



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, po sklepu št. 56, 9. seje Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju: Nadzorni svet SSRS) ki je potekala dne 25.3.2013, 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 pop.), 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, 56/2011 Odl.US: U-I-255/09-14, 87/2011 in 40/2012-ZUJF), 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 objavlja

PROGRAM ZA DODELITEV POSOJIL ZA ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ

I. SKUPNA DOLOČILA

1. Način sofinanciranja

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: SSRS) na podlagi tega Programa za dodelitev posojil za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj¹ za obdobje 2013 do 2016 (v nadaljevanju: program) sofinancira zagotavljanje neprofitnih 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 **daje ugodna dolgoročna stanovanjska posojila** lokalnim skupnostim, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam ter družbam za pridobivanje oziroma zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, katerih so-ustanovitelj je, po določbah 96. in 97. člena Zakona o javno zasebnem partnerstvu (v nadaljevanju: ZJZP, Ur.l. RS, št. 127/2006) lokalna skupnost (statusno partnerstvo).

SSRS izrecno opozarja, da vsak upravičeni prosilec sam odgovarja za pravilnost vseh postopkov razpolaganja in morebitnega javnega naročanja ter z njimi povezanih postopkov, pri čemer se šteje, da je s tem programom še dodatno in izrecno opozorjen na spoštovanje vsakokratne zakonodaje s področja javnih financ ter zakonodaje s področja integritete in preprečevanja korupcije.

¹ Neprofitna najemna stanovanja so stanovanja kot jih določa SZ-1 in Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l. RS, št. Ur.l. RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009 in 81/2011).

Za dodelitev posojil za zagotavljanje bivalnih enot se smiselno uporabljajo vsa določila tega programa, ki veljajo za neprofitna najemna stanovanja, zato se sklop besed »bivalna enota« v nadaljevanju programa posebej ne navaja.

2. Upravičeni prosilci so:

1. lokalne skupnosti ali njihovi proračunski skladi, ustanovljeni za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj,
2. javni nepremičninski skladi,
3. pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1 in
4. družbe po 96. in 97. členu ZJZP.

Subjekti (v nadaljevanju: upravičeni prosilci oziroma prosilci) iz prejšnjih točk so lahko udeleženi v enem ali več sofinanciranih projektov s strani SSRS, pri čemer se sofinanciranje ne seštevata.

Dopustno je tudi, da se z enim ali enotnim projektom na program prijavi 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 pogoje tega programa.

Vsi prosilci morajo vlogi obvezno priložiti ustrezen in ažuren sklep (datum usklajen z vlogo) pristojnega organa lokalne skupnosti, ki izkazuje realno potrebo po pridobitvi neprofitnih najemnih stanovanj v lokalni skupnosti. Vloga, ki ne vsebuje ustreznega in ažurnega sklepa ni popolna vloga in ni zmožna obravnave s strani SSRS.

V vlogi navedeno število potrebnih neprofitnih najemnih stanovanj mora temeljiti na sklepu iz predhodnega odstavka, kateremu lahko priloži prosilec javni razpis za oddajo neprofitnih najemnih stanovanj izveden na podlagi veljavne zakonodaje (SZ-1, Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l. RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009 in 81/2011)) in/ali morebitno izvedeno anketo o potrebah po neprofitnih najemnih stanovanjih, ki izkazuje potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih.

SSRS bo preučitev posredovanih podatkov s strani prosilcev o potrebah po neprofitnih najemnih stanovanjih opravil skladno z načelom proste presoje dokazov, pri čemer bo smiselno upošteval tudi podatke o potrebah po neprofitnih 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. Pri oceni realnosti potreb po sredstvih bo SSRS kot korektiv upošteval tudi javno objavljen in veljaven indeks razvitosti lokalne skupnosti, kjer je nameravana gradnja neprofitnih najemnih stanovanj.²

3. Višina sredstev za izvajanje programa in trajanje programa

Za uresničevanje programa bo SSRS namenil deset (10) milijonov evrov iz lastnih finančnih virov. Nadzorni svet SSRS lahko, glede na izkazan interes prosilcev ter razpoložljiva sredstva SSRS in morebitna proračunska sredstva države, s sklepom poveča ali zmanjša finančna sredstva za izvajanje tega programa.

