

Na podlagi 3. alineje 8. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur. l. RS, št. 96/2000, 8/2004, 80/2004 in 17/2006), 1. odstavka 32. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Ur.l. RS, št. 119/2000 in 28/2001), 6. točke 18. člena Zakona o javnem naročanju ZJN-2 (Ur.l. RS, št. 128/2006, 16/2008 in 34/2008) in na podlagi sklepa Nadzornega sveta z dne 23.10.2009 št. 437, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, Ljubljana objavlja

Javni poziv za nakup stavbnih zemljišč za gradnjo študentskih stanovanj ter skupin študentskih stanovanj in stanovanjskih stavb s študentskimi stanovanji

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, (v nadaljnjem besedilu: Sklad) vabi zainteresirane ponudnike (fizične in pravne osebe ter lokalne skupnosti) k oddaji ponudb za prodajo:

- stavbnih zemljišč primernih in s prostorskimi akti določenih za gradnjo stanovanjskih sosek oziroma stanovanjskih stavb namenjenih reševanju stanovanjske problematike študentov in njihovih družin (v nadaljnjem besedilu študentska stanovanja¹),
- skupin študentskih stanovanj in stanovanjskih stavb s študentskimi stanovanji v različnih fazah gradnje ali že zgrajenih, vendar še ne vseljenih.

Sklad bo, v obdobju od objave tega razpisa do konca leta 2012, kupoval stavbna zemljišča za gradnjo študentskih stanovanj, ali skupine študentskih stanovanj oziroma stanovanjskih stavb, ki bodo najprimernejša glede na naslednja v tem razpisu **splošno opredeljena merila**, ki se nanašajo na:

1. primanjkljaj študentskih stanovanj:

Sklad bo kupoval stavbna zemljišča in stanovanja predvsem v naseljih in tistih območjih, kjer je izražen primanjkljaj študentskih stanovanj in je povpraševanje po cenovno dostopnih študentskih stanovanjih in zemljiščih večje od ponudbe teh stanovanj oziroma v nacionalnih in regionalnih središčih (Ljubljana,

¹ 4. odstavek 2. člena Stanovanjskega zakona (Ur.l. RS, št. Stanovanjski zakon Ur.l. RS, št. 69/2003 in spremembe: Ur.l. RS, št. 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, dalje SZ-1) določa, da so stanovanjske stavbe za posebne namene tudi tiste stavbe, ki so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, stavbe za bivanje starejših, študentov, otrok, kot so dijaški in študentski domovi, delavski domovi, domovi za starejše, domovi za terapevtske skupine, zavetišča za brezdomce, vzgojni domovi, domovi za skupnosti ter druge stavbe, namenjene za izvajanje socialnih programov, ki vključujