

**PROGRAM SOFINANCIRANJA ZAGOTAVLJANJA**

**STANOVANJSKIH ENOT ZA STAREJŠE OSEBE**

**V LETIH 2017 DO 2020**

(vpisati uradni naziv investicije oziroma projekta)

Vloga je podana kot prijava na Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše v letih 2017 do 2020, objavljenega v Uradnem listu RS št. 59/2017 z dne 27. 10. 2017 (v nadaljevanju: Program).

(Prosilec oz. prosilci morajo za vsako investicijo oziroma projekt podati samostojno vlogo.)

1. **PROSILEC:**

(prosilec vpiše ažurne podatke iz javnih evidenc)

Naziv:

Naslov:

Matična številka:

Identifikacijska številka za DDV: SI

**Status prosilca**:

(obkrožiti številko)

1. občine
2. javni nepremičninski skladi
3. druge pravne osebe pravne osebe[[1]](#footnote-1)
4. **NAMEN SOFINANCIRANJA INVESTICIJE:**

(obkrožiti izbrani namen)

Program predvideva sofinanciranje za:

* 1. Dom starejših občanov
	2. Oskrbovana stanovanja
	3. Centre dnevnega varstva starejših oseb
1. **NAČIN SOFINANCIRANJA STANOVANJSKIH ENOT ZA STAREJŠE OSEBE:**

(obkrožiti izbran način sofinanciranja za namen)

1. Posojilo za:
	* + 1. Dom starejših občanov
			2. Oskrbovana stanovanja
			3. Center dnevnega varstva starejših oseb
2. Soinvestitorstvo za:
3. Oskrbovana stanovanja
4. **SPLOŠNI PODATKI O INVESTICIJI:**

(Opomba: Izpolniti v odvisnosti od vrste investicije za dom starejših občanov, oskrbovanih stanovanj in centrov dnevnega varstva starejših oseb.)

* 1. Uradni naziv investicije:
	2. Investitor:
1. Podatki o nepremičnini/ah:

(številka in površina parcele, številka in ime katastrske občine)

1. Vrsta, številka in datum veljavnega prostorskega dokumenta:
2. Zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin/e:

(v primeru, da vpis lastništva v zemljiški knjigi še ni urejen podate pojasnilo, sicer pa navedete splošne podatke o lastniku in ID plombe oziroma ID vpisa)

1. Datum pravnomočnega gradbenega dovoljenja (tudi sprememb in dopolnitev, podaljšanj):

1. Datum pravnomočnega uporabnega dovoljenja (tudi sprememb in dopolnitev, podaljšanj):
2. Predpogodba ali prodajna pogodba za nakup nepremičnine:
* Prodajalec:

(prosilec vpiše ažurne podatke iz javnih evidenc)

* Številka predpogodbe / prodajne pogodbe in datum:

* Pogodbena vrednost v €, brez DDV:
1. Kratek opis investicije/projekta:

(osnovni podatki o projektu kot npr.: lokacija, zunanja ureditev (dovozi, dostopi, parkirna površina, zelenica), etažnost, število enot, bruto tlorisna površina investicije, neto tlorisna površina investicije – po SIST ISO 9836: 2011)

1. Dodatna obrazložitev:

(v primeru, ko prosilec želi opozoriti na pomembna dejstva, ki se nanašajo na investicijo/projekt)

1. Podatki o investiciji (tabelarični prikaz numeričnih podatkov)

Opomba:

1. V kolikor investicijo tvori več objektov, je potrebno v tabelo obrazca vpisati skupne vrednosti in vlogi priložiti enakovredne tabele, ločene po objektih.
2. V tabelo se vpišejo podatki o investiciji (število mest v DSO, štev. OS in štev. CVD ter štev. parkirnih mest, drugo), ki bo predmet sofinanciranja (soinvestitorstvo, posojilo).
3. Obrazložitve in pomeni izrazov so podani v programu, dodatno povzemamo razlago uporabne površine (stavbe), in sicer: Uporabna površina po SIST ISO 9836:2011, kazalnik 5.1.7 je del neto tlorisne površine – uporabne površine stanovanj z upoštevanjem površin a), b) in c) (površina stanovanj z upoštevanjem lož, balkonov in teras – kazalnik 5.1.3.1). Atriji se v uporabni površini ne upoštevajo.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Investicija | Štev. enot Štev. p.m. | Uporabna površina (m2) | Investicijska vrednost (€ brez DDV) |
| Dom starejših občanov |       |       |       |
| Oskrbovana stanovanja  |       |       |       |
| Center dnevnega varstva starejših oseb |       |       |       |
| Parkirna mesta (p.m.) |       |       |       |
| Skupaj - investicija |       |       |

1. **VLOGA ZA POSOJILO:**

Pogoji sofinanciranja – posojilo za realizacijo investicijskega projekta so obrazloženi v poglavju II. Posojila, Programa.