Program je odprt do dne, ko so s sklepi Direktorja SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2016. Poraba sredstev programa in izvajanje določil programa je zaradi narave in trajanja projektov predvidena sukcesivno v letih 2013, 2014, 2015 in 2016 oziroma do zaključka prijavljenega investicijskega projekta.

² Indeks razvitosti občin se določa na podlagi Zakona o financiranju občin (ZFO-1, Ur.l. RS, št. 123/2006, 101/2007 Odl.US: U-I-24/07-66, 57/2008, 36/2011 in 40/2012-ZUJF) in Uredbe o metodologiji za določitev razvitosti občin (Ur.l. RS, št. 102/2012).

4. Posebna omejitev sofinanciranja projektov po programu

Nepremičnina (zemljišče ali objekt) na kateri bo prosilec zagotavljal nova neprofitna najemna stanovanja ob podaji vloge in v času obravnave vloge oziroma ves čas, od izvedbe projekta do pridobitve pravnomočnega uporabnega dovoljenja, ne sme biti obremenjena (npr. hipoteka, zemljiški dolg) za potrebe prijavljenega projekta ali iz drugih razlogov in za druge projekte.

Izjema od določb prejšnjega odstavka so:

- obremenitve, ki nastanejo v korist SSRS po njegovem vstopu v projekt na podlagi tega programa,
- obremenitve, ki ne obremenjujejo poteka projekta (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 vseh relevantnih listin s strani prosilcev.

II. DODELITEV POSOJILA

II.I. Namen posojila in zahtevana dokumentacija

1. Namen posojila

Možnost pridobitve posojila SSRS po določilih II. poglavja tega programa se šteje kot razpis posojil skladno s 14. členom Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada in je namenjen pridobitvi neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot z gradnjo novega objekta in rekonstrukcijo ter nakupom že zgrajenih novih stanovanj s pridobljenim pravnomočnim uporabnim dovoljenjem od (vključno) 1.1.2007 dalje, s katero se pridobijo gradbeno gledano nova najemna stanovanja ali bivalne enote, vse v letih trajanja tega programa oziroma do zaključka projekta.

2. Zahtevana dokumentacija

Prosilci morajo ob vlogi na izpolnjenem predpisanem obrazcu SSRS predložiti naslednjo dokumentacijo:

- pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo oziroma rekonstrukcijo stanovanj ali stanovanjske stavbe (in vse morebitne spremembe ter dopolnitve), skladno z vsakokratno zakonodajo, ki ureja graditev objektov s potrdilom o datumu pravnomočnosti na dokumentih ali samostojnih listinah po določbah zakonodaje o splošnem upravnem postopku;
- v primeru, da gradnja oziroma rekonstrukcija ob predložitvi vloge že poteka, mora prosilec predložiti sklenjeno gradbeno pogodbo in tudi poročilo izvajalca s presekom stanja (terminski, vsebinski in finančni presek) izvedenih del na projektu, potrjenega s strani odgovornega nadzora po vsakokratnem zakonu o graditvi objektov in podzakonskih predpisih;
- v primeru nakupa predložiti pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje (in vse morebitne spremembe ter dopolnitve), s potrdilom o datumu pravnomočnosti na dokumentih ali samostojnih listinah po določbah zakonodaje o splošnem upravnem postopku;
- v primeru nakupa predložiti veljavno sklenjeno prodajno predpogodbo oziroma pogodbo za nakup stanovanj z zakonsko predpisanimi pripadajočimi parkirnimi mesti in z vzpostavljenimi vsemi potrebnimi služnostmi za funkcioniranje objekta;
- v skladu z določbami ZFO-1 in Pravilnikom o postopkih zadolževanja občin (Ur. l. RS, št. 108/2008 in 49/2010), izdano predhodno soglasje ministrstva pristojnega za finance, kadar je prosilec lokalna skupnost oziroma k poroštvu, če je lokalna skupnost

