

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, po sklepu Nadzornega sveta z dne 1.12.2007, na podlagi 13. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1, Ur.l. RS št. 110/2002 in 8/2003, popr. 58/2003 – ZZK-1 in 31/2007), 148. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, Ur.l. RS 69/2003, 18/2004 – ZVKSES, 47/2006- ZEN), 14. in 32. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Ur.l. RS št.119/00 in 28/2001) in za zagotavljanje izvrševanja pristojnosti občine skladno s 1. alinejo 2. odstavka 154. člena SZ-1 objavlja

PROGRAM SOFINANCIRANJA IZGRADNJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ ZA LETI 2008 IN 2009

I. SKUPNA DOLOČILA

1. Načini sofinanciranja

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: SSRS) na podlagi tega programa sofinancira¹ izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj v občinah in podpira občine pri izvajanju njihove pristojnosti na stanovanjskem področju skladno z 12. členom ZUreP-1 in 1. alinejo 2. odstavka 154. členom SZ-1 tako, da:

- a) daje ugodna dolgoročna stanovanjska posojila občinam, 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 (Ur.l. RS, št. 127/2006, v nadaljevanju: ZJZP) občina (statusno partnerstvo),
- b) investira skupaj z občinami, javnimi nepremičninskimi skladi, neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami ter družbami za pridobivanje oziroma zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj katerih so-ustanovitelj je po določbah 96. in 97. člena ZJZP, v zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj – soinvestitorstvo in
- c) refinancira obstoječe kredite SSRS občinam, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

V primerih, ko pride do sklenitve pravnega posla med upravičenimi prosilci in SSRS v okviru tega razpisa, 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, pokrajin in občin (Ur.l. RS, št. 14/2007) in Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur.l. RS, št. 84/2007). Upravičeni prosilec sam odgovarja za pravilnost postopkov razpolaganja (npr. sprejeti letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja, ..).

2. Upravičeni prosilci

1. občine 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 iz prejšnjih točk so lahko udeleženi v eni ali več načinih sofinanciranja projektov s strani SSRS, pri čemer se sofinanciranje ne sešteva.

Vsi prosilci morajo vlogi obvezno priložiti ustrezen sklep pristojnega organa občine, v kateri se bo izvajala investicija, ki izkazuje potrebo po pridobitvi neprofitnih najemnih stanovanj oziroma izjavo -

¹ kot sofinanciranje po določbah tega programa se štejejo vse naštetе oblike sodelovanja, pri čemer v okviru načinov pod točko 1.b) tega programa, SSRS s prodajno pogodbo odkupi del predmeta sofinanciranja.

dopis občine o številu neprofitnih stanovanj v občini v kateri bo potekala gradnja, ob času vloge in o morebitnih potrebah – čakalnih listah za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja.

Pri oceni potreb po sredstvih iz naslova sofinanciranja pod točkama 1.a) in 1.b) bo SSRS kot korektiv upošteval tudi javno objavljen indeks razvitosti občine, kjer je nameravana gradnja neprofitnih najemnih stanovanj.²

3. Višina sredstev za izvajanje tega programa

Predvidoma je za uresničevanje tega programa iz naslova odobritve posojil namenjenih 6,519 mio eurov in 6 mio eurov za soinvestorstvo, vse s porabo v letih 2008, 2009 in 2010.

Program je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2009.

Nadzorni svet SSRS lahko glede na izkazani interes določi tudi drugačno razmerje porabe sredstev za posamezen namen oziroma poveča ali zmanjša delež celotnih razpoložljivih sredstev.

II. POSOJILA

1. Splošni nameni

Posojila SSRS po tem programu, ki se v njegovem II. poglavju šteje kot razpis posojil skladno s 14. členom Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Ur.l. RS št. 119/00 in 28/2001), so namenjena:

1. komunalnemu opremljanju zemljišč oziroma gradbenih parcel zase ali za oddajanje najugodnejšemu javnemu ali zasebnemu (so)investitorju stanovanjske gradnje ali zagotavljanje raznih oblik javno - zasebnih partnerstev **(v nadaljevanju: nameni KO)**,
2. pridobitvi neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot z gradnjo, rekonstrukcijo in obnovo, s katero se pridobijo nova najemna stanovanja ali bivalne enote ter nakupom, vse v letih 2008, 2009 in 2010 **(v nadaljevanju: nameni GR)**.

2. Posebni nameni

Posojila so namenjena tudi proslcem, ki omogočajo trajne oblike bivanja romskim družinam, ki imajo na njihovem območju stalno prebivališče in istočasno izboljšujejo bivalne pogoje (pogoje uporabe lastnih in drugih stanovanj, stanovanjskih hiš in bivalnih naselij) drugih občanov na območjih, kjer so takšni pogoji poslabšani zaradi neurejenih romskih naselij.