Opomba:

1. V kolikor investicijo tvori več objektov, je potrebno v tabelo obrazca vpisati skupne vrednosti in vlogi priložiti enakovredne tabele, ločene po objektih.
2. Parkirna mesta na nivoju terena (zunanja ureditev) se upoštevajo v okviru obračunske vrednosti GOI objekt.
	1. **Namen posojila**

(obkrožiti izbrani namen)

Sredstva posojila so namenjena za:

1. gradnjo novega objekta
2. rekonstrukcijo objekta
3. obnovo obstoječega objekta ali dela objekta [[2]](#footnote-2) - investicijska vzdrževalna dela
	1. **Dom starejših občanov**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Število mestŠtevilo p.m.  | Uporabna površina (m2) | Obračunska vrednost GOI del (€ brez DDV) |
| Objekt  |       |       |       |
| Parkirna mesta |       |       |       |
| Skupaj - Obračunska vrednost GOI del:       |

Parkirna mesta se zagotavljajo: (obkrožiti)

1. zunanja parkirna mesta na gradbeni parceli
2. pokrita parkirna mesta (garaža, posebni objekt)
	1. **Oskrbovana stanovanja**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Število enot Število p.m. | Uporabna površina (m2) | Stanovanjska površina (m2) | Obračunska vrednost GOI del (€ brez DDV) |
| Oskrbovana stanovanja  |       |       |       |       |
| Parkirna mesta |       |       |  |       |
|  Skupaj - Obračunska vrednost GOI del:        |

Parkirna mesta se zagotavljajo: (obkrožiti):

1. zunanja parkirna mesta na gradbeni parceli
2. pokrita parkirna mesta (garaža, posebni objekt)
	1. **Center dnevnega varstva starejših oseb**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Štev. mest Štev. p.m. | Uporabna površina (m2) | Stanovanjska površina (m2) | Obračunska vrednost GOI del (€ brez DDV) |
| Center dnevnega varstva starejših oseb |       |       |       |       |
| Parkirna mesta |       |       |  |       |
| Skupaj - Obračunska vrednost GOI del:       |

Parkirna mesta se zagotavljajo: (obkrožiti):

1. zunanja parkirna mesta na gradbeni parceli
2. pokrita parkirna mesta (garaža, posebni objekt)
	1. **Višina in čas odplačevanja posojila (stanovanjske enote za starejše: dom starejših občanov, oskrbovana stanovanja, center dnevnega varstva starejših oseb)**

Opomba: Podatki se vpišejo ločeno za vsako stanovanjsko enoto.

**Višina zaprošenih sredstev**:       %, ki znaša       (€ brez DDV)

(po Programu lahko znaša do največ 50 % obračunske vrednosti GOI del)

**Čas odplačevanja posojila**:       let

(po Programu se lahko predlaga največ do 25 let in je odvisna od namena posojila)

* 1. **Zavarovanje posojila**

Opomba: Prosilec naj upošteva tudi ostale omejitve točke 5, poglavja II.II Posojilni pogoji.

Zavarovanje je obvezno in je lahko izvedeno glede na upravičenega prosilca z enim od

naslednjih vrst ali kombinacijo zavarovanj (največ dveh) in sicer obkrožiti:

1. bančna garancija
2. zavarovanje pri zavarovalnici
3. poroštvo in menico občine (izdano soglasje Ministrstva za finance, v primerih kadar tako zahteva/določa zakonodaja)
4. menica (za primer, če je posojilojemalec občina ali javni nepremičninski sklad)
5. zastava ustrezne in še neobremenjene nepremičnine
6. zastavo zasedenih stanovanj v lasti posojilojemalca (za primer, če je posojilojemalec občina ali javni nepremičninski sklad)
	1. **Dokumentacija (upoštevanje pri določitvi posojila)**

Opomba: V primeru, ko prosilec želi opozoriti na določena dejstva, ki vplivajo na višino obračunske vrednosti GOI del, je potrebno priložiti ustrezno dokumentacijo z obrazložitvijo, kot npr.: lokacija objekta, zahtevna gradnja, rekonstrukcija ali obnova, energetska učinkovitost objekta.

Pri izračunu višine posojila naj se upošteva naslednja dokumentacija:

(Opomba: naslov oz. naziv dokumenta z obrazložitvijo)

* 1. **Doseganje energijskega razreda B2**

Ustrezna dokumentacija in v projektni fazi (PGD/PZI) izjava odgovornega projektanta **za doseganje energijskega razreda B2** (energijski kazalnik od 25 do 35 kW/hm2a), za gradnjo in rekonstrukcijo objektov:

(Opomba: naslov oz. naziv dokumenta z obrazložitvijo)

* 1. **Stanje projekta**

Opis stanja/faze projekta ob posredovanju vlog:

1. **VLOGA ZA SOINVESTIRANJE:**

SSRS vstopa kot soinvestitor samo v tiste projekte, **ki z gradnjo zagotavljajo nova primerna oskrbovana stanovanja**.

Pogoji sofinanciranja – soinvestiranje za realizacijo projekta so obrazloženi v poglavju III. tega Programa.

* 1. **Oskrbovana stanovanja**

Opomba: V kolikor investicijo tvori več objektov, je potrebno v tabelo obrazca vpisati skupne vrednosti in vlogi priložiti enakovredne tabele, ločene po objektih.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Štev. enot Štev. p.m.  | Stanovanjska površina (m2)\* | Obračunska vrednost GOI del - objekt\*\* (€ brez DDV)  | Investicijska vrednost (€ brez DDV)  |
| Oskrbovana stanovanja  |       |       |       |       |
| Parkirna mesta\*\*\* |       |  |       |       |
| Skupaj |       |       |

Parkirna mesta se zagotavljajo (obkrožiti):

zunanja parkirna mesta na gradbeni parceli

pokrita parkirna mesta (garaža, posebni objekt)

**Pomen in obrazložitev izrazov v tabeli:**

\* 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 posameznega stanovanja, 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 in drvarnico v zidanem objektu,
* f = 0,25 za odkriti balkon ali teraso,
* f = 0,10 za atrij

\*\* **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), vključno s komunalno in prometno infrastrukturo ter za priključitev na lokalno oziroma javno infrastrukturo.

\*\*\* **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).
* Parkirna mesta na nivoju terena so upoštevana v okviru obračunske vrednosti GOI objekt\*\*.
* 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).
	1. **Dokumentacija (upoštevanje pri določitvi soinvestitorskega deleža)**

Opomba: V primeru, ko prosilec želi opozoriti na določena dejstva, ki vplivajo na višino obračunske vrednosti GOI del in vrednosti celotne investicije, je potrebno priloži ustrezno dokumentacijo z obrazložitvijo, kot npr.: lokacija objekta, zahtevna gradnja oz. rekonstrukcija, energetska učinkovitost objekta.

Pri izračunu soinvestitorskega deleža SSRS naj se upošteva naslednja dokumentacija:

(Opomba: naslov oz. naziv dokumenta z obrazložitvijo)

* 1. **Doseganje energijskega razreda B2**

Ustrezna dokumentacija in v projektni fazi (PGD/PZI) izjava odgovornega projektanta **za doseganje energijskega razreda B2** (energijski kazalnik od 25 do 35 kW/hm2a:

* 1. **Stanje projekta**

Opis stanja/faze projekta ob posredovanju vlog:

* 1. **Delež soinvestitorstva**

(soinvestitorki delež SSRS po Programu lahko znaša do največ 50 % obračunske vrednosti investicije)

Predlagamo delež soinvestitorstva SSRS:       %, ki znaša       (€ brez DDV)

* 1. **Finančna konstrukcija investicije**

(obkrožiti in vpisati)

Investicija se bo financirala iz naslednjih virov (€ brez DDV):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Št. | Viri financiranja | Že zagotovljeni del investicije | Predvideni zaprošeni del investicije |
| € | % | € | % |
| 1 | lastna sredstva |       |       |  |  |
| 2 | komercialna in ostala posojila |       |       |  |  |
| 3 | zasebna vlaganja |       |       |  |  |
| 4 | sredstva posojila \* |  |  |       |       |
| 5 | sredstva soinvestitorstva \*\* |  |  |       |       |
|  | Skupaj viri financiranja 100% |       |       |

\* največ do 50% obračunske vrednosti GOI del, skladno s tem Programom

\*\* največ do 50% obračunske vrednosti investicije, skladno s tem Programom

1. **OBVEZNE PRILOGE PO PROGRAMU K VLOGI:**

(Obkrožiti in označiti dokumente oz. priloge ter jih priložiti v vrstnem redu, kot je navedeno v tč. 7)

Prosilci morajo za izpolnjevanje pogojev tega programa (v smislu popolne vloge) predložiti naslednjo dokumentacijo[[3]](#footnote-3):

1. v primeru zagotavljanja novih kapacitet za bivanje starejših oseb z izvedbo gradnje ali rekonstrukcije: pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo oziroma rekonstrukcijo objekta,
2. za gradnjo ali rekonstrukcijo izdelano ustrezno projektno dokumentacijo skladno z veljavno zakonodajo za gradnjo tovrstnih objektov ter smernicami prisojnih ministrstev v času odprtosti tega programa (npr. vsakokratni Zakon o graditvi

objektov, Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur. l. RS, št. 1/2011), v primeru oskrbovanih stanovanj Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Ur. l. RS, št. 110/2004, 81/2009 in 17/2011), in drugi merodajni predpisi, ki urejajo predmetno področje ali nadomestijo te predpise,

1. 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,

(Opomba: 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, gospodinjskih ali pomožnih naprav in pohištva ter podobno.)

1. v primeru obnove objekta ali dela objekta izkazati pravico za poseg (smiselno kot dokazila o pravici graditi) in pridobiti vsa potrebna soglasja ter predložiti pravnomočno uporabno dovoljenje objekta,
2. pri obnovi objekta ali dela objekta priložiti ustrezen dokument iz katerega izhaja, da je nameravani poseg skladen z prostorskim / urbanističnim aktom,
3. gradbeno predpogodbo ali pogodbo za izvedbo obnovitvenih del na objektu oziroma delu objekta,
4. izjavo projektanta, da površina stanovanjskih enot ustreza površinskim standardom za primer, ki bo predmet sofinanciranja,
5. investicijsko dokumentacijo[[4]](#footnote-4) 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,
6. izkaz lastništva nepremičnine (zemljišče, objekt) z navedbo parcelnih številk in vložkov, katastrske občine, pristojnega sodišča) in dokazila o lastništvu;
7. izvod katastrskega načrta,
8. vsi udeleženci v projektu morajo imeti poravnane vse zapadle obveznosti do SSRS,
9. pridobiti potrdilo AJPES o boniteti upravičenega prosilca (če je na voljo), ki mora izkazovati bilančne podatke in ne sme biti starejše od enega (1) meseca ob vložitvi vloge,
10. skladno z določbami 6. odstavka 10.a člena Zakona o financiranju občin[[5]](#footnote-5) pridobiti predhodno soglasje ministrstva pristojnega za finance, kadar je upravičeni prosilec občina,
11. dokazilo pristojnega ministrstva o dovoljenju za opravljanje dejavnosti s področja na katerem upravičeni prosilec zaproša za sofinanciranje (npr. pridobljena koncesija, dovoljenje za delo).
12. izjavo, potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da na dan podaje vloge nima blokiranih transakcijskih računov,
13. izjavo potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da na dan vložitve vloge ni insolventen,
14. 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,

1. podrobnejšo bonitetno informacijo S.BON-1/P, izdano s strani AJPES (če je na voljo), ki ob vložitvi vloge ne sme biti starejša od enega meseca, z izpisom računovodskih izkazov za preteklo poslovno leto,

1. ustrezna dokumentacija in v projektni fazi (PGD/PZI) izjava odgovornega projektanta za doseganje energijskega razreda B2 (energijski kazalnik od 25 do 35 kW/hm2a),

(ob zaključku investicije veljavna energetska izkaznica skladno z zakonodajo), kot

opredeljeno v poglavju III. točka 2,

1. ustrezen in verodostojen dokument, ki izkazuje potrebe po stanovanjskih enotah za starejše (dom starejših občanov, oskrbovana stanovanja, center dnevnega varstva starejših oseb) – kot opredeljeno v poglavju I. točka 4,
2. drugo ustrezno dokumentacijo na zahtevo SSRS, ki je potrebna v postopku strokovne presoje vloge za odobritev sofinanciranja projektov.

|  |  |
| --- | --- |
| Kontaktna oseba prosilca: Ime in priimek:       Telefon:       Elektronski naslov:       V/Na:       Dne:        | Odgovorna oseba prosilca: Ime in priimek:       M.P.      Podpis:       |

1. 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, zadruge, socialna podjetja,… . Samostojni podjetnik je gospodarski subjekt, a ni pravna oseba.

Druge pravne osebe 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. [↑](#footnote-ref-1)
2. 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. [↑](#footnote-ref-2)
3. Listinska dokumentacija kot priloga k vlogi se smiselno priloži glede na predmet in namen sofinanciranja in je odvisna od strokovne presoje SSRS. [↑](#footnote-ref-3)
4. 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 (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) [↑](#footnote-ref-4)
5. (Ur. l. RS, št. 123/2006-ZFO-1, 101/2007 Odl.US: U-I-24/07-66, 57/2008, 94/2010-ZIU, 36/2011, 40/2012-ZUJF). [↑](#footnote-ref-5)