



# Stanovanjski sklad RS

Program sofinanciranja  
zagotavljanja javnih najemnih  
stanovanj v letih 2016 do 2020

Ljubljana, 6. julij 2016

# Program zagotavljanja javnih najemnih stanovanj - soinvestitorstvo (poglavje III.)

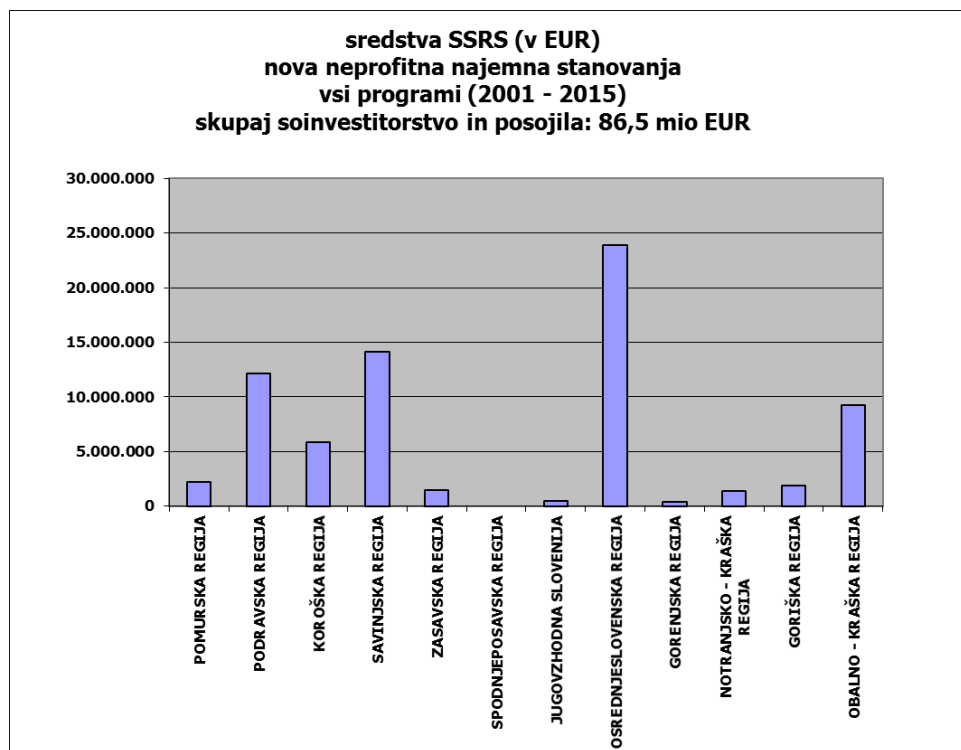
Sektor za graditev Stanovanjskega sklada RS:

Sanja Burnazović,  
Vanja Žontar Djordjević

# SPLOŠNO – predhodna realizacija

- o Prikaz sodelovanja SSRS od leta 2001 pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj na podlagi razpisov (6 razpisov: 2001, 2003, 2005, 2006/2007 in 2008/2009 ter Pisma o nameri: Maribor, Koper).

nn stanovanja			vrednost EUR z DDV	
skupaj	SSRS	občine	soinvestorstvo	posojila
2.342	1.051	1.291	72.979.305,47	13.481.552,59



# POGOJI SOINVESTIRANJA

Soinvestitorski projekti za zagotavljanje **novih javnih najemnih stanovanj** so namenjeni le naslednjim upravičenim prosilcem:

- lokalne skupnosti in njihovi proračunski skladi in
- javni nepremičninski skladi.

# POGOJI SOINVESTIRANJA

- Primerne vrednosti **GOI del** brez DDV:

	Primerna vrednost GOI del brez DDV (GOI objekt** in GOI parkirno mesto***) energijski kazalnik od 25 do 35 kW/hm <sup>2</sup> a - razred B2 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

**Primerne vrednosti GOI del veljajo za vse oblike sofinanciranja (dolgoročno posojilo in soinvestitorstvo).**

# POGOJI SOINVESTIRANJA

- Primerne **cene nakupa** javnih najemnih stanovanj in pripadajočih parkirnih mest brez DDV

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

**Primerne cene nakupa veljajo za vse oblike sofinanciranja (dolgoročno posojilo in soinvestitorstvo).**

# POGOJI SOINVESTIRANJA

\* 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 pomnožijo z redukcijskim faktorjem 1,0.

V primeru **mansard** se površina teh prostorov do višine prostora 1.6 m ne upošteva.

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, drvarnica v zidanem objektu,
- $f = 0,25$  za odkriti balkon ali teraso,
- $f = 0,10$  za atrij (opomba: atriji so nezaželeni).

# POGOJI SOINVESTIRANJA

\*\* **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

**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 in primerno ceno nakupa javnih najemnih stanovanj in pripadajočih parkirnih mest.



# POGOJI SOINVESTIRANJA

## \*\*\* Parkirno mesto:

- Po tem programu se šteje, da je **za eno (1) javno najemno stanovanje, predvideno eno (1) parkirno mesto.**
- Za bivalne enoto normativ **1 PM/bivalno enoto ne velja.** V tem primeru se na osnovi strokovne presoje projekta 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.**
- Za parkirno mesto se šteje parkirno mesto **znotraj objekta** kot npr. garaža, kletna etaža objekta...
- Velikost parkirnega mesta namenjenega invalidom mora biti 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.**

# POGOJI SOINVESTIRANJA

Stanovanjski sklad RS kot soinvestitor vstopa v investicijske projekte:

- na območju lokalnih skupnosti, kjer **so izkazane potrebe** po javnih najemnih stanovanjih (predložitev ustrezne in verodostojne listinske dokumentacije)
- ki zagotavljajo **nova, funkcionalna in primerna** javna najemna stanovanja

# POGOJI SOINVESTIRANJA

**Gradbeno – tehnični pregled dokumentacije in upoštevanje naslednjih kazalnikov:**

- 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 vzdrževanja;
- projekti morajo biti izvedeni z pravnomočnim gradbenim dovoljenjem, pravili stroke, veljavnimi zakoni in tehničnimi specifikacijami, nacionalnimi tehničnimi predpisi in **tehničnimi pogoji v stanovanjski gradnji (TPSG)**, ter z uporabo materialov s projektom zahtevane kvalitete, ki ustrezajo veljavnim tehničnim specifikacijam (standardi in tehnična soglasja) in imajo predpisane certifikate kakovosti;
- gradnja objekta mora biti v skladu z vsemi zahtevami Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (**PURES, Ur.I.RS, št. 52/2010**) in spremljajočo Tehnično smernico za graditev TSG-1-004 Učinkovita raba energije; 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).

# POGOJI SOINVESTIRANJA - TPSG

Podlage za izvedbo **systema zagotavljanja in kontrole kakovosti** pri stanovanjski gradnji so:

- projektna in razpisna dokumentacija,
- veljavna zakonodaja in tehnične specifikacije,
- **TPSG – Tehnični pogoji v stanovanjski gradnji**
- pravila stroke
- zadnje stanje gradbene tehnike

## POGOJI SOINVESTIRANJA - TPSG

- **prvi del sistema kakovosti:** kontrola kakovosti vgrajenih materialov, opreme in gradbenih proizvodov
- **drugi del sistema kakovosti:** kontrola kakovosti same izvedbe del
- načrtovano **programiranje** (priprava programa in izvedba predvidene kontrole kakovosti vgrajenih materialov, opreme in gradbenih proizvodov ter izvajanja del: vrste in število potrebnih pregledov, preiskav, dokazil....)

# POGOJI SOINVESTIRANJA - TPSG

## Obvladovanje kakovosti:

- zagotavljanje kakovosti
- kontrolo kakovosti.