II. I Razpisni pogoji za posojila

1. Za posojila **nameni KO** morajo proslci:

- predložiti projektno nalogo oziroma predhodne študije, v skladu z določbami Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/2007, v nadaljevanju: ZPNačrt) in Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/2007) in sprejeti program komunalnega opremljanja, iz katerih je razviden namen in obseg investicije v stanovanjsko gradnjo,
- predložiti investicijsko dokumentacijo skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS št. 60/2006),
- predložiti, skladno z določbami Zakona o financiranju občin (Ur.l. RS št.123/2006 in 101/2007) in 3. člena Pravilnika o postopkih zadolževanja občin (Ur.l. RS, št. 52/2007), izdano predhodno soglasje ministrstva pristojnega za finance, kadar je proslilec občina oziroma k

² Do izdaje nadaljnjega sklepa bo SSRS upošteval Sklep o določitvi razvitosti občin za leto 2007 (Ur.l. RS, št. 70/2007) objavljen dne 3.8.2007, ki velja od dne 4.8.2007.

poročtvu, če je občina porok prosilcu, ki nastopa kot upravičen prosilec. V danih primerih se ta program šteje za povabilo k dajanju ponudb za zadolžitev,

- predložiti terminski plan realizacije investicije,
- predložiti opredelitev strukture cene investicije,
- zagotoviti ali poskrbeti, da imajo vsi udeleženci v projektu poravnane vse zapadle obveznostido SSRS,
- izkazati, za pokritje lastne udeležbe za izvedbo projekta, z investicijskim programom in bilančnimi podatki prosilca, presežek trajnih virov nad materialnimi in nematerialnimi naložbami,
- predložiti BON -2, ki ob vložitvi vloge ne sme biti starejši od 1 (enega) meseca ter izpis računovodskih izkazov za preteklo leto (oboje izda AJ PES na podlagi vloge).

2. Za posojila **nameni GR** morajo prosilci izpolnjevati naslednje pogoje:

- predložiti pridobljeno gradbeno dovoljenje za gradnjo oziroma rekonstrukcijo stanovanj ali stanovanjske stavbe, skladno z zakonodajo, ki ureja graditev objektov,
- v primeru nakupa predložiti tudi veljavno sklenjeno pogodbo za nakup stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti in z vzpostavljenimi vsemi potrebnimi služnostmi za obratovanje objekta ter ustreznim številom parkirnih mest za obiskovalce,
- v primeru obnove³, po določilih zakonodaje o graditvi objektov, predložiti ustrezno lokacijsko informacijo za gradnjo in načrt izvedbe z opisom predvidenih del (popis del) s predračunom,
- predložiti, skladno z določbami Zakona o financiranju občin (Ur.l. RS, št. 123/2006 in 101/2007) in 3. člena Pravilnika o postopkih zadolževanja občin (Ur.l. RS, št. 52/2007), izdano predhodno soglasje ministrstva pristojnega za finance, kadar je prosilec občina oziroma k poročtvu, če je občina porok prosilcu, ki nastopa kot upravičen prosilec; v danih primerih se ta program šteje za povabilo k dajanju ponudb za zadolžitev,
- predložiti za gradnjo ali rekonstrukcijo izdelano ustrezno projektno dokumentacijo skladno s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS št. 125/2003) oziroma v primeru bivalnih enot Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Uradni list RS, št. 123/04) ter izjavo odgovornega projektanta investicije vezano na ob vlogi posredovano dokumentacijo,
- podati izjavo projektanta, da površina stanovanj ustreza površinskim standardom po Pravilniku o oddajanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l. RS št. 14/2004 in 34/2004),
- predložiti terminski plan realizacije investicije,
- predložiti opredelitev strukture cene investicije,
- predložiti izjavo, da bodo prosilci pridobljena stanovanja oddali v najem upravičencem po Pravilniku o oddajanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l. RS št. 14/2004 in 34/2004),
- zagotoviti ali poskrbeti, da imajo vsi udeleženci v projektu poravnane vse zapadle obveznosti do SSRS,
- izkazati, za pokritje lastne udeležbe za izvedbo projekta, z investicijskim programom in bilančnimi podatki prosilca, presežek trajnih virov nad materialnimi in nematerialnimi naložbami,
- predložiti BON -2, ki ob vložitvi vloge ne sme biti starejši od 1 (enega) meseca ter izpis računovodskih izkazov za preteklo leto, oboje izda AJ PES na podlagi vloge.

3. SSRS bo prejete vloge obravnaval po njihovi dospelosti ter si pridržuje pravico, da preveri ustreznost in veljavnost vse predložene dokumentacije - prilog k posamezni vlogi in jo (po morebitni dopolnitvi) opredeli kot neustrezno ali neskladno z razpisnimi zahtevami.

II. II Posojilni pogoji:

1. Posojilo lahko dobi upravičeni prosilec, če na predpisanem obrazcu in z zahtevanimi prilogami v razpisnih pogojih odda ali v postopku dopolnitve pripravi popolno vlogo za pridobitev posojila.

³ 209. člen ZGO- 1 določa: uskladitve drugih predpisov s tem zakonom: Z dnem uveljavitve tega zakona se šteje, da v veljavnih zakonih in predpisih, izdanih na njihovi podlagi:4. uporabljena izraza "adaptacija" in "obnova" v različnih sklonih in slovničnih številih pomenita "investicijska vzdrževalna dela" po določbah tega zakona.

