost (kupnino) bosta prosilec in SSRS plačevala v naslednjih pogodbenih rokih, ki se v prodajni pogodbi določijo v naslednjih okvirih:



- 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 investitor (prodajalec) zagotovi ustrezno zavarovanje vnaprej plačanih obrokov kupnine. Kot ustrezna se štejejo zavarovanja navedena v točki 5 a), b) in e), poglavje II.II, Posojilni pogoji.

- **10 % pogodbene vrednosti (kupnine)** v roku trideset (30) dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:

- a. pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje za objekt z zunanjo ureditvijo,
- b. ko SSRS in prosilec prejmeta obvestilo, da so stanovanjske enote (javna najemna stanovanja s parkirnimi mesti) zgrajene in je pozvan na prevzem predmeta pogodbe, v skladu s prodajno pogodbo,
- c. ob pozivu na prevzem predmeta pogodbe prodajalec prosilcu in SSRS izroči: projekt izvedenih del (PID), navodilo za obratovanje in vzdrževanje objektov in dokazilo o zanesljivosti objekta: vodilno mapo in mapo s prilogami skladno s Pravilnikom o dokazilu o zanesljivosti objekta (Ur. l. RS, št. 55/2008),
- d. prevzem skupnih delov in naprav s strani izbranega upravnika, pred prevzemom predmeta pogodbe,
- e. prevzem predmeta pogodbe v skladu s prodajno pogodbo,
- f. prodajalec je dolžan v roku štirinajst (14) dni pred pridobitvijo pravnomočnega uporabnega dovoljenja izdelati in prosilcu in SSRS predati Energetsko izkaznico objekta, izdelano v skladu z določili Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Ur. l. RS, št. 92/2014) in
- g. zagotovitev pogojev za vknjižbo lastninske pravice na SSRS in prosilca na stanovanjih in pripadajočih parkirnih mestih (vložen zemljiškoknjižni predlog za vpis objekta in etažne lastnine v zemljiško knjigo ter s strani prodajalca izstavljeno ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist prosilca in SSRS,).

- **5 % pogodbene vrednosti (kupnine)** v roku trideset (30) dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:

- a. po odpravi vseh (na skupnih delih in napravah ter za stanovanjske enote) zapisniško ugotovljenih napak in pomanjkljivosti in izpolnitvi vseh drugih pogodbenih obveznosti,
- b. prodajalec predloži ločeno, v korist na ime SSRS in na ime prosilca bančni oziroma zavarovalniški garanciji za odpravo napak in pomanjkljivosti v garancijski dobi in odpravo napak iz solidnosti gradbe za obdobje 84 mesecev (7 let) po pridobitvi pravnomočnega uporabnega dovoljenja v višini 5 odstotkov kupnine, pri čemer se po izteku 38 mesecev garancija utesni zgolj na odpravo napak iz solidnosti gradbe in do višine 3 odstotkov kupnine in
- c. podpisan Zapisnik o končnem obračunu del skladno z določili prodajne pogodbe.

SSRS bo sorazmerni delež sredstev do višine odobrenih sredstev nakazoval neposredno investitorju – prodajalcu v skladu s prodajno pogodbo določenih pogodbenih rokov, če mu bo prosilec praviloma predložil ustrezno dokazilo, da je sam predhodno nakazal prodajalcu svoj sorazmeren delež sredstev, pooblaščen predstavnik SSRS (tehnično spremljanje izvajanja investicije) pa preveri skladnost višine z že izvedenimi deli. Način plačevanja je obvezna sestavina prodajne pogodbe. V primeru, da SSRS zamuja s plačilom, ker je s plačilom v zamudi prosilec, pa mu prodajalec zaračuna zamudne obresti. Strošek zamudnih obresti v celoti bremeni prosilca.