## Zakon o graditvi objektov in

## Zakon o gradbenih proizvodih.

- **Odgovorni izvajalec del** je dolžan zagotoviti vodenje kakovosti in kontrolo kakovosti skladno s sistemom vodenja kakovosti
- Vodja zagotavljanja kakovosti

# POGOJI SOINVESTIRANJA - TPSG

TPSG – kaj predpisujejo?

- zahteve **za kakovost materialov in izvedbe** za vsa posamezna izvedena dela v stanovanjskih gradnjah vključno s pravili za preverjanje kakovosti oziroma sistemom potrebnih preverjanj.
- izdelavo **tehnološkega elaborata – TE**
- **shemo ustreznih koordinacij** za področje zagotavljanja in kontrolo kakovosti izvedbe del v stanovanjski gradnji

# POGOJI SOINVESTIRANJA

- 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);
- 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 ustrezno cenitvijo v postopku obravnave vloge;
- **soinvestitorski delež SSRS** lahko doseže **največ 50 % vrednosti** izračunane vrednosti investicije vseh javnih najemnih stanovanj, pri čemer se v lastna sredstva prosilca lahko štejejo 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.



# POGOJI SOINVESTIRANJA

## Povišanje primerne cene za posamezni projekt:

- prizna se le upravičenim prosilcem, ki so **tudi investitorji gradnje**;
- primerna cena se lahko ustrezno poveša v primeru izkazanih utemeljitev po uveljavljanju s strani SSRS določenih korektivov - korekcijskih faktorjev, opisanih v naslednjih primerih:
  - korekcijski faktor **E1-gradbena korekcija**:  
Pogoji uveljavljanja:
    - neugodne lastnosti temeljnih tal, ki pogojujejo **zahtevno temeljenje**, tudi v primeru poplavno ogroženih območij, **gradnja v strnjenih mestnih območjih, zahtevne rekonstrukcije** večstanovanjskih objektov skladno z veljavno zakonodajo in glede na statično oziroma konstrukcijsko ojačitev starih večstanovanjskih stavb (predvsem zidanih) v smislu zagotavljanja zakonsko predpisane **potresne varnosti večstanovanjskih stavb**;
    - ob prijavi splošni vlogi na ta program, pred podpisom soinvestitorske pogodbe in pred podpisom prodajne pogodbe

# POGOJI SOINVESTIRANJA

Povišanje primerne cene za posamezni projekt:

- korekcijski faktor E2-energetska korekcija

Pogoji uveljavljanja:

- 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 –  $Q_{NH}/A_U$  (kWh/m<sup>2</sup>a) kot sledi:

- **B1 (nad 15 do vključno 25 kWh/m<sup>2</sup>a),**
- **A2 (nad 10 do vključno 15 kWh/m<sup>2</sup>a),**
- **A1 (nad 0 do vključno 10 kWh/m<sup>2</sup>a).**

- ob zaključku investicije

# POGOJI SOINVESTIRANJA

## Povišanje primerne cene za posamezni projekt:

- skupna vrednost odobrenih korekcij na posamezni investiciji **ne sme presegati 15 %** obračunske vrednosti investicije, določene kot zmnožek primerne cene nakupa javnih najemnih stanovanj.
- Nadzorni svet SSRS sprejme odločitve 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**.

# POGOJI SOINVESTIRANJA

## Obravnavava vloge:

- **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 z ustreznim številom parkirnih mest.
- **Sklenitev pogodbe o soinvestiranju:** časovni rok: ne sme biti krajši od 20 dni in ne daljši od šestih (6) mesecev,
- **Pričetek gradnje objekta:**
  - če prosilec praviloma v sedmih (7) mesecih po sklenitvi pogodbe o soinvestiranju ne začne gradnje (sklenjena gradbena pogodba z izbranim izvajalcem) 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
- **v primeru neizpolnjevanja rokov se šteje, da je prosilec od vloge odstopil**

# POGOJI SOINVESTIRANJA

**SSRS si pridržuje pravico, da:**

- 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.

# POGOJI SOINVESTIRANJA

**SSRS zagotavlja prosilcu razpolagalno pravico** za dodeljevanje pridobljenih javnih najemnih stanovanj in parkirnih mest v svoji lasti.

- Za lastna stanovanja SSRS 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.
- **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.

# POGOJI SOINVESTIRANJA

## Prodaja javnih najemnih stanovanj:

- 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.

# IZVAJANJE PROGRAMA SOINVESTITORSTVA

## Oblike izvajanje programa soinvestitorstva:

1. Izvajanje projekta soinvestitorstva (**novogradnja, nadomestna gradnja in rekonstrukcija objekta**) pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj: **prosilec je investitor gradnje**
2. Izvajanje projekta soinvestitorstva (**novogradnja, nadomestna gradnja in rekonstrukcija objekta**) pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj **z nakupom od drugega investitorja**
3. Izvajanje projekta soinvestitorstva pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj z **nakupom že dokončanih stanovanj**, v objektih s pripadajočo zunanjo ureditvijo in pridobljenim pravnomočnim uporabnim dovoljenjem **od vključno 1.1.2010 dalje od drugega investitorja:**

Dokončano stanovanje je stanovanje, v katerem so v vseh prostorih opravljena s projektom predvidena GOI dela



# PROSILEC JE INVESTITOR GRADNJE (točka 1, poglavje III.II)

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

- vsa opravila in obveznosti **investitorja / prosilca** so naštetá in obrazložena v točki 1.1,
- vsa opravila in obveznosti **SSRS** so opisana v točki 1.2,
- **prosilec kot investitor gradnje** lahko zaprosi za uveljavljanje korekcijskih faktorjev E1 – gradbena korekcija in E2 – energetska korekcija,
- s **prodajno pogodbo** se določijo elementi izvajanja projekta in medsebojne obveznosti pogodbenih strank,
- določila prodajne pogodbe vsebujejo tudi pogoje **plačevanja obrokov kupnine** (izpostavljamó: do 85 % kupnine v skladu z napredovanjem del; 10 % je vezano na pridobitev pravnomočnega uporabnega dovoljenja, prevzeme predmeta pogodbe in vknjižbe lastninske pravice SSRS; 5 % pa se izplača po odpravi vseh evidentiranih napak, predložitvi finančnega zavarovanja za odpravo napak v garancijski dobi in za solidnost gradbe ter podpisan Zapisnik o končnem obračunu del).

# NAKUP OD DRUGEGA INVESTITORJA – OBJEKT V GRADNJI (točka 2, poglavje III.II)

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

- vsa opravila in obveznosti **investitorja / prosilca** so naštetá in obrazložena v točki 2.1,
- vsa opravila in obveznosti **SSRS** so opisana v točki 2.2,
- **sklenitev tri-partitne pogodbe**: prosilec, SSRS in investitor gradnje (prodajalec) s katero se določijo elementi izvajanja projekta in medsebojne obveznosti pogodbenih strank,
- določila prodajne pogodbe vsebujejo tudi pogoje **plačevanja obrokov kupnine** (enako kot v točki 1),
- 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. V primeru, da SSRS zamuja s plačilom, ker je s plačilom v zamudi prosilec, strošek zamudnih obresti v celoti bremeni prosilca.

# NAKUP DOKONČANIH STANOVANJ OD DRUGEGA INVESTITORJA (točka 3, poglavje III.II)

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

- vsa opravila in obveznosti **investitorja / prosilca** so naštetá in obrazložena v točki 3.1,
- vsa opravila in obveznosti **SSRS** so opisana v točki 3.2,
- pred podpisom **tri- paritetne prodajne pogodbe** SSRS in prosilec določita dokončno število in izbor javnih najemnih stanovanj ter pripadajočih parkirnih mest po ceni, ki jo določi cenilec za gradbeništvo, vendar največ po primerni ceni določeni v Preglednici 2, točka 6, poglavja I.
- **sklenitev tri-partitne pogodbe**: prosilec, SSRS in investitor gradnje (prodajalec) s katero se določijo elementi izvajanja projekta in medsebojne obveznosti pogodbenih strank,
- določila prodajne pogodbe vsebujejo tudi pogoje **plačevanja obrokov kupnine**, (izpostavljamó: do 90 % prevzem predmeta pogodbe, zahtevana dokazila in vknjižba lastniške pravice; 10 % po odpravi vseh evidentiranih napak, predložitvi finančnega zavarovanja za odpravo napak v garancijski dobi in za solidnost gradbe ter podpisan Zapisnik o končnem obračunu del),
- SSRS bo sorazmerni delež sredstev do višine odobrenih sredstev **nakazoval neposredno investitorju – prodajalcu** v s prodajno pogodbo določenih pogodbenih rokih, če mu bo prosilec praviloma predložil **ustrezno dokazilo**, da je sam predhodno nakazal prodajalcu svoj sorazmeren delež sredstev. V primeru, da SSRS zamuja s plačilom, ker je s plačilom v zamudi prosilec, strošek zamudnih obresti v celoti bremeni prosilca.

# POSTOPEK ZA ODDAJO IN OBRAVNAVO VLOG – poglavje IV.

**Prosilci oddajo vloge** s priporočeno pošiljko ali na SSRS, 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**, pozval prijavitelja k dopolnitvam ter pridobil in preveril ustrezne podatke.

**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.**

Prosilci lahko prejmejo **1. obvestilo o vstopu SSRS** za sofinanciranje (dolgoročno posojilo in/ali soinvestitorstvo) projekta, v katerem se določi višina in delež sredstev sofinanciranja ter tudi drugi pogoji, ki so pomembni za izvajanje sofinanciranja projekta ali **2. obvestilo o neodbitvi vloge.**

# INFORMACIJE O PROGRAMU

**Vse informacije o vsebini in izvajanju programa** lahko zainteresirane osebe in prosilci dobijo

- **na podlagi pisne prošnje ali osebno** na Stanovanjskem skladu RS, Poljanski cesti 31, Ljubljana
- **na telefonski številki** (01) 47 10 500 ali
- **po elektronski pošti** na naslov: **sofinanciranje@ssrs.si**

**Program z obrazcem vloge** je v celoti dostopen na spletni strani:

**[www.ssrs.si](http://www.ssrs.si)** rubrika Razpisi.

# OBRAZEC - VLOGA

## OBRAZEC - VLOGA



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

(vpisati uradni naziv investicije oziroma projekta)

vloga je podana kot prijava na Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020, objavljenega v Uradnem listu RS št. 41/2016, z dne 10.6.2016 (v nadaljevanju Program).

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

#### 1. PROSILEC:

(prosiliec vpiše ažurne podatke iz javnih evidenc)

Naziv:

Naslov:

Matična številka:

Identifikacijska številka za DDV: SI

Status prosilca: (obkrožiti številko)

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.

#### 2. NAMEN SOFINANCIRANJA INVESTICIJE:

(obkrožiti izbrani namen, lahko kombinacija obeh)

Zagotavljanje:

1. javnih najemnih stanovanj
2. bivalnih enot

#### 3. NAČIN SOFINANCIRANJA INVESTICIJE:

(obkrožiti izbran način sofinanciranja za namen pod tč. 2, lahko kombinacija obeh; velja za namen sofinanciranja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot)

1. dolgoročno posojilo (novogradnja, rekonstrukcija in nakup)
2. soinvestorstvo:

- a) prosilec je investitor gradnje: novogradnja, nadomestna gradnja in rekonstrukcija objekta pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj
- b) nakup od drugega investitorja: novogradnja, nadomestna gradnja in rekonstrukcija objekta pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj
- c) nakup od drugega investitorja: zgrajena nova stanovanja in bivalne enote (dokončana) s pridobljenim pravnomočnim uporabnim dovoljenjem od vključno 01.01.2010

#### 4. SPLOŠNI PODATKI O INVESTICIJI:

Uradni naziv investicije:

Investitor:

Podatki o nepremičnin/h:

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

Zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin/e:

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

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

Datum pravnomočnega uporabnega dovoljenja (izpolniti za namen tč. 2c), pod tč. 3. Način sofinanciranja investicije):

Predpogodba ali prodajna pogodba za nakup javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot: (izpolniti za namen tč.2), pod tč. 3. Način sofinanciranja investicije) c)

- Prodajalec stanovanj:  
(prosiliec vpiše ažurne podatke iz javnih evidenc)
- Številka predpogodbe / prodajne pogodbe in datum:
- Pogodbena vrednost v EUR, brez DDV:
- Podatki o Poročilu o vrednosti nepremičnin/e, ki je predmet nakupa (naziv, izdelovalec, datum):

Kratek opis investicije (osnovni podatki o projektu):

(kot npr.: lokacija, zunanja ureditev (dovozi, dostopi, parkirna površina, zelenica, etažnost, število javnih najemnih stanovanj/bivalnih enot, bruto tlorisna površina investicije, neto tlorisna površina investicije – po SIST ISO 9836: 2011)

Faza projekta:

(opis stanja projekta ob posredovanju vloge)

Dodatna obrazložitev:

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

Osnovni podatki o Investiciji (projekt):

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

# OBRAZEC - VLOGA

Investicija	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Število enot	Investicijska vrednost (EUR brez DDV)
Javna najemna stanovanja			
Bivalne enote			
Parkirna mesta			
Drugo			
Skupaj investicija			

Opomba: Obrazložitve in pomeni izrazov so podani v programu, dodatno povzemamo razlago uporabne površine, 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). Atrijji se v uporabni površini ne upoštevajo.

## 5.0 VLOGA ZA POSOJILO:

Pogoji sofinanciranja – dolgoročno posojilo za realizacijo projekta so obrazloženi v poglavju II. Programa.

### 5.1 Namen posojila

- (obkrožiti izbrani namen)
1. gradnja novega objekta
  2. rekonstrukcija objekta
  3. nakup (zgrajena nova stanovanja in bivalne enote s pridobljenim pravnomočno uporabljenim dovoljenjem od vključno 01.01.2010)

### 5.2 Javna najemna stanovanja

	Stanovanjska površina (m <sup>2</sup> )	Število enot	Obračunska vrednost GOI del (EUR brez DDV)
Javna najemna stanovanja			
Parkirna mesta			
Skupaj vrednost GOI del (EUR brez DDV):			

- Parkirna mesta se zagotavljajo: (obkrožiti)
1. zunanja parkirna mesta na gradbeni parceli
  2. pokrita parkirna mesta (garaža, posebni objekt)

### 5.3 Bivalne enote

	Stanovanjska površina (m <sup>2</sup> )	Število enot (kom)	Obračunska vrednost GOI del (EUR brez DDV)
Bivalne enote			
Parkirna mesta			

Skupaj vrednost GOI del (EUR brez DDV):	
---	--

- Parkirna mesta se zagotavljajo: (obkrožiti):
1. zunanja parkirna mesta na gradbeni parceli
  2. pokrita parkirna mesta (garaža, posebni objekt)

Opomba: V kolikor investicijo tvori več objektov, je potrebno v tabelo obrazca vpisati skupne vrednosti in vlogi priložiti enakovredne tabele, ločene po objektih. Obrazložitve in pomeni izrazov za tč. 5.2 in tč. 5.3 so podane v Programu.

### 5.4 Višina in čas odplačevanja posojila (javna najemna stanovanja, bivalne enote)

Višina zaprošenih sredstev: %, EUR (brez DDV)  
(višina posojila po Programu lahko znaša do največ 50 % obračunske vrednosti investicije)

Čas odplačevanja posojila: let  
( po Programu se lahko predlaga največ do 25 let)

### 5.5 Zavarovanje posojila

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

Zavarovanje posojila se lahko glede na upravičenega prosilca izvede z enim od naslednjih vrst ali kombinacij zavarovanj, in sicer: (obkrožiti)

- 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 (samo za prosilce pod točko 1., točke 2, poglavja I. Skupna določila),
- e) z zastavo ustrezne in še neobremenjene nepremičnine v lasti posojiljemalca in
- f) z zastavo zasedenih stanovanj v lasti posojiljemalca (samo za prosilce pod točko 1. in 2., točke 2, poglavja I. Skupna določila).

Poročilo 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.

### 5.6 Dodatni pogoj za določitev višine posojila – energijska učinkovitost stavbe

(obkrožiti / opozniti v primeru uveljavljanja doseganja razrede energetske učinkovitosti za B1, A2 ali A1 – obrazložitev v točki 2, poglavja II.II Posojilni pogoji)

1. razred A1: od 0 do vključno 10 kWh/m<sup>2</sup>a
2. razred A2: od 10 do vključno 15 kWh/m<sup>2</sup>a
3. razred B1: od 15 do vključno 25 kWh/m<sup>2</sup>a

Opomba: Za izpolnjevanje tega pogoja se predloži izkaz energijskih lastnosti stavbe (PGD in izvedeno stanje) ter veljavno energetska izkaznica.

### 6.0 VLOGA ZA SOINVESTIRANJE:

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



# OBRAZEC - VLOGA

## 6.1 Namen

(obkrožiti)

1. gradnja novega objekta
2. rekonstrukcija objekta
3. nakup (zgrajena nova stanovanja in bivalne enote s pridobljenim pravnomočno uporabljenim dovoljenjem od vključno 01.01.2010)

## 6.2 Javna najemna stanovanja

	Stanovanjska površina (m <sup>2</sup> )	Število enot	Obračunska vrednost GOI del (EUR brez DDV)
Javna najemna stanovanja			
Parkirna mesta			
Skupaj vrednost GOI del (EUR brez DDV):			

Parkirna mesta se zagotavljajo (obkrožiti):

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

## 6.3 Bivalne enote

	Stanovanjska površina (m <sup>2</sup> )	Število enot (kom)	Obračunska vrednost GOI del (EUR brez DDV)
Bivalne enote			
Parkirna mesta			
Skupaj vrednost GOI del (EUR brez DDV):			

Parkirna mesta se zagotavljajo (obkrožiti):

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

Opomba: V kolikor investicijo tvori več objektov, je potrebno v tabelo obrazca vpisati skupne vrednosti in vlogi priložiti enakovredne tabele, ločene po objektih. Obrazložitve in pomen izrazov za tč. 6.2 in tč. 6.3 so podane v Programu.

## 6.4 Delež soinvestitorstva

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

## 6.5 Finančna konstrukcija investicije

(obkrožiti in vpisati)

Investicijo javnih najemnih stanovanj / bivalnih enot se bo financiralo iz naslednjih virov:

Poz.	Vir financiranja	Že zagotovljeni del investicije		Predvideni zaproseni del investicije	
		EUR	%	EUR	%
a)	lastna sredstva				
b)	komercialna in ostala posojila				
c)	zasebna vlaganja				
d)	sredstva posojila *				
e)	sredstva soinvestitorstva **				
Skupaj viri financiranja 100%					

\* največ do 50% sredstev, ki jih zagotavlja sam prosilec iz točk a), b) in c), skupaj skladno temu Programu

\*\* največ do 50% sredstev skladno temu Programu

## 6.6 Korekcijski faktorji

(Izpolniti v primeru uveljavljanja korekcijskih faktorjev – točki 3 in 4 poglavja III.1 Pogoj soinvestiranja)

(obkrožiti in vpisati)

1. E1 – gradbena korekcija:  
Obrazložitev:
2. E2 – energetska korekcija:  
Obrazložitev:

## 7.0 OBVEZNE PRILOGE PO PROGRAMU:

(Obkrožiti in priložiti v vrstnem redu, kot je navedeno v vlogi.)

Opomba: Za bivalne enote se smiselno uporabljajo vse obvezne priloge po Programu, ki veljajo za javna najemna stanovanja, zato se sklop besed »bivalne enote« v nadaljevanju posebej ne navaja. Prosilec uporabi obrazec v delu točk 3 in 4, odvisno od izbranega načina sofinanciranja.

Prosilci morajo za izpolnjevanje pogojev tega programa (v smislu popolne vloge) predložiti naslednjo dokumentacijo:

1. pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo oziroma rekonstrukcijo stanovanj ali stanovanjske stavbe (in vse morebitne spremembe in dopolnitve, podaljšanja), skladno z vsakokratno zakonodajo, ki ureja graditev objektov,
2. v primeru, da gradnja oziroma rekonstrukcija ob predložitvi vloge že poteka, mora prosilec predložiti sklenjeno gradbeno pogodbo oziroma predpogodbo in tudi poročilo pogodbenega izvajalca del s presekom stanja (gradbeno-tehnični, terminski in finančni preseki) izvedenih del na projektu, potrjenega s strani odgovornega nadzora po vsakokratnem zakonu o graditvi objektov in podzakonskih predpisih,
3. v primeru nakupa stanovanj predložiti pravnomočno uporabno dovoljenje za gradnjo oziroma rekonstrukcijo stanovanj ali stanovanjske stavbe skladno z vsakokratno zakonodajo, ki ureja graditev objektov,
4. v primeru nakupa stanovanj predložiti tudi veljavno sklenjeno prodajno predpogodbo/pogodbo za nakup stanovanj s predpisanimi pripadajočimi parkirnimi mesti in z vzpostavljenimi vsemi potrebnimi služnostmi za funkcioniranje objekta,
5. v skladu z določbami Zakona o financiranju občin - ZFO-1 (Ur. l. RS, št. 123/06, 57/08, 36/11 in 14/15 - ZUJ1FO) in Pravilnikom o postopkih za izdajo soglasja k zadolževanju občin (Ur. l. RS, št. 55/15), izdano soglasje ministrstva pristojnega za finance, kadar je



# OBRAZEC - VLOGA

prosillec lokalna skupnost oziroma k poroštvu, če je lokalna skupnost porok prosilcu, ki nastopa kot upravičen prosilec,

6. poroštvo lokalne skupnosti, v vseh primerih zavarovanj po točkah a), b) in e), točke 5, poglavja II.II Posojilni pogoji, ki jih predložijo pravne osebe vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1,
7. 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,
8. 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),
9. terminski plan realizacije investicije, potrjen s strani odgovorne osebe prosilca,
10. opredelitev strukture cene investicije, potrjene s strani odgovorne osebe prosilca,
11. 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),
12. 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 (za izdelavo cenitvenega poročila se smiselno uporabljajo določila tč. 5, poglavja II.II Posojilni pogoji),
13. 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,
14. izjavo, potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da na dan vložitve vloge nima blokiranih transakcijskih računov,
15. izjavo potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da na dan vložitve vloge ni insolventen,
16. izkazati, da imajo prosilci zagotovljene vire financiranja v delu lastne udeležbe za izvedbo projekta z izjavo prosilca in dokazila iz proračunskih dokumentov in/ali finančnih načrtov prosilca,
17. 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,
18. v primeru uveljavljanja doseganja energetske učinkovitosti (razredi B1, A2 ali A1): Izkaz energijskih lastnosti stavbe (PGD in izvedeno stanje) skladno z Pravilnikom o učinkovitosti rabi energije v stavbah (Ur. list RS št. 52/2010) in veljavno energetsko izkaznico za 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),

19. v primeru uveljavljanja korekcijskih faktorjev (E1-gradbena korekcija in E2-energetska korekcija): predložiti ustrezno dokumentacijo z obrazložitvijo in

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

Kontaktna oseba prosilca:

Odgovorna oseba prosilca:

Ime in priimek:

Ime in priimek:

Telefon:

M.P.

Elektronski naslov:

Podpis:

V/Na:

Dne:

**HVALA ZA POZORNOST**



**VPRAŠANJA, POJASNILA, PRIPOROČILA**