2. **Višina posojila**, ki ga lahko dobi upravičenec, je odvisna:

- **za namene GR**: od obračunske vrednosti prijavljene investicije in je vezana na s strani SSRS določeno primerno ceno za nakup po tem programu ter se določi po preučitvi dokumentacije,
- **za namene KO**: od obračunske vrednosti investicije, izračunane po veljavnem programu opremljanja in sicer dela, ki odpade na stanovanjski del.

Višina posojila lahko znesse do največ 50% obračunske vrednosti investicije ali lastnega dela investicije, če je v projektu SSRS udeležen kot soinvestitor.

Po preučitvi popolne vloge SSRS odloči katera cena se upošteva za obračunsko vrednost investicije, pri čemer so cene omejene navzgor in se lahko upošteva največ primerna cena, navedena v III. poglavju tega programa, pomnožena s stanovanjsko površino izračunano po definiciji iz III.I.1. tega programa.

V obračunsko vrednost investicije se šteje tudi minimalno pripadajoče število parkirnih mest v pokritih objektih ali za to namenjenih objektih.

V primeru rekonstrukcije stavb ali njihovih delov, proglašeni za kulturni spomenik skladno z Zakonom o varstvu kulturne dediščine (Ur.l. RS, št. 7/1999, 110/2002-ZGO-1, 126/2003-ZVPOPKD, 63/2007 Odl.US: Up-395/06-24, U-I-64/07-13), je primerna cena za GOI praviloma lahko enaka primerni ceni za GOI za novogradnje.

3. **Obrestna mera** za odobreno posojilo je letna v višini 6 (šest) mesečnega EURIBOR + 0,3% in se obračunava na stanje glavnice.

Obrestna mera je spremenljiva glede na spremembe referenčne obrestne mere EURIBOR (6-mesečni, določen na dan 31. 3. in 30. 9. za naslednjih 6 mesecev).

V mesecu sprejema tega programa oziroma razpisa posojil je obrestna mera 4,753 + 0,3%.

SSRS si pridržuje pravico do spremembe 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:

- **za namene KO**: do 5 let od podpisa posojilne pogodbe z enoletnim moratorijem
- **za namene GR**: 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.

SSRS si pridržuje pravico do spremembe 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 enim od naslednjih vrst finančnih zavarovanj, in sicer z:

- a) bančno garancijo za celotni odobreni znesek,
- b) zavarovanjem celotnega posla pri zavarovalnici,
- c) s poroštvom in menico občine h katerima izda soglasje Ministrstvo za finance, v primerih kadar so prosilci naslednji subjekti: občine, 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) menicami samo v primeru, če je posojilojemalec občina,
- e) zastavo še neobremenjene nepremičnine v lasti posojilojemalca,
- f) zastavo zasedenih stanovanj v lasti posojilojemalca (samo za prosilce pod toč. I.2.1 in I.2.2) in
- g) zemljiškim dolgom.

V primeru iz točk e) in f) mora biti neobremenjena nepremičnina vredna najmanj dvakrat toliko kot zaproseno oz. odobreno posojilo. Kot vrednost se lahko po diskreciji SSRS upošteva pogodbeno vrednost, če je bil promet z zastavljeno nepremičnino izvršen v letu 2007 oziroma 2008, 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 ZSPDPO. Cenitev ne sme biti starejša od šestih 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 je lahko dana tudi kreditirana nepremičnina.

S posojilno pogodbo vzpostavljeno obliko zavarovanja je mogoče na podlagi pisne prošnje posojilojemalca nadomestiti z eno od dopustnih zavarovanj po tej točki. Ustreznost ponujenega nadomestnega oz. 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 občine, njihovi proračunski 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.

Za ustrezno pa ne šteje nepremičnina, stvar in pravica, ki ne more biti predmet izvršbe po zakonu o izvršbi in zavarovanju. Posojilodajalec SSRS se za zavarovanje odobrenega posojila vpiše kot prvi zastavni upnik na ustrezni nepremičnini.

Zavarovanje z zastavitvijo zgradbe, ki je zgrajena na nepremičnini obremenjeni s stavbno pravico, ni dopustno.

SSRS si pridržuje pravico do spremembe pogojev pod to točko v primeru spremembe nacionalne in evropske zakonodaje, v primeru sprememb na nepremičninskem trgu oziroma v poslovanju SSRS.

6. Posojilojemalec mora **kreditirano nepremičnino po pridobitvi uporabnega dovoljenja oziroma po zaključku obnove zavarovati za tržno vrednost** za vse običajne rizike in zavarovalno polico vinkulirati v korist SSRS za obdobje do zaključka vračanja anuitet.

7. **Stroške** vseh zavarovanj in priprave ter sklepanja posojilne pogodbe (notarske in druge stroške v zvezi s tem) plača posojilojemalec. Na pogodbi morajo biti overjeni podpisi vseh strank.

8. Za **črpanje** odobrenega posojila mora upravičenec skleniti posojilno pogodbo. Posojilna pogodba mora biti sklenjena praviloma v 100 dneh po prejemu sklepa o odobritvi posojila. Najkasneje po prejemu sklepa o odobritvi s strani Nadzornega sveta SSRS, mora posojilojemalec skleniti tudi gradbeno pogodbo/prodajno pogodbo in jo predložiti SSRS, ki jo navede v posojilni pogodbi. Če ta pogoj ni izpolnjen se šteje, da je prosilec odstopil od vloge za ta program, odobrena sredstva pa Nadzorni svet SSRS lahko odobri po predlogu SSRS drugemu upravičenemu prosilcu.