**3. Izvajanje projekta soinvestitorstva pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj z nakupom že dokončanih stanovanj<sup>6</sup>, v objektih s pripadajočo zunanjo ureditvijo in pridobljenim pravnomočnim uporabnim dovoljenjem od vključno 1.1.2010 dalje od drugega investitorja:**

**3.1 Izbrani prosilec v projektu soinvestitorstva pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj:**

- izbere primerna javna najemna stanovanja s pripadajočimi parkirnimi mesti po tem programu,
- zagotovi sredstva v višini razlike med celotno pogodbeno vrednostjo (javna najemna stanovanja z ustreznim številom parkirnih mest po tem programu) in zneskom investiranja SSRS,
- pred podpisom prodajne pogodbe skupaj s SRSS določi dokončno število in izbor javnih najemnih stanovanj in pripadajočih parkirnih mest po ceni, ki jo določi cenilec za gradbeništvo – splošno, vpisan v imenik sodnih cenilcev pri ministrstvu pristojnem za pravosodje ali pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, vpisan v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo, skladno z določbami 17. člena ZSPDSLS in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti), vendar največ po primerni ceni navedeni v Preglednici 2, točka 6, poglavja I. Skupna določila),
- pripravi besedilo javnega razpisa za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj v najem oziroma v kolikor je razpis še v teku ali je že zaključen (in že obstaja lista upravičencev) seznanj SSRS s postopki za izbiro upravičenih najemnikov,
- nosi morebitne druge stroške, ki se nanašajo na vodenje in realizacijo projekta in
- izvede druge potrebne aktivnosti, ki jih v postopku vodenja projekta, zahtevajo delovni procesi za uspešno realizacijo prijavljenega projekta.

**3.2 SSRS v projektu soinvestitorstva pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj:**

- preveri projektno dokumentacijo za izbrana stanovanja in parkirna mesta,
- zagotovi sredstva v višini s sklepom Nadzornega sveta SSRS odobrenih sredstev,
- s prosilcem, upoštevajoč določbe tega odseka programa, predvsem način ter pogoje s poslovanja, pod katerimi gradi stanovanja in parkirna mesta SSRS kot investitor ali soinvestitor, pripravi predlog tripartitne prodajne pogodbe in
- pred podpisom prodajne pogodbe skupaj s prosilcem določi dokončno število in izbor javnih najemnih stanovanj in pripadajočih parkirnih mest po ceni, ki jo določi cenilec za gradbeništvo – splošno, vpisan v imenik sodnih cenilcev pri ministrstvu pristojnem za pravosodje ali pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, vpisan v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo, skladno z določbami 17. člena ZSPDSLS in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti), vendar največ po primerni ceni navedeni v Preglednici 2, točka 6, poglavja I. Skupna določila).

**3.3 S prodajalcem, SSRS in prosilec skleneta tripartitno prodajno pogodbo največ po ceni, ki jo določi cenilec za gradbeništvo vendar največ po primernih cenah (Preglednica 2, tč. 6, poglavje I. Skupna določila) za nakup javnih najemnih stanovanj**

V prodajni pogodbi se sredstva v pogodbeni višini (pogodbena vrednost) zagotavljajo sočasno iz sredstev SSRS in upravičenega prosilca, v razmerju vrednosti, ki je odvisna od dogovorjenega števila stanovanj in parkirnih mest, ki so predmet nakupa s strani SSRS in upravičenega prosilca.

---

<sup>6</sup> Dokončano stanovanje je stanovanje, v katerem so v vseh prostorih opravljena s projektom predvidena GOI dela (definicija po metodologiji SURS, vir: Ocena gradnje stanovanj, Slovenija, 25.10.2013).

Pogodbeno vrednost (kupnino) bosta prosilec in SSRS plačevala v naslednjih pogodbenih rokih, ki se v prodajni pogodbi določijo v naslednjih okvirih:

• **90 % pogodbene vrednosti (kupnine)** SSRS, v roku trideset (30) dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:

- a. ko SSRS in prosilec prejmeta poziv na prevzem predmeta pogodbe, v skladu s prodajno pogodbo,
- b. ob pozivu na prevzem predmeta pogodbe prodajalec prosilcu in SSRS izroči: projekt izvedenih del (PID), navodilo za obratovanje in vzdrževanje objektov in dokazilo o zanesljivosti objekta: vodilno mapo in mapo s prilogami skladno s Pravilnikom o dokazilu o zanesljivosti objekta (Ur. l. RS, št. 55/2008) in Energetsko izkaznico objekta, izdelano v skladu z določili Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Ur. l. RS, št. 92/2014),
- c. izročitev zapisnika o prevzemu skupnih delov in naprav s strani izbranega upravnika, pred prevzemom predmeta pogodbe,
- d. prevzem predmeta pogodbe v skladu s prodajno pogodbo in
- e. vknjižba lastninske pravice na SSRS na izbranih stanovanjih in pripadajočih parkirnih mestih (vložen zemljiškoknjižni predlog za vpis objekta in etažne lastnine v zemljiško knjigo ter s strani prodajalca izstavljeno ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist SSRS).

• **10 % pogodbene vrednosti (kupnine)** v roku trideset (30) dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:

- a. po odpravi vseh zapisniško ugotovljenih napak in pomanjkljivosti na kvalitetnem pregledu in prevzemu stanovanj ter izpolnitvi vseh drugih pogodbenih obveznosti,
- b. prodajalec predloži ločeno, v korist na ime SSRS in na ime prosilca izdani bančni oziroma zavarovalniški garanciji za odpravo napak in pomanjkljivosti v garancijski dobi in odpravo napak iz solidnosti gradbe za obdobje 84 mesecev (7 let) po pridobitvi pravnomočnega uporabnega dovoljenja v višini 5 odstotkov kupnine, pri čemer se po izteku 38 mesecev garancija utesni zgolj na odpravo napak iz solidnosti gradbe in do višine 3 odstotkov kupnine in
- c. podpisan Zapisnik o končnem obračunu skladno z določili prodajne pogodbe.

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, pooblaščen predstavnik SSRS (tehnično spremljanje izvajanja investicije) pa preveri skladnost višine z izvedenimi deli. Način plačevanja je obvezna sestavina prodajne pogodbe. V primeru, da SSRS zamuja s plačilom, ker je s plačilom v zamudi prosilec, pa mu prodajalec zaračuna zamudne obresti. Strošek zamudnih obresti v celoti bremeni prosilca.

#### **IV. POSTOPEK ZA ODDAJO IN OBRAVNAVO VLOG**

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 ali soinvestitorstvo) določeni in obrazloženi v vsebini tega programa. Vsa dokazila ob vlogi se morajo glasiti na prosilca oz. 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 in sicer: 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-prijavitelj (oz. prosilci) s podpisom vloge izrecno dovoljuje in se zavezuje pri tem sodelovati na pisni poziv SSRS<sup>7</sup>. 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 (9) mesecev. SSRS lahko na pisno vlogo prosilca, iz utemeljenih razlogov časovni rok za dopolnitev vloge podaljša in sicer največ enkrat za obdobje štirih (4) 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 ugovor<sup>8</sup>.

Popolne vloge bodo sprotno obravnavne po času dospelja 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 (dolgoročno posojilo ali soinvestitorstvo) 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 ugovor<sup>9</sup>.

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 telefonski številki (01) 47 10 500 ali po elektronski pošti na naslov: sofinanciranje@ssrs.si .

---

<sup>7</sup> Za pisni poziv šteje poziv SSRS poslan z navadno in/ali elektronsko pošto ali s faksim sporočilom.

<sup>8</sup> in <sup>9</sup> 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.

**Program je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2020.**

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 zaprošenih sredstev prosilca in o odobritvi spremembe, 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 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 dnem uveljavitve tega programa se zapre Program za dodelitev posojil za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (Ur. l. RS, št. 27/2013 z dne 29.3.2013).

Stanovanjski sklad Republike Slovenije,  
javni sklad

Številka zadeve: 35100-2/2016

Datum sprejema programa: 06. 06. 2016

Datum objave v Uradnem listu RS: 10. 06. 2016

Datum objave na spletni strani SSRS: 10. 06. 2016

Datum pričetka izvajanja programa: 11. 06. 2016