



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SSRS) po sklepu nadzornega sveta z dne 11.12.2006, 5.10.2009, 23.10.2009, 8.12.2009 in 14.09.2012 na podlagi 13. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 110/2002 in 8/2003-popr. ter sprememb št. 58/2003-ZZK-1, 33/2007-ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C, 79/2010 Odl.US: U-I-85/09-8, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.); dalje ZUreP-1) 14. in 32. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Ur.l. RS, št. 119/2000, 28/2001), objavlja spremenjen in dopolnjen ter prečiščen

**JAVNI RAZPIS – PROGRAM  
ZA SOFINANCIRANJE PROJEKTOV  
PRIDOBIVANJA OSKRBOVANIH STANOVANJ ZA STAREJŠE IN  
DOMOV ZA OSTARELE**

**I. SKUPNA DOLOČILA**

**1. predmet in načini sofinanciranja**

SSRS na podlagi tega programa sofinancira pridobivanje:

- a) oskrbovanih stanovanj za starejše (v nadaljevanju: oskrbovanih stanovanj) in
- b) domov za ostarele.

in sicer tako, da:

- daje za pridobivanje oziroma zagotavljanje pod točkama a) in b) ugodna dolgoročna posojila ter
- investira skupaj z upravičenimi prosilci v projekte za pridobivanje in zagotavljanje pod točko a) -soinvestitorstvo.

V primeru točk a) in b) lahko posamezen projekt za katerega je podana vloga, pokriva zagotavljanje kapacitet iz obeh predmetov, kar se upošteva kot prednost pri obeh razpoložljivih načinih sofinanciranja po tem razpisu.

**2. upravičeni prosilci**

1. občine ali njihovi proračunski skladi,

2. javni nepremičninski skladi,
3. pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1,
4. družbe po 96. in 97. členu Zakona o javno zasebnem partnerstvu<sup>1</sup>,
5. druge pravne osebe,

ki sami izpolnjujejo zakonske zahteve za opravljanje dejavnosti s področja upravljanja z oskrbovanimi stanovanji in domovi za ostarele oziroma imajo ustrezno s predpogodbo, pismom o nameri ali pogodbo urejeno dolgoročno ali projektno sodelovanje s pravnimi osebami, ki tako dejavnost lahko opravljajo v razpisnem obdobju.

Subjekti iz prejšnjih alinej so lahko udeleženi v največ dveh projektih sofinanciranja projektov s strani SSRS po tem javnem razpisu, pri čemer morajo za vsak projekt zagotoviti ustrezna zavarovanja in druge pogoje za neodvisno izvedbo projekta.

SSRS ne odgovarja za pravilnost postopkov oziroma dejanj razpolaganja s stvarnim in finančnim premoženjem prosilcev oziroma postopkov javnega naročanja, ki jih prosilec sam (ali po pooblaščenih izvajalcih) izvede v povezavi s podano vlogo oziroma za potrebe sklenitve pravnih poslov po tem javnem razpisu – programu.

### **3. višina sredstev za izvajanje tega programa**

Predvidoma je za realizacijo tega razpisa namenjenih 17.500.000,00 EUR s porabo v letih 2009, 2010, 2011 in 2012 oz. do zaključka projekta. Razpis je odprt do dne, ko so s sklepi direktorja SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma do preklica.

NS SSRS lahko glede na izkazani interes oziroma obseg prijavljenih projektov, v okviru možnosti po poslovnem in finančnem načrtu SSRS za obdobje tega javnega razpisa, količino razpoložljivih sredstev za sofinanciranje poveča ali zmanjša skladno z določbami zakonodaje o javnih skladih in akta o ustanovitvi SSRS.

## **II. POSOJILA**

### **1. splošni nameni**

Posojila SSRS po tem programu, ki se v njegovem II. poglavju štejejo kot razpis posojil skladno s 14. členom splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Ur.l. RS, št. 119/2000, 28/2001), so namenjena pridobivanju:

- a) oskrbovanih stanovanj in
- b) domov za ostarele,

z gradnjo oziroma rekonstrukcijo, s katero se pridobijo nove kapacitete v točkah a) in b) ter z nakupom, vse v letih 2009, 2010, 2011 in 2012 oz. do zaključka projekta.

### **II. I Razpisni pogoji za posojila:**

1. Za posojila morajo prosilci izpolnjevati naslednje pogoje:

---

<sup>1</sup> (Ur.l. RS, št. 127/2006).

- v primeru zagotavljanja kapacitet z izvedbo lastne gradnje ali rekonstrukcije upravičenega prosilca: pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo oziroma rekonstrukcijo objekta;
- v primeru nakupa od upravičenega prosilca kot izvajalca gradnje ali vmesnega kupca: pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje in/ali pravnomočno uporabno dovoljenje,
- v primeru nakupa objektov tudi veljavno sklenjeno pogodbo ali predpogodbo za nakup, brez pogojev, ki jih SSRS ne bi mogel sprejeti;
- za gradnjo ali rekonstrukcijo izdelano ustrezno projektno dokumentacijo skladno z veljavno zakonodajo za gradnjo tovrstnih objektov ter smernicami prisojnih ministrstev v času odprtosti tega razpisa (npr. vsakokratni Zakon o graditvi objektov, Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS, št. 125/2003, 110/2005-popr. in 1/2011), v primeru oskrbovanih stanovanj Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Ur.l. RS, št. 110/2004, 81/2009 in 17/2011), in drugi merodajni pravilniki, ki urejajo predmetno področje ali nadomestijo te predpise;
- investicijsko dokumentacijo<sup>2</sup> iz katere mora biti pod točko I. naveden in utemeljen terminski plan realizacije investicije, pod točko II. podana opredelitev strukture cene investicije, pod tč. III upravičeni prosilci izkažejo presežek trajnih virov nad materialnimi in nematerialnimi naložbami za pokritje potrebne lastne udeležbe za izvedbo projekta;
- opredelitev lastništva (navedba parcelnih števil in vložkov, katastrske občine, pristojnega sodišča) in dokazila o lastništvu,
- kopija katastrskega načrta – mapna kopija,
- vsi udeleženci v projektu morajo imeti poravnane vse zapadle obveznosti do SSRS,
- pridobiti potrdilo AJ PES o boniteti upravičenega prosilca, ki mora izkazovati bilančne podatke in ne sme biti starejše od 1 meseca ob vložitvi vloge,
- skladno z določbami Zakona o financiranju občin<sup>3</sup> pridobiti predhodno soglasje ministrstva pristojnega za finance, kadar je upravičeni prosilec občina oziroma k poroštvu, če je občina porok upravičenem prosilcu, ki je kot subjekt naveden pod točko 2, I.2. tega programa;
- dokazilo pristojnega ministrstva o dovoljenju za opravljanje dejavnosti s področja na katerem upravičeni prosilec zaproša za sofinanciranje (npr. pridobljena koncesija za opravljanje dejavnosti predmeta razpisa).

## 2. SSRS si pridržuje pravico:

- da ob obravnavi vloge preveri ustreznost in veljavnost vse predložene dokumentacije - prilog k vlogi in jo opredeli kot neustrezno ali neskladno z razpisnimi zahtevami, ter po potrebi dodatno zahteva dopolnitve vloge in dokumentacije in
- da v primeru, ko prosilec ni izpolnil pogoja iz zadnje alineje 1. točke tega odseka sklene ustrezno pogodbo ali predpogodbo z razveznim pogojem, ki ga glede na dejansko stanje v zadevi SSRS ustrezno časovno opredeli, pri čemer rok za izpolnitev pogoja ne more presegati obdobja, ko se zapre izvajanje tega razpisa. V

<sup>2</sup> Ker SSRS deluje kot javni sklad mora biti investicijska dokumentacija pripravljena smiselno z metodologijo, ki jo določa Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/2006 in 54/2010).

<sup>3</sup> (Ur.l. RS, št. 123/2006-ZFO-1, 101/2007 Odl.US: U-I-24/07-66, 57/2008, 94/2010-ZIU, 36/2011, 40/2012-ZUJF).

tem primeru se plačila ne glede na način sofinanciranja, ne izvajajo pred izpolnitvijo tega pogoja.

3. SSRS bo skladno z določbami 66., 139., 173. in 175. člena Zakona o splošnem upravnem postopku<sup>4</sup>, pridobil za preučitev vloge prosilca tisto dokumentacijo in podatke, ki jih potrebuje za popolno in celovito preučitev posamezne vloge.

## II. II Posojilni pogoji:

1. Posojilo lahko dobi prosilec, če na predpisanem obrazcu in z zahtevanimi prilogami v razpisnih pogojih odda vlogo za pridobitev posojila, ki jo strokovna služba SSRS preuči in jo po polnosti in ustreznosti poda v opredelitev direktorju SSRS. O odobritvi posamezne vloge direktor sprejme sklep.

**Višina posojila**, ki ga lahko dobi upravičenec, je odvisna od obračunske vrednosti GOI del prijavljene investicije in je vezana na presojo SSRS o njeni primernosti, ki jo SSRS določi po preučitvi dokumentacije oziroma obravnave posamezne vloge.

Višina posojila lahko zneso do največ 50% obračunske vrednosti GOI del investicije ali lastnega dela GOI del investicije, če je v projektu SSRS udeležen kot soinvestitor - v primerih oskrbovanih stanovanj.

Po preučitvi vloge SSRS odloči, katera cena se upošteva za obračunsko vrednost GOI del investicije. V sklopu obravnave vsake posamezne vloge SSRS preuči predvsem primernost cene izvedbe celotne investicije, ki jo je podal prosilec, pri čemer preuči vse investicijske stroške (zemljišče, komunalni prispevek, projektna in tehnična dokumentacija, GOI dela, .....), upoštevajoč cilj tega razpisa in sicer doseči na trgu ponudbe povečanje števila oskrbovanih stanovanj in domov za ostarele ter zagotavljanje njihove primerne kvalitete, vplivati na ekonomičnost priprave in izvedbe projektov ter posledično učinkovitost njihove uporabe z vidika poslovanja.

V primerih oskrbovanih stanovanj se upošteva primerna cena GOI del, navedena III.I poglavju tega programa pomnožena s stanovanjsko površino in številom pripadajočih parkirnih mest, vse izračunano po definiciji iz III.I poglavja tega programa.

Prednost imajo tisti projekti, iz katerih izhaja, da obstajajo realne prostorske in terminske možnosti za naknadno razširitev projekta (faznost izvedbe), v smislu pridobitve dodatnih kapacitet (oskrbovanih stanovanj in postelj v domovih za ostarele).

V obračunsko vrednost GOI del investicije se v vseh primerih šteje tudi predvideno število parkirnih mest v pokritih objektih ali za to namenjenih objektih predpisanih z zakonodajo in predpisi ter akti lokalnih skupnosti.

2. **Obrestna mera** za odobreno posojilo je letna v višini 12 mesečnega EURIBOR + 0,3 % in se obračunava na stanje glavnice.

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

---

<sup>4</sup> (Ur.l. RS, št. 24/2006-UPB2, 105/2006-ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 47/2009 Odl.US: U-I-54/06-32 (48/2009 popr.), 8/2010)

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.

**Odplačilna doba** za odobreno posojilo je največ 25 let od podpisa posojilne pogodbe. Prva anuiteta zapade v plačilo tri mesece po črpanju celotnega posojila, vendar ne kasneje kot 24 mesecev od podpisa posojilne pogodbe. Zadnja anuiteta zapade v plačilo največ 25 let po podpisu posojilne pogodbe. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah.

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.

3. **Zavarovanje posojila** je obvezno in je lahko izvedeno z enim od naslednjih vrst finančnih zavarovanj, in sicer z:

- a) bančno garancijo,
- b) zavarovanjem pri zavarovalnici,
- c) poroštvom in menico občine, h katerima izda soglasje MF, v primerih kadar so prosilci subjekti iz 2. točke, I.2 tega programa,
- d) menicami v primeru, če je posojilojemalec občina ali javni nepremičninski sklad,
- e) zastavo ustrezne in še neobremenjene nepremičnine\*,
- f) zastavo zasedenih stanovanj v lasti posojilojemalca (samo za upravičene prosilce pod točko I.2.1. in I.2.2.),
- g) zemljiškim dolgom.

\* ustrezna nepremičnina: Kot ustrezna nepremičnina (zemljišče in/ali objekti) 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. Strokovna služba SSRS dokumente in listine za vsako v zavarovanje predlagano nepremičnino preuči 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 za pravosodje ali pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, vpisanem v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo. Na osnovi strokovnega mnenja si SSRS pridržuje pravico, da zavrne v zavarovanje ponujeno neprimerno nepremičnino.

V primeru iz točk e), f) in g) mora biti nepremičnina vredna najmanj dvakrat toliko kot zaproseno oziroma odobreno posojilo. Kot vrednost se upošteva pogodbeno vrednost, če je bil promet z zastavljeno nepremičnino izvršen v letih 2009, 2010, 2011 oziroma 2012, 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. V primeru vrednotenja nepremičnin, na katerih bo potekala gradnja ali rekonstrukcija, se za vzpostavitev zavarovanja in oceno vrednosti šteje vrednost nepremičnine ob pripravi ocene vrednosti brez upoštevanja elementov bodoče namembnosti nepremičnine, raznosti izgradnje ter objektov na nepremičnini.

Posojilodajalec ima v primeru dvoma v vrednost nepremičnine, ponujene v zastavo sam pravico 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. SSRS si pridržuje pravico, da v primeru točk e), f) in g) zavrne s strani prosilca predlagane nepremičnine na katerih bi bila vzpostavljena zavarovanja.

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.

V primeru f), ki je namenjen občinam, njihovim proračunskim skladom in javnim nepremičninskim skladom, se lahko upoštevajo tudi zasedena najemna stanovanja in zasedene najemne stanovanjske hiše kot ustrezna nepremičnina za zavarovanje posojila z zastavo.

Za ustrezno ne šteje nepremičnina, stvar in pravica, ki ne more biti predmet izvršbe po Zakonu o izvršbi in zavarovanju<sup>5</sup>

Posojilodajalec SSRS se za zavarovanje odobrenega posojila vpiše kot prvi zastavni upnik na ustrezni nepremičnini. V primeru zadostne vrednosti nepremičnine ponujene v zavarovanje pa si SSRS pridržuje pravico, da se vpiše sočasno na prvo mesto ob sklenitvi sporazuma, ki mu nudi popolno poplačilo. Posojilojemalec mora zastavljeno nepremičnino zavarovati za tržno vrednost za vse običajne rizike in zavarovalno polico vinkulirati v korist SSRS.

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.

4. Posojilojemalec mora **kreditirano nepremičnino zavarovati** za vse običajne rizike in zavarovalno polico vinkulirati v korist SSRS.
5. **Stroške** vseh zavarovanj in priprave ter sklepanja posojilne pogodbe (notarske in druge stroške v zvezi s tem) plača posojilojemalec. Na posojilni pogodbi in dodatkih k pogodbi morajo biti overjeni podpisi vseh strank.
6. Za **črpanje** odobrenega posojila mora upravičenec skleniti posojilno pogodbo. Posojilna pogodba mora biti sklenjena praviloma v 100 dneh po prejemu sklepa o odobritvi posojila ob izpolnjenem pogoju sklenjene gradbene pogodbe, oziroma prodajne pogodbe, ki je priloga k posojilni pogodbi, sicer se šteje, da je prosilec odstopil od vloge za ta razpis, razen v kolikor razlogi za nesklentev pogodbe niso nastali na strani posojilodajalca.

<sup>5</sup> (Ur.l. RS, št. 3/2007-UPB4, 93/2007, 6/2008 Skl.US: U-I-354/07-6, 37/2008-ZST-1, 45/2008-ZArbit, 113/2008 Odl.US: U-I-344/06-11, 28/2009, 47/2009 Odl.US: U-I-54/06-32 (48/2009 popr.), 57/2009 Skl.US: Up-1801/08-10, U-I-237/08-10, 51/2010, 26/2011, 14/2012).

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 GOI del investicije – projekt, kateri priloži tudi ustrezno izjavo nadzornega organa o napredovanju del skladno s terminskim planom.

7. Prosilec ne sme brez pozitivnega soglasja SSRS prodajati ali obremenjevati nepremičnin oziroma objektov zgrajenih na podlagi pridobljenega posojila vse do poplačila posojila. Posojilo se lahko delno ali v celoti predčasno poplača ali spremeni zavarovanje. 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. Ob dovoljeni prodaji se sklene dodatek k posojilni pogodbi med SSRS in prosilcem, v katerem se ugotovi preostalo število sofinancirane investicije po tej pogodbi, ter se SSRS nakaže prejeta kupnino. Znesek se odšteje od zneska odobrenega oziroma preostalega še neodplačanega zneska posojila. Na dodatku k pogodbi morajo biti overjeni podpisi vseh strank.

### **III. SOINVESTITORSTVO**

#### **1. nameni**

SSRS sklepa soinvestitorska pogodbeno razmerja z upravičenimi prosilci po tem programu (v nadaljevanju: prosilec) za zagotavljanje pridobivanja oskrbovanih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti.

Za pripadajoče število parkirnih mest se šteje minimalno število parkirnih mest v pokritih objektih ali za to namenjenih objektih predpisanih z zakonodajo in predpisi ter akti lokalnih skupnosti.

SSRS soinvestira z izbranimi prosilci tiste projekte novogradnje in celovite rekonstrukcije, s katerimi se pridobijo nove kapacitete na področju oskrbovanih stanovanj ter nakup oskrbovanih stanovanj, vse z napovedanim začetkom v letih 2009, 2010, 2011 oziroma 2012, pod pogoji, navedenimi v nadaljevanju tega razpisa. Pri tem je potrebno upoštevati vso zakonodajo, ki ureja izgradnjo sofinanciranega predmeta projekta in določila tega razpisa.

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

##### **1. splošne določbe**

SSRS vstopa kot soinvestitor v projekte upoštevajoč cilj tega razpisa in sicer doseči na trgu ponudbe povečanje števila oskrbovanih stanovanj, zagotavljanje njihove primerne kvalitete, vplivati na ekonomičnost priprave in izvedbe projektov ter posledično učinkovitost njihove uporabe z vidika poslovanja.

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 kar prosilec dokaže z energetsko izkaznico objekta in analizo spremljanja in vrednotenja življenjskega stroškovnega ciklusa stavbe), ki se bodo uporabljala kot oskrbovana in imajo zagotovljeno tudi z zakonom zahtevano oziroma minimalno pripadajoče število parkirnih mest na posamezno oskrbovano stanovanje.

## 2. projekti morajo biti izvedeni po primernih cenah, vendar največ po naslednjih:

Legenda:

\* 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, vključno z opremo kopalnice in kuhinje;

\*\*\* morebitna pokrita parkirna mesta ali garaže v posebnih objektih ali kletah niso zajeti v to ceno in se jih ločeno prikazuje;

\*\*\*\* za parkirno mesto se šteje pokrito parkirno mesto minimalno 12.5 m<sup>2</sup> površine (osnovna; standard za površino parkirnega mesta namenjenega invalidom je višji) v garaži ali posebnem za to namenjenem objektu. Zunanja parkirišča so upoštevana v okviru GOI – zunanje ureditve.

Način zagotavljanja	Vrednost brez DDV	Primerna cena GOI del
		Cena je enotna za celotno področje Republike Slovenije
Objekt***	GOI del investicije**	praviloma do 1050 v EUR/m <sup>2</sup> površine*
parkirna mesta****	GOI del investicije**	praviloma do 7000 v EUR/pm

3. V sklopu obravnave vsake posamezne vloge SSRS preuči primernosti cene izvedbe celotne investicije, ki jo je podal prosilec, pri čemer preuči vse investicijske stroške (zemljišče, komunalni prispevek, projektna in tehnična dokumentacija, GOI dela, spremljanje investicije,.....) ob predpostavki, da SSRS vedno v pogodbeno razmerje vstopa le če oceni glede na kvaliteto objekta, obseg investicije in vgrajenih materialov,



da je investicija – projekt, primeren. V tem primeru praviloma vstopa po primerni ceni, ki temelji na primernih cenah GOI del investicije navedenih v zgornji tabeli, pri čemer pa si pridržuje pravico, da primerno ceno GOI del investicije poveča ob, s strani prosilca, izkazani utemeljenosti povečane vrednosti.

Tako v primerih kadar se soinvestitorstvo izvaja po postopku sklenitve soinvestitorske pogodbe, ki je podlaga za kasnejšo prodajno pogodbo, kot tudi v primerih soinvestiranja z nakupom in takojšnje sklenitve prodajne pogodbe, prodajna cena za nakup oskrbovanih stanovanj ne sme preseči 85% primerne tržne cene za primerljiv tip nepremičnine, upoštevajoč določila prejšnjega odstavka.

4. Soinvestitorski delež SSRS lahko doseže največ 50% vrednosti izračunane vrednosti investicije, vendar največ do višine lastnih sredstev prosilca, pri čemer se v lastna sredstva lahko všttevajo tudi sredstva, pridobljena s posojilom SSRS po tem programu. V obračunsko vrednost investicije šteje tudi minimalno število potrebnih parkirnih mest skladno s tem razpisom.

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

Na podlagi soinvestitorskega deleža SSRS se v pogodbi o soinvestiranju določi število oskrbovanih stanovanj in parkirnih mest, ki pripadajo SSRS. Pri čemer se uporabi določba 2. odstavka 3. točke tega odseka. Prosilec mora ob in po razdelitvi stanovanj zagotavljati za vsa oskrbovana stanovanja in parkirna mesta enakovrednost po kvaliteti izdelave in vgrajenih materialov ter legi enot.

5. SSRS po odobritvi vloge - sklep o soinvestiranju, ki ga sprejme direktor, z izbranimi prosilci sklene pisno pogodbo o soinvestiranju, v kateri so opredeljene medsebojne pravice in obveznosti pri pridobivanju. Vsebina pogodb je določena v skladu s tem programom in je nespremenljiva v delu bistvenih in s tem programom opredeljenih sestavin.

Če posamezni izbrani prosilec v roku, ki mu ga določi SSRS (postavljeni rok ne sme biti krajši od petnajst (15) dni od vročitve sklepa o odobritvi in ne daljši od treh (3) 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 pisno obvesti prosilca.

Če prosilec v praviloma šestih (6) mesecih po sklenitvi pogodbe o soinvestiranju ne začne gradnje (sklenjena gradbena pogodba) oziroma v primerih nakupa novogradnje kot oblike soinvestiranja ni sklenjena prodajna pogodba za nakup, se šteje, da je prosilec od namere odstopil in je SSRS prost vseh obveznosti iz sklepa o soinvestiranju. O tem SSRS pisno obvesti prosilca.

SSRS si pridržuje pravico, da:

- v primerih, ko prosilec z dokazili in izjavami izkaže, da iz objektivnih razlogov obveznosti iz dveh prejšnjih odstavkov ni mogel izpolniti roke primerno 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. Podaljšanje roka se odobri, v kolikor ni nesorazmerno, je smotrno ter ekonomsko utemeljeno, pri čemer ekonomska utemeljenost ravnanja pomeni, da je s strani prosilca podan jasen in realen prikaz pričakovanih pozitivnih ekonomskih posledic predvidenega ravnanja, ki ga SSRS lahko sprejme kot utemeljenega.

Oskrbovanim stanovanjem, ki jih kupi SSRS mora biti zagotovljeno minimalno pripadajoče število parkirnih mest po primernih cenah in izhodiščih tega programa.

6. SSRS lahko zagotavlja prosilcu razpolagalno pravico za dodeljevanje pridobljenih oskrbovanih stanovanj v svoji lasti. Za lastne nepremičnine SSRS sam sklene najemne pogodbe z izbranimi najemniki oziroma lahko za izvedbo vseh aktivnosti v zvezi s temi dejanji pooblasti občino, sklad ali drugo pravno osebo.
7. Najemnina za oskrbovana stanovanja ter za parkirna mesta se oblikuje skladno z metodologijo o oblikovanju najemnin enotno za vse stanovanjske enote in parkirišča iz posamezne pogodbe o soinvestiranju oziroma prodajne pogodbe sklenjene po tem programu, v kolikor direktor SSRS v primeru posameznega projekta ne odloči drugače.
8. Če oskrbovano stanovanje in parkirno mesto v lasti SSRS, za katerega je dodeljena razpolagalna pravica ni zasedeno 30 (trideset) dni, mora do prve ali ponovne zasedbe prosilec zanj SSRS-ju plačevati najemnino, ki jo s sklepom določi SSRS.

Prosilec iz 2. in 3. točke I.2. tega programa mora vlogi priložiti izjavo občine, da bo v primeru njegove nezmožnosti plačila subsidiarno prevzela njegove obveznosti iz tega naslova ali ponuditi drugo zavarovanje ali nadomestilo za te primere, katerega ustreznost potrdi SSRS. Prosilci iz 4. točke I.2. tega programa morajo zagotoviti za primer nezmožnosti plačila zavarovanje ali nadomestilo za te primere, katerega ustreznost potrdi SSRS.

Če je oskrbovano stanovanje več kot pol leta nezasedeno se šteje, da potrebe po oskrbovanem stanovanju v lasti SSRS na tem območju ni. V teh primerih ima SSRS tako stanovanje pravico prodati ali ga oddati v najem drugim fizičnim ali pravnim osebam skladno z določili zakonodaje in akti poslovanja. Prosilec ima v teh primerih predkupno pravico.

Prosilec ne sme brez soglasja SSRS prodajati ali obremenjevati svojih nepremičnin v objektu, dokler ima SSRS v njem vsaj eno oskrbovano stanovanje in parkirno mesto. Prosilec mora SSRS pisno zaprositi za podajo ustreznega pozitivnega soglasja. Odtujitev ali obremenitev brez tega pozitivnega soglasja imata za posledico ničnost pogodbe s katero je prišlo do odtujitve ali obremenitve, oziroma je bila izvedena dovoljena obremenitev.

## 2. Posebne določbe

### Izvajanje projekta soinvestitorstva:

- a.) Prosilec mora v projektu soinvestitorstva z novogradnjo, celovito rekonstrukcijo ali nakupom:
- zagotoviti komunalno opremljeno stavbno zemljišče;
  - zagotoviti sredstva v višini razlike med vrednostjo investicije in zneskom investiranja SSRS;
  - zagotoviti celotno predpisano projektno in drugo dokumentacijo;
  - omogočiti sodelovanje SSRS pri potrditvi projektne in druge dokumentacije oziroma mu omogoči pregled projektne in druge dokumentacije;
  - pridobiti vsa potrebna soglasja in dovoljenja za gradnjo ;
  - omogočiti SSRS na njegovo zaprosilo vpogled v vso dokumentacijo;
  - izvesti javno naročilo za izbor izvajalca gradbenih del, če sam ni registriran za taka dela in/ali jih sam ne bo izvajal;
  - v soglasju s SSRS imenovati gradbeni nadzor po vsakokratni zakonodaji o graditvi objektov;
  - izvajati gradbeni nadzor nad izvedbo del po vsakokratni zakonodaji o graditvi objektov;
  - omogočiti SSRS tehnično spremljanje investicije oz. kontrolo nad izvajanjem del (supernadzor);
  - pridobiti pravnomočno uporabno dovoljenje;
  - zagotoviti vzpostavitev etažne lastnine;
  - na predlog SSRS imenovati upravnika stavbe in oskrbnika;
  - pripraviti, v primeru, da mu SSRS to dopusti, besedilo razpisa oziroma ustrezne ponudbe za oddajo stanovanj v najem, h kateremu mora pridobiti soglasje SSRS, in ga objaviti na svoje stroške najmanj en mesec pred dokončanjem gradnje;
  - nositi morebitne druge stroške povezane z realizacijo projekta.
- b.) SSRS v projektu soinvestitorstva:
- zagotovi sredstva v višini s sklepom direktorja SSRS odobrenih sredstev;
  - preveri investicijsko in projektno dokumentacijo oziroma sodeluje pri potrditvi projektne dokumentacije,
  - imenuje preglednika projektne dokumentacije;
  - poda predlog upravnika stavbe in oskrbnika;
  - po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja s prosilcem upoštevajoč določbe tega odseka sklene prodajno predpogodbo oziroma prodajno pogodbo, v kateri se upoštevajo smiselno določbe Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb<sup>6</sup> in predvsem način in pogoji poslovanja pod katerimi SSRS kot investitor gradi ali kupuje za prodajo na trgu,

in sicer predvidoma pod naslednjimi pogoji plačevanja kupnine, ki se s prodajno predpogodbo ali pogodbo natančneje opredelijo:

---

<sup>6</sup> (Ur.l. RS, št. 18/2004).

- 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 za dodelitev posojil po tem razpisu, za čas od sklenitve pogodbe do pridobitve pravnomočnega uporabnega dovoljenja oziroma do vpisa etažne lastnine na SSRS.
  - 5 % v roku osem dni, ko prosilec sam poda ali prejme obvestilo od izvajalca, da so stanovanjske enote ustrezno dokončane in ko SSRS potrdi, da je poziv za prevzem predmeta pogodbe utemeljen ter pod pogojem, da je pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje;
  - 5 % v roku osem 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 bo SSRS predložena bančna oziroma zavarovalniška garancija prosilca oziroma prodajalca za odpravo napak in pomanjkljivosti v garancijski dobi za obdobje treh let od prevzema predmeta pogodbe oziroma za obdobje 38 mesecev po pridobitvi pravnomočnega uporabnega dovoljenja v višini 5% kupnine,
  - 5 % kupnine pa v roku osem dni po zagotovitvi vseh pogojev za vknjižbo lastninske pravice na SSRS na stanovanjih (vložen zemljiškooknjižni predlog za vpis objekta in etažne lastnine v zemljiško knjigo, ter s strani prosilca oziroma prodajalca izstavljeno ustrezno zemljiškooknjižno 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.

#### **IV. POSTOPEK OBRAVNAVE VLOG**

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

Vloge (z zahtevnimi prilogami) lahko oddajo prosilci samo na posebnem obrazcu, ki ga lahko dobijo na navedenem naslovu od dne objave tega programa. Vloge bodo sprotno obravnavne po času dospelja.

SSRS prosilce izrecno opozarja, da bo zaradi daljšega časovnega razpona veljave tega razpisa, pri preučitvi vlog po tem javnem razpisu in posledično v postopku odločanja o vlogi, upošteval vsakokratno veljavno zakonodajo in veljavne akte poslovanja SSRS. Predpisi navedeni v razpisu, so veljavni predpisi v času sprejema tega razpisa. Šteje se, da je v tak

način obravnave vlog vsak prosilec izrecno privolil z oddajo prijave na razpis na posebnem obrazcu iz 2. odstavka tega poglavja.

O vlogah prosilcev bo odločal direktor SSRS. 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.

Razpis je odprt do dne, ko so s sklepi direktorja SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma do preklica.

NS SSRS lahko 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 odobrene vsote sredstev za izvedbo programa sofinanciranja, o morebitni spremembi namena (soinvestiranje/kreditiranje) ali znižanja zaprosenih sredstev prosilca in odloči o odobritvi spremembe, ob upoštevanju pogojev tega programa in aktov, ki opredeljujejo poslovanje SSRS.

### **Prehodna določba**

Še nepreučene, neodločene in še neodobrene vloge prosilcev, ki so prispele na Javni razpis – program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov, ki je bil objavljen v Ur.l. RS, št. 137-139/2006 dne 29.12.2006 in št. 86/2009 z dne 30.10.2009 ter Ur.l. RS, št. 107/2009 z dne 24.12.2009, se obravnavajo po določbah razpisa veljavnega v času vložitve vloge.

Z dnem objave tega čistopisa se šteje, da je Javni razpis – program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov, ki je bil objavljen v Ur.l. RS, št. 107/2009 dne 24.12.2009, zaprt in nadomeščen z novim čistopisom Javnega razpisa.

**Stanovanjski sklad Republike Slovenije,  
javni sklad**

Št. zadeve: 2201-1/09-20

Datum sprejema čistopisa: 14.09.2012

Datum objave v Uradnem listu RS, št. 71/2012: 21.09.2012

Datum objave na spletni strani SSRS: 21.09.2012