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.

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

9. Omejitve razpolaganja z nepremičnino

Prosilec ne sme brez pozitivnega soglasja SSRS prodajati ali obremenjevati stanovanj v objektu, ki je 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.

Odtujitev ali obremenitev brez pozitivnega soglasja SSRS, imata za posledico ničnost pogodbe s katero je bil stanovanje odtujeno ali obremenjeno, oziroma vzpostavljena obremenitev.

Dovoljena prodaja mora potekati skladno z določbami Pravilnika o dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l. RS št. 14/2004, 34/2004 in 62/2006) in z določbami na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur.l. RS, št. 14/2007) ter Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur.l. RS, št. 84/2007)–določila o neposredni pogodbi.

Ob dovoljeni prodaji stanovanja se sklene dodatek k posojilni pogodbi med SSRS in prosilcem, v katerem se ugotovi preostali znesek posojila ter se SSRS-ju nakaže prejeta kupnina. Znesek se odšteje od zneska odobrenega oziroma preostalega še neodplačanega zneska posojila. Na dodatku morajo biti overjeni podpisi vseh strank.

III. SOINVESTITORSTVO

1. Nameni

SSRS sklepa soinvestitorska pogodbeno razmerja za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj z občinami, javnimi nepremičninskimi skladi ali neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami iz 152. člena SZ-1 (v nadaljevanju prosilec).

SSRS soinvestira z izbranimi prosilci tiste projekte gradnje (poleg novogradenj tudi nadomestne gradnje in rekonstrukcije objektov skladno z zakonodajo, ki ureja graditev objektov) s katerimi se pridobijo nova neprofitna najemna stanovanja ter nakupe novih neprofitnih najemnih stanovanj z napovedanim začetkom v letu 2008 in 2009 pod pogoji, navedenimi v nadaljevanju.

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

III. I Pogoji soinvestiranja

1. Splošne določbe

1. SSRS vstopa kot soinvestitor samo v tiste projekte, ki zagotavljajo nova primerna stanovanja (racionalna in tehnološko obvladljiva gradnja, z materiali, ki so trajni in trpežni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje oziroma ekonomsko upravičijo stroške investicijskega in tekočega vzdrževanja), ki se bodo uporabljala kot **neprofitna najemna stanovanja** in imajo zagotovljeno tudi z zakonom zahtevano oziroma minimalno **pripadajoče število parkirnih mest** na posamezno stanovanje.

Zaželeno je, da so s strani upravičenih prosilcev prijavljeni taki projekti – investicije v okviru katerih se zagotavljajo tako neprofitna najemna stanovanja kot tudi stanovanja za prodajo na trgu, če so v občini izkazane potrebe tudi po slednjih.

SSRS posebej poudarja, da v teh primerih ne financira izgradnje stanovanj za prodajo na trgu, vendar v primeru s strani investitorja podane ponudbe za prodajo stanovanj za trg zgrajenih v okviru te investicije, preuči potrebe po odkupu tovrstnih stanovanj v predmetni občini glede na svoj način delovanja in sprejete cilje, pri čemer odkupuje v teh primerih po cenah iz tega programa za novogradnje, upoštevajoč lokacijo nepremičnine.

2. Projekti morajo biti izvedeni po **primernih cenah**, vendar največ po naslednjih:

Tabela 1: Primerne cene GOI del določene s strani SSRS

Način zagotavljanja	Vrednost brez DDV	Primerna cena v EUR/m ² stanovanjske površine*	
		Cena je enotna za celotno področje Republike Slovenije	
novogradnja	GOI **	do največ 830	
rekonstrukcija	GOI **	do največ 690	

Tabela 2: Primerne cene nakupa neprofitnih najemnih stanovanj in pripadajočih parkirnih mest

Nakup	Vrednost brez DDV	Primerna cena v EUR/m ² stanovanjske površine* oz. EUR/parkirno mesto***				
		Ljubljana	Okolica Ljubljane	Obalne občine	Ostale mestne občine	Druga naselja
stanovanja	cena	do 1.460	do 1.290	do 1.400	do 1.020	do 960
parkirno mesto	cena	do največ 9.000				

* 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 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 pa se površine pomnožijo z naslednjimi redukcijskimi faktorji: za ložo 0,75, za shrambo izven stanovanja 0,75, za pokriti balkon ali pokrito teraso, drvarnico v zidanem objektu 0,50, za odkriti balkon ali odkrito teraso 0,25. Atriji niso zaželeni, v primeru, da so izvedeni, pa se ovrednotijo s korekcijskim faktorjem 0,10.

** GOI – obsega: pripravljalna, gradbena, obrtniška, instalacijska in zaključna dela na gradbišču z zunanjo ureditvijo gradbene parcele vključno z zunanjimi parkirišči in potrebnimi komunalnimi (hišnimi) priključki na lokalno komunalno oziroma javno infrastrukturo.

***Za parkirno mesto se šteje pokrito parkirno mesto minimalno 12.5 m² površine (osnovni standard za površino parkirnega mesta namenjenega invalidom je višji) znotraj objekta, ali posebnem za to namenjenem objektu. Zunanja parkirišča so upoštevana v okviru GOI – zunanje ureditve.