- porok prosilcu, ki nastopa kot upravičeni prosilec; v danih primerih se ta program šteje za povabilo k dajanju ponudb za zadolžitev;
- za gradnjo ali rekonstrukcijo izdelano ustrezno projektno dokumentacijo (skladno s Pravilnikom 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 s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Ur. l. RS, št. 123/04) ter pisno izjavo odgovornega vodje projekta, ki je vezana na posredovano projektno dokumentacijo o izpolnjevanju pogojev navedenih pravilnikov;
 - terminski plan realizacije investicije, potrjen s strani odgovorne osebe prosilca;
 - opredelitev strukture cene investicije, potrjene s strani odgovorne osebe prosilca. V primeru nakupa se struktura cene izkaže s cenitvenim poročilom, ki na dan sklenitve posojilne pogodbe ne sme biti starejše od devet (9) mesecev³ (za izdelavo cenitvenega poročila se smiselno uporabljajo določila tč. 5, poglavja II.II Posojilni pogoji);
 - ustrezen in ažuren sklep s predpisanimi prilogami (datum usklajen z vlogo) pristojnega organa lokalne skupnosti, ki izkazuje realno potrebo po pridobitvi neprofitnih najemnih stanovanjih v lokalnih skupnosti (tč. 2, poglavja I. Skupna določila);
 - izkazati presežek trajnih virov nad materialnimi in nematerialnimi naložbami, za pokritje lastne udeležbe za izvedbo projekta, z investicijskim programom in bilančnimi podatki prijavljenega prosilca;
 - predložiti S.BON-1/P, ki ob vložitvi vloge ne sme biti starejši od trideset (30) delovnih dni ter izpis računovodskih izkazov za preteklo leto (vse izda AJPES na podlagi vloge);
 - drugo ustrezno dokumentacijo na zahtevo SSRS, ki je potrebna v postopku strokovne presoje vloge.

Sofinancirani objekt 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.

Prosilec mora vlogi priložiti tudi naslednje izjave:

- a. izjavo potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da imajo vsi udeleženci v projektu (prosilci, kot tudi druge pravne in fizične osebe, ki sodelujejo pri realizaciji investicije, kot npr.: izvajalci, podizvajalci, itd.) poravnane vse zapadle obveznosti do SSRS,
- b. izjavo potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca in izjave vseh izvajalcev ter podizvajalcev (smiselno po določbah zakonodaje o javnem naročanju⁴ in 631. člena Obligacijskega zakonika), da so bile do dne vložitve vloge poplačane vse zapadle obveznosti izhajajoč iz prijavljenega projekta (vključno s prispevki za socialno varnost in s plačili davkov v Republiki Sloveniji),
- c. izjavo potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da na dan podaje prijave nima blokiranih transakcijskih računov,
- d. izjavo potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da na dan vložitve vloge ni insolventen,
- e. izjavo, da bo prosilec oziroma da bodo prosilci pridobljena stanovanja oddali v najem upravičencem po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem,

³ Cenitev mora biti pridobljena na način in v skladu z določbami vsakokratne zakonodaje o razpolaganju s stvarnim premoženjem javnih subjektov (v času sprejema tega razpisa sta veljavna Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS/ Ur.l. RS, št. 86/2010 in 75/2012) ter Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013). SSRS se lahko odloči za revizijo cenitve.

⁴ V času sprejetja je veljaven Zakon o javnem naročanju (ZJN-2, Ur.l. RS, št. 128/2006, 16/2008, 19/2010, 18/2011 in 43/2012 Odl.US: U-I-211/11-26).

- f. izjavo odgovornega vodje projekta, da površina stanovanj ustreza površinskim standardom po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Na poziv SSRS mora prosilec v roku osem (8) dni podati obnovitev izjave iz točk a) do d) tudi kadarkoli v času trajanja postopka za dodelitev posojila oziroma lahko prosilec sam obvesti SSRS o novonastali situaciji, ki se nanaša na vsebinsko tematiko navedenih točk.

II. II. Posojilni pogoji

1. Sredstva posojila lahko pridobi upravičeni prosilec (po točki 2, poglavja I. Skupna določila), če na predpisanem obrazcu SSRS in z zahtevanimi obveznimi prilogami po programu, v skladu z razpisnimi pogoji, odda v določenem časovnem obdobju predpisanim s poglavjem III. tega programa (Postopek za oddajo in obravnavo vlog), popolno vlogo, kar ugotavlja SSRS v postopku obravnave vsake posamezne vloge.

2. Višina posojila, ki ga lahko pridobi prosilec, je odvisna od obračunske vrednosti GOI del prijavljene investicije in je vezana na s strani SSRS določeno primerno vrednost GOI del po tem programu (Preglednica 1) ter se določi po preučitvi vloge z obveznimi prilogami (tudi ustrezno dokumentacijo na zahtevo SSRS, ki je potrebna v postopku strokovne presoje vloge).

Višina posojila lahko znaša do največ 50% od obračunske vrednosti GOI del (Preglednica 1).

Po preučitvi popolne vloge SSRS odloči, katera vrednost se upošteva za obračunsko vrednost GOI del, pri čemer so vrednosti omejene navzgor in se lahko upošteva največ primerna vrednost GOI del iz Preglednice 1, ki je pomnožena s stanovanjsko površino, izračunano po spodaj navedeni definiciji in številom zakonsko določenih parkirnih mest.

V primeru nakupa se za obračunsko vrednost GOI del upošteva vrednost GOI del predmeta nakupa, kar se izkaže s cenitvenim poročilom (točka 2, poglavje II.I. Namen posojila in zahtevana dokumentacija).

Preglednica 1: Primerne vrednosti GOI del določene s strani SSRS

| | Primerna vrednost GOI del brez DDV (GOI objekt** in GOI parkirno mesto***) |
|---------------------------|---|
| | Vrednost je enotna za celotno področje Republike Slovenije |
| Novogradnja/ objekt ** | do največ 880 EUR/m ² stanovanjske površine* |
| Rekonstrukcija / objekt** | do največ 790 EUR/m ² stanovanjske površine* |
| parkirno mesto (PM)*** | do največ 5.000 EUR/PM |

* Za izračun stanovanjske površine po tem programu se uporablja standard SIST ISO 9836 kazalnik 5.1.7.. 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 pomnožijo z redukcijskim faktorjem 1,0. V primeru mansard se površina teh prostorov do višine prostora 1.6 m ne upošteva, oziroma pomnoži z 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 ali teraso ter drvarnico v zidanem objektu,
- f = 0,25 za odkriti balkon ali teraso,

- $f = 0,10$ za atrij (opomba: atriji so nezaželeni, v primeru, da so izvedeni, pa se ovrednotijo s faktorjem 0,1).

** GOI objekt – obsega: pripravljalna, rušitvena, gradbena, obrtniška, instalacijska in zaključna dela na gradbišču z zunanjo ureditvijo objekta, vključno z zunanjim parkiriščem in potrebnimi komunalnimi priključki na lokalno komunalno oziroma javno infrastrukturo.

*** 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.

Velikost parkirnega mesta namenjenega invalidom je večja in v skladu s standardom SIST ISO/TR 9527:1999.

Za parkirno mesto ne šteje parkirna naprava, ki omogoča sočasno parkiranje dveh (2) vozil na enem parkirnem mestu.

Zunanja parkirna mesta so upoštevana v okviru obračunske vrednosti GOI objekt**.

Primerna vrednost GOI del iz Preglednice 1, se lahko na prošnjo prosilca poveča skupaj do največ 10% v primerih:

- listinsko izkazanega doseganja razreda energetske učinkovitosti B1, A2 ali A1, skladno z 6. členom Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Ur. l. RS, št. 77/2009 in 93/2012), kar prosilec izkaže z veljavno energetsko izkaznico in
- listinsko izkazane trajnostne gradnje (kot npr.: ekološko sprejemljiva, lesena gradnja, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije, itd.), kar prosilec izkaže z analizo spremljanja in vrednotenja življenjskega stroškovnega ciklusa (LCC/LCCA analize).

V primeru rekonstrukcije stavb ali njihovih delov, proglašanih 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 in 90/2012) je primerna vrednost za GOI dela, praviloma lahko enaka primerni vrednosti za GOI novogradnja.

3. Obrestna mera za odobreno posojilo je letna v višini dvanajst mesečnega EURIBOR + 1,5 % in se obračunava na stanje glavnice.

Obrestna mera se spreminja enkrat letno in sicer 1.1. vsako leto na podatke o letnem EURIBOR, objavljenem na prvi delovni dan v decembru preteklega leta.

Obrestna mera je spremenljiva glede na spremembe referenčne obrestne mere EURIBOR. V mesecu sprejema programa oziroma razpisa posojil, je obrestna mera 0,574% + 1,5%.

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.

4. Odplačilna doba za odobreno posojilo je največ do 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.

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.

5. Zavarovanje posojila je obvezno in je lahko izvedeno glede na upravičenega prosilca z naslednjimi vrstami finančnih zavarovanj (ki se lahko tudi medsebojno dopolnjujejo):

- 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 neprofitnih najemnih stanovanj, javni nepremičninski skladi in pravne osebe vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1,
- d) z menico (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. Upravičeni prosilci, poglavja I. Skupna določila).

V primeru iz točk e) in f) mora biti neobremenjena nepremičnina vredna najmanj dvakrat toliko 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 manj kot enega leta (z ozirom na datum sklepanja pogodbe), za ostale nepremičnine pa vrednost, 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 ZSPDLS in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Cenitev ob podpisu posojilne pogodbe s SSRS ne sme biti starejša od devetih (9) mesecev. V zastavo je lahko dana tudi kreditirana nepremičnina.

Posojilodajalec SSRS 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 pristojnem za pravosodje ali pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, vpisanega v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo. Stroške storitve za dodatno preverjanje ocenjevanja nepremičnine krije prosilec.

S posojilno pogodbo vzpostavljeno obliko zavarovanja je mogoče na podlagi pisne prošnje posojilojemalca nadomestiti z eno od dopustnih oblik zavarovanj po tej točki. Ustreznost ponujene nadomestne oziroma spremenjene oblike 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 ali 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.

Kot ustrezna nepremičnina (zemljišče in/ali objekti) v primeru točke e) se smatra tista nepremičnina v lasti prosilca, s katero se lahko prosto razpolaga in nima zakonskih omejitev rabe, zaščitnih ukrepov ali omejitev upravljanja in prenosa lastninske pravice, oziroma omejitev v zvezi z izvajanjem pravnega prometa. SSRS preuči vso razpoložljivo dokumentacijo za vsako v zavarovanje predlagano nepremičnino in se odloči o njeni primernosti. V primeru dvoma, lahko SSRS naroči mnenje pri cenilcu za gradbeništvo - splošno, vpisanem v imenik sodnih cenilcev pri ministrstvu pristojnem za pravosodje ali pri pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin, vpisanem v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo. Stroške storitve za dodatno preverjanje ocenjevanja nepremičnine krije prosilec. Na osnovi strokovnega mnenja si SSRS pridržuje pravico, da zavrne v zavarovanje ponujeno neprimerno nepremičnino oziroma nepremičnine.

Za ustrezno se v nobenem primeru ne šteje nepremičnina, stvar ali pravica, ki ne more biti predmet izvršbe po zakonodaji o izvršbi in zavarovanju.

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

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

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

Posojiljemalec 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 (npr. požarne nevarnosti, poplavo, vdor meteorne vode s strehe, izliv vode, posledice potresa, posledice toče, posledice udara strele, vlome in tatvine). Zavarovalno polico mora vinkulirati v korist SSRS za obdobje do zaključka vračanja anuitet oziroma do spremembe zavarovanja po določenih programa.

Prosilec oziroma posojiljemalec se tudi obvezuje, da bo tako zavarovanje obnavljal vse do popolnega odplačila posojila, brez dodatnih pisnih opozoril SSRS. V kolikor SSRS ugotovi, da posojiljemalec 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 vložitve listin v zemljiško knjigo plača posojiljemalec. Na pogodbi mora biti overjen podpis zakonitega zastopnika posojiljemalca razvidnega iz Poslovnega registra Republike Slovenije.

8. Za črpanje odobrenega posojila SSRS in prosilec skleneta ustrezno posojilno pogodbo. Posojilna pogodba mora biti sklenjena praviloma v stotih (100) dneh od vročitve obvestila o sklepu Direktorja SSRS glede odobritve posojila. Rok se lahko iz utemeljenih razlogov in na pisno prošnjo prosilca podaljša, vendar ne več kot za šestdeset (60) delovnih dni.

V roku trideset (30) delovnih dni po vročitvi obvestila o sklepu Direktorja SSRS mora posojiljemalec skleniti v primeru gradnje ali rekonstrukcije ustrezno gradbeno pogodbo, v primeru nakupa in sklenjene prodajne predpogodbe 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. Prosilec o zaključku obravnave njegove vloge v tem primeru dobi pisno obvestilo, na katerega ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje oziroma ugovor. Direktor SSRS lahko odobrena sredstva na osnovi predloga strokovnih služb SSRS obravnava kot nerazporejena in jih nato dodeli drugemu upravičenemu prosilcu.

V posojilni pogodbi se uredijo medsebojna pravno – poslovna razmerja med SSRS in prosilcem (posojiljemalcem), 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. Na posojilni pogodbi mora biti overjen podpis zakonitega zastopnika posojiljemalca.

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 posojiljemalec 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 po točki 6, poglavja II.II. Posojilni pogoji. V primeru nakupa dokončanih stanovanj se črpanje posojila ustrezno definira v posojilni pogodbi, glede na način pridobitve in prevzemanja stanovanj.

V posojilni pogodbi se v primerih, ko je upravičenec lokalna skupnost ali njen proračunski sklad ustanovljen za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj, določi obveznost sklenitve vsakoletnega dodatka, s katerim se obnavlja soglasje Ministrstva za finance k vsakoletnemu zadolževanju.

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 poplčila 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 in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

V kolikor je prodaja stanovanj in/ali parkirnih mest dovoljena, posojiljemalec in SSRS skleneta dodatek k posojilni pogodbi, v katerem se ugotovi preostali znesek posojila, ki ga posojiljemalec nakaže SSRS-ju. Znesek se odšteje od zneska odobrenega oziroma preostalega še neodplačanega zneska posojila. Na dodatku k posojilni pogodbi mora biti overjen podpis zakonitega zastopnika posojiljemalca.

III. 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 SSRS (prosilci ga dobijo na naslovu in na spletni strani SSRS) in z obveznimi prilogami, ki so obrazložene v določilih tega programa. Vsa dokazila, ki so priloga k podani vlogi se morajo glasiti na prosilca in na prijavljeni projekt.

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

SSRS bo sam 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 s podpisom vloge izrecno dovoljuje in se zavezuje pri tem sodelovati na pisni poziv SSRS⁵. 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 je nejasna, ima pravico od prosilca zahtevati ustrezne dopolnitve, obrazložitve in pojasnila, kot je podrobneje razloženo v programu. SSRS praviloma določi tudi primeren rok, v katerem mora prosilec poskrbeti, da je vloga v skladu z določili 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 prav tako 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 v teh primerih prejme s strani SSRS pisno obvestilo, na katero ni možna pritožba, zahteva za vračilo v prejšnje stanje oziroma ugovor⁶.

Popolne vloge bodo sprotno obravnavne po času dospelja oziroma do ugotovitve popolnosti.

O vlogah prosilcev za katere bodo strokovne službe SSRS po preučitvi dokumentacije ocenile, da so popolne in primerne po tem programu, bo odločal Direktor SSRS. Izbrani prosilci bodo na osnovi sklepa Direktorja SSRS, s strani SSRS prejeli obvestilo o vstopu SSRS za sofinanciranje (posojilo) 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 prejeli dopis z obvestilom o neodobritvi vloge⁶.

Vse informacije o vsebini in izvajanju programa, lahko prosilci dobijo na podlagi pisne prošnje 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: ssrsinfo@stanovanjskisklad-rs.si.

Program je odprt do dne, ko so s sklepi Direktorja SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2016.

Nadzorni svet SSRS lahko 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.

V projektih sofinanciranja po tem programu, lahko odloči Direktor SSRS že po izdanem sklepu o odobritvi posojila, tudi o znižanju zaprosenih sredstev prosilca in o odobritvi spremembe, ob

⁵ Za pisni poziv šteje poziv SSRS poslan z navadno in/ali elektronsko pošto ali s faksimilnim sporočilom.

⁶ 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, javnega sklada glede prošnje – vloge pravne osebe po programu.

upoštevanju pogojev programa in aktov, ki opredeljujejo poslovanje SSRS. V opisanih primerih Direktor SSRS izda spremembo oziroma dopolnitev sklepa. O navedeni spremembi ali dopolnitvi sklepa se obvesti tudi prosilca⁶.

IV. 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.

Program je odprt do dne, ko so s sklepi Direktorja SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2016 in se v delu porabe dodeljenih sredstev zaradi narave in trajanja projektov izvaja v letih 2013, 2014, 2015 in 2016 oziroma do zaključka vsakokratnega projekta.

Nadzorni svet SSRS lahko s sklepom ta program predčasno zapre.

Vse spremembe in dopolnitve programa ter obvezne razlage posameznih določil programa in zaprtje programa se objavijo na spletni strani SSRS.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad

Številka zadeve: 35100-1/13

Datum sprejema programa: 25.3.2013, 9. seja NS SSRS

Datum objave v uradnem listu RS: 29.3.2013

Datum objave na spletni strani SSRS: 29.3.2013 po objavi v Uradnem listu RS
Datum pričetka izvajanja programa: 30.3.2013 po objavi v Uradnem listu RS