Cena za zemljišče in komunalno infrastrukturo ter drugi stroški sme biti praviloma največ v višini razlike med GOI ceno za novogradnje in rekonstrukcije (tabela 1) in ceno pri nakupu (tabela 2).

3. SSRS **vedno nastopa kot kupec** po ceni, ki jo določi glede na kvaliteto objekta, obseg investicije in vgrajenih materialov, vendar največ po primerni ceni navedeni v tabeli 2.

Za prosilce **iz točke 9 poglavja III. I** se primerna cena lahko ustrezno poviša v primeru izkazanih utemeljitev po uveljavljanju s strani SSRS določenih korektivov - **korekcijskih faktorjev** opisanih v

točki 4, poglavja III. I. Upravičenost višjih primernih cen za posamezne vloge na podlagi utemeljenih razlag, skladno s pogoji tega programa, potrjuje Nadzorni svet SSRS z ustreznimi dodatnimi sklepi, ki so lahko sprejeti tudi kasneje, pred podpisom soinvestitorske pogodbe (E1, E2, E3 in E4) pred podpisom prodajne pogodbe (le E1 in E3) oziroma ob zaključku investicij (le E3) ob dejanski izkazani in potrjeni uveljavitvi predvidenih korekcij - vse ob pogoju pravočasnega obveščanja o nastanku spremenjenih okoliščin oziroma izpolnitvi pogojev za uveljavljanje korekcijskih faktorjev.

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 presežati 30 % obračunske vrednosti investicije določene kot zmnožek primerne cene nakupa neprofitnih najemnih stanovanj navedenih v tabeli 2 poglavja III. I in stanovanjske površine.

4. Korekcijski faktorji primernih cen določenih s strani SSRS

<p>E1 – socialna korekcija: praviloma druga naselja</p> <p>se uporablja le v primeru, ko so upravičeni prosilci (2.1, 2.2 in 2.3, I. poglavje) tudi investitorji zagotavljanja novih stanovanj v okviru neprofitne najemne gradnje: točka 9. poglavje III. II 2. Posebne določbe</p>	<p>Pogoji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - se uveljavlja ob listinsko izkazanem in s strani SSRS potrjenem izčrpanju vseh možnosti doseganja primernih GOI vrednosti cen (npr. pregledi projektne dokumentacije z namenom optimizacije s strani SSRS, izvedena javna naročila po pogajanjih, preveritev z indeksom razvitosti občin – opravi SSRS).
<p>E2 – urbana korekcija: praviloma mestne občine</p> <p>se uporablja le v primeru, ko so upravičeni prosilci (2.1, 2.2 in 2.3, I. poglavje) tudi investitorji zagotavljanja novih stanovanj v okviru neprofitne najemne gradnje: točka 9. poglavje III. II 2. Posebne določbe</p>	<p>Pogoji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - urbanizacija mestnih obrobij, - urbanizacija degradiranih območij.
<p>E3 – gradbena korekcija</p> <p>se uporablja le v primeru, ko so upravičeni prosilci (2.1, 2.2 in 2.3, I. poglavje) tudi investitorji</p>	<p>Pogoji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - neugodne lastnosti temeljnih tal, ki pogojujejo zahtevno temeljenje, - izvedba dveh ali več kletnih etaž, - gradnja v strnjениh mestnih območjih, ki pogojuje varovanje gradbene jame.

zagotavljanja novih stanovanj v okviru neprofitne najemne gradnje: točka 9. poglavje III. II 2. Posebne določbe	
E4 – energetska korekcija se uporablja le v primeru, ko so upravičeni prosilci (2.1, 2.2 in 2.3, 1. poglavje) tudi investitorji zagotavljanja novih stanovanj v okviru neprofitne najemne gradnje: točka 9. poglavje III. II 2.	Pogoji: <ul style="list-style-type: none"> - nizko energetska večstanovanjska hiša: potrebna koristna energija za ogrevanje do 30kWh/m²a, - pasivna večstanovanjska stavba po mednarodno priznanih kriterijih.

5. **Soinvestitorski delež SSRS** lahko doseže največ 50% vrednosti izračunane vrednosti investicije vseh neprofitnih najemnih stanovanj (v nadaljevanju: najemna stanovanja), pri čemer se v lastna sredstva prosilca lahko všttevajo tudi sredstva pridobljena s posojilom SSRS.

V obračunsko vrednost investicije šteje tudi minimalno število pripadajočih parkirnih mest zagotovljenih v objektu, kjer se nahajajo najemna stanovanja ali posebnem objektu.

Odobreni soinvestitorski delež se uporabi na vseh najemnih stanovanjih in parkirnih mestih tako, da eno najemno stanovanje in pripadajoče parkirno mesto predstavlja najmanjšo enoto delitve.

6. SSRS po odobritvi vloge – sklep Nadzornega sveta SSRS o soinvestiranju, z izbranimi prosilci sklene pisne pogodbe o soinvestiranju, v katerih so opredeljene medsebojne pravice in obveznosti pri pridobivanju najemnih stanovanj. Vsebina pogodb je določena v skladu s tem programom 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 petnajst dni od vročitve sklepa o odobritvi in ne daljši od treh mesecev od vročitve sklepa o odobritvi), ne sklene pogodbe o soinvestiranju, se šteje, da je od namere odstopil in je SSRS prost vseh obveznosti iz sklepa o soinvestiranju. O tem SSRS obvesti Nadzorni svet SSRS.

Če prosilec v praviloma šestih (6) mesecih po sklenitvi pogodbe o soinvestiranju ne začne gradnje (sklenjena gradbena pogodba) oziroma ni sklenjena prodajna pogodba za nakup stanovanj in parkirišč, se šteje, da je prosilec za leti 2008 in 2009 od namere odstopil in je SSRS prost vseh obveznosti iz sklepa o soinvestiranju. O tem SSRS obvesti Nadzorni svet SSRS.

SSRS si pridržuje pravico, da:

- v primerih, ko prosilec z dokazili in izjavami izkaže, da iz objektivnih razlogov obveznosti iz prejšnjega odstavka ni mogel izpolniti obveznosti, roke podaljša,
- ne pristopi k podpisu prodajne pogodbe s prosilcem oziroma drugim investitorjem, če po pregledu projektne in tehnične dokumentacije ugotovi, da je projekt neprimeren, pa v razumnem roku ni mogoče doseči ustreznih tehničnih izboljšav,
- pogodbene roke podaljša, po preučitvi utemeljenega predloga podanega s strani prosilca.

Stanovanjem, ki jih kupi SSRS, mora biti zagotovljeno najmanj eno pripadajoče parkirno mesto po primernih cenah in izhodiščih tega programa za to kategorijo.

7. SSRS zagotavlja prosilcu razpolagalno pravico za dodeljevanje pridobljenih najemnih stanovanj 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 občino ali drugo pravno osebo.

Najemnina za ta stanovanja in parkirna mesta se oblikuje skladno s predpisi določeno metodologijo o oblikovanju najemnin po maksimalni stopnji in v primeru, da so najemnine občinskih stanovanj, ki so predmet soinvestitorskih pogodb nižje od teh, pa po sklepu občinskih organov in potrditvi SSRS o sprejemu nižje stopnje, enotno za vsa najemna stanovanja in pripadajoča parkirna mesta iz posamezne pogodbe o soinvestiranju oziroma prodajne pogodbe sklenjene po tem programu.

8. Če stanovanje in pripadajoče parkirno mesto v lasti SSRS ni zasedeno 60 (šestdeset) dni ali več, mora do prve ali ponovne zasedbe prosilec zanj SSRS plačevati neprofitno najemnino.

Prosilec (vsi ostali prosilci razen občine) 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 je stanovanje in parkirno mesto več kot leto dni nezasedeno, šteje, da potrebe po najemnem stanovanju ni in ju ima SSRS pravico prodati. Predkupno pravico ima prosilec praviloma po ceni iz prodajne pogodbe. V primeru, da je od izgradnje preteklo več let, se skladno z določbami zakonodaje o razpolaganju s stvarnim premoženjem opravi ponovno vrednotenje nepremičnine.

Prosilec ne sme brez soglasja SSRS prodajati ali obremenjevati svojih stanovanj 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 odtujeno ali obremenjeno, oziroma dovoljena obremenitev. Ob dovoljeni prodaji stanovanja se sklene dodatek k prodajni pogodbi med SSRS in prosilcem, v katerem se ugotovi preostalo število neprofitnih najemnih stanovanj po tej pogodbi.

2. Posebne določbe

9. Izvajanje projekta soinvestitorstva pri zagotavljanju najemnih stanovanj z gradnjo (novogradnja, nadomestna gradnja ali rekonstrukcija objekta):

a.) Prosilec v projektu soinvestitorstva pri zagotavljanju najemnih stanovanj:

- zagotovi komunalno opremljeno zemljišče v skladu z določbami Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/2007, v nadaljevanju: ZPNačrt) in Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (UR. I. RS, št. 80/2007),
- zagotovi sredstva v višini razlike med vrednostjo investicije in zneskom investiranja SSRS,
- zagotovi celotno zakonsko predpisano projektno in tehnično dokumentacijo,
- omogoči sodelovanje SSRS pri potrditvi projektne dokumentacije oziroma mu omogoči pregled projektne dokumentacije vključno s projektantskim/izvajalskim predračunom del,
- pridobi vsa potrebna soglasja in dovoljenja za gradnjo skladno z veljavno zakonodajo s področja graditve objektov,
- omogoči SSRS na njegovo zaprosilo vpogled v vso dokumentacijo,
- izvede javno naročilo za izbor izvajalca gradbenih 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 ponovi, razen če prosilec sam zagotovi razliko med na javnem razpisu doseženo GOI ceno in primerno ceno za nakup stanovanj skladno s tem programom,
- omogoči sodelovanje SSRS v komisiji ob izvedbi javnega naročila za izbor izvajalca gradbenih del,
- v soglasju s SSRS imenuje nadzor,
- izvaja nadzor nad izvedbo del,
- omogoči SSRS kontrolo nad izvajanjem del (supernadzor),
- pridobi pravnomočno uporabno dovoljenje,
- zagotovi vzpostavitev etažne lastnine,
- v soglasju s SSRS izbere upravnika stavbe oziroma stanovanj,

- pripravi besedilo razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, h kateremu mora pridobiti soglasje SSRS, ga objavi najmanj tri mesece pred dokončanjem gradnje in izbere vse najemnike,
- nosi morebitne druge stroške,
- v primeru uveljavljanja korekcijskih faktorjev iz točk 3 in 4 poglavja III.I. pravočasno zagotoviti vso s strani SSRS dodatno zahtevano dokumentacijo oziroma druga zahtevana strokovna dokazila in utemeljitve.

b.) SSRS v projektu soinvestorstva pri zagotavljanju najemnih stanovanj:

- zagotovi sredstva v višini s sklepom NS odobrenih sredstev,
- preveri investicijsko in projektno dokumentacijo oziroma sodeluje pri potrditvi projektne dokumentacije,
- imenuje preglednika projektne dokumentacije,
- na osnovi dodatno zahtevane dokumentacije prosilca pravočasno pripravi predlog za eventualne dodatne sklepe v primeru utemeljenega uveljavljanja korekcijskih faktorjev skladno z točkama 3 in 4 poglavja III.I,
- po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja s prosilcem, upoštevajoč določbe tega odseka, sklene prodajno pogodbo, v kateri se upoštevajo smiselno določbe ZVKSES in predvsem način in pogoji poslovanja, pod katerimi SSRS kot investitor gradi ali kupuje za prodajo na trgu, in sicer pod naslednjimi pogoji plačevanja kupnine:
 - obroke do 85% kupnine SSRS nakazuje skladno z napredovanjem del po predložitvi obračuna – računa za posamezen obrok, kateremu bo priložena izjava nadzornega organa o napredovanju del v skladu s terminskim planom, potrdi pa jo supernadzor SSRS, ob pogoju, da prosilec zagotovi na zemljiščih, ki predstavljajo gradbeno parcelo, bremen prost vpis solastninske pravice ali drugo ustrezno obliko zavarovanja po določbah 5. odstavka odseka II.II tega programa, za čas od sklenitve pogodbe do pridobitve pravnomočnega uporabnega dovoljenja oziroma vpisa etažne lastnine na SSRS;
 - 5% v roku osem (8) dni, ko prosilec prejme obvestilo od prodajalca, da so stanovanjske enote zgrajene in poziv za prevzem predmeta pogodbe v skladu z prodajno pogodbo ter pod pogojem, da je pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje;
 - 5% v roku osem (8) dni po odpravi vseh napak in pomanjkljivosti in po dokončnem obračunu kupnine skladno z določili prodajne pogodbe ter izpolnitvi vseh drugih pogodbenih obveznosti vključno s tem, da bo na ime SSRS predložena bančna oziroma zavarovalniška garancija prodajalca oziroma izvajalca za odpravo napak in pomanjkljivosti v garancijski dobi za obdobje dveh let od prevzema predmeta pogodbe oziroma za obdobje 26 mesecev po pridobitvi pravnomočnega uporabnega dovoljenja v višini 5% kupnine;
 - 5% kupnine pa v roku osem (8) dni po zagotovitvi vseh pogojev za vknjižbo lastninske pravice na SSRS na stanovanjih (vložen zemljiškknjižni predlog za vpis objekta in etažne lastnine v zemljiško knjigo, ter s strani prosilca oziroma prodajalca izstavljeno ustrezno zemljiškknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist SSRS, plomba za vpis lastninske pravice v korist SSRS pa bo v zemljiško knjigo vpisana na prvem mestu);
- opravlja kontrolo nad izvajanjem del (kontrola nad izvajanjem del pomeni supernadzor nad delom izvajalcev in nadzorom prosilca oziroma prodajalca nad izvedbo del).

10. Izvajanje projekta soinvestorstva pri zagotavljanju stanovanj z nakupom od drugega investitorja:

a.) Prosilec v projektu soinvestorstva pri zagotavljanju najemnih stanovanj:

- izbere primerna stanovanja,
- zagotovi sredstva v višini razlike med celotno pogodbeno vrednostjo stanovanj in zneskom soinvestiranja SSRS,
- opravlja kontrolo nad izvajanjem del (kontrola nad izvajanjem del pomeni supernadzor nad delom izvajalcev in nadzorom investitorja oziroma prodajalca nad izvedbo del);

- pripravi besedilo razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, h kateremu mora pridobiti soglasje SSRS, ga objavi najmanj tri mesece pred pričakovanim prevzemom stanovanj in izbere vse najemnike,
- nosi morebitne druge stroške.

b.) SSRS v projektu soinvestorstva pri zagotavljanju najemnih stanovanj:

- preveri projekte in tehnično dokumentacijo za izbrana stanovanja,
- zagotovi sredstva v višini s sklepom Nadzornega sveta SSRS odobrenih sredstev,
- opravlja kontrolo nad izvajanjem del (kontrola nad izvajanjem del pomeni supernadzor nad delom izvajalcev in nadzorom investitorja oziroma prodajalca nad izvedbo del).

c.) S prodajalcem – investitorjem SSRS in prosilec skleneta tripartitno prodajno pogodbo največ po primernih cenah za nakup najemnih stanovanj navedenih v 2. točki poglavja III.I - Tabela 2.

Sredstva v pogodbeni višini iz prodajne pogodbe se zagotavljajo praviloma sočasno iz sredstev prosilca in SSRS v razmerju vrednosti dogovorjenih stanovanj.

Pogodbeno vrednost bosta prosilec in SSRS plačevala v pogodbenih rokih:

- obroke do 85% kupnine SSRS skladno z napredovanjem del po predložitvi računa za posamezen obrok, kateremu bo priložena izjava nadzornega organa o napredovanju del v skladu s terminskim planom, ki jo potrdi supernadzor SSRS, s tem, da investitor zagotovi ustrezno zavarovanje vnaprej plačanih obrokov kupnine, kot ustrezno se smatrajo zavarovanja navedena v a), b), e), f) in g) iz poglavja II.II 5. odstavka tega programa ter vzpostavitev solastništva na neobremenjeni nepremičnini;
- 5% v roku osem (8) dni po prejemu obvestilo prodajalca, da so stanovanjske enote zgrajene in poziv za prevzem predmeta pogodbe, vse pod pogojem, da je pridobljeno uporabno dovoljenje;
- 5% v roku osem (8) dni po odpravi vseh napak in pomanjkljivosti in po dokončnem obračunu kupnine skladno z določili prodajne pogodbe in izpolnitvi vseh drugih pogodbenih obveznosti vključno s tem, da prodajalec predloži na ime SSRS in ime prosilca bančni garanciji izvajalca za odpravo napak in pomanjkljivosti v garancijski dobi za obdobje dveh let od prevzema predmeta pogodbe oziroma za obdobje 26 mesecev po pridobitvi pravnomočnega uporabnega dovoljenja v višini 5% kupnine (s strani izvajalca ali svojo) oziroma garancijo skladno z določbami 26. člena ZVKSES;
- 5% kupnine pa v roku osem (8) dni po zagotovitvi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na SSRS in prosilca (vložen zemljiškoknjžni predlog za vpis objekta in etažne lastnine v zemljiško knjigo, ter s strani prodajalca izstavljeno ustrezno zemljiškoknjžno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist prosilca in SSRS, plomba za vpis lastninske pravice v njuno korist pa bo v zemljiško knjigo vpisan na prvem mestu SSRS in na drugem mestu prosilec).

SSRS bo sorazmerni delež sredstev do višine odobrenih sredstev nakazoval neposredno investitorju – prodajalcu v pogodbenih rokih, če mu bo prosilec praviloma predložil dokazila, da je sam predhodno nakazal prodajalcu svoj sorazmeren delež sredstev, supernadzor SSRS pa preveri skladnost višine z izvedenimi deli.

Tako dogovorjeni način plačila 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. REFINANCIRANJE OBSTOJEČIH KREDITOV SSRS

Prosilec, ki pridobi kreditna sredstva ali soinvesticijska sredstva in sklene ustrezno posojilno oziroma prodajno pogodbo po tem programu, lahko zaprosi za spremembo posojilnih pogojev obstoječih kreditov SSRS, pridobljenih v predhodnih razpisih oz. programih, pri čemer mu SSRS refinancira del ali

celoten preostanek dolga največ v višini lastnega deleža prosilca v novi investiciji pod posojilnimi pogoji, določenimi v II. poglavju tega programa.

V. POSTOPEK OBRAVNAVE VLOG

Prosilci, ki želijo pridobiti sredstva SSRS iz naslova posojila oziroma zaprosajo za soinvestitorstvo s SSRS po tem programu, lahko oddajo vloge s priporočeno pošiljko ali osebno na naslov Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana.

Popolno izpolnjene vloge lahko oddajo prosilci samo na posebnem obrazcu, ki ga lahko dobijo na navedenem naslovu od dne objave tega programa. Popolne vloge bodo sprotno obravnavne po času dospelja.

SSRS bo na podlagi evidenc v katere ima vpogled, preveril in pridobil dokazilo o lastništvu nepremičnine (zemljiškoknjižni izpisek) in podatke GURS.

O vlogah prosilcev bo na predlog SSRS odločal Nadzorni svet SSRS na sejah. Izbrani prosilci bodo s strani SSRS prejeli sklep o izbiri, ostali prosilci prejmejo obvestilo o neodobritvi vloge.

Vse informacije o programu - razpisu lahko prosilci dobijo osebno na Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnem skladu v Ljubljani, na Poljanski cesti 31 ali na telefonski številki (01) 47 10 500.

Program je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2009.

Nadzorni svet SSRS lahko na predlog SSRS sprejme obvezno razlago posameznih določb tega programa ter spremeni oziroma dopolni njegova posamezna določila, ki jih objavi na enak način kot ta program ter se uporabljajo od dne sprejema.

V projektih sofinanciranja po tem programu odloči direktor SSRS v okviru razpisane oziroma s sklepom Nadzornega sveta SSRS odobrene vsote sredstev za izvedbo programa sofinanciranja, o morebitni spremembi namena (soinvestiranje/kreditiranje) ali znižanja zaprosenih sredstev prosilca in o odobritvi spremembe, ob upoštevanju pogojev tega programa in aktov, ki opredeljujejo poslovanje SSRS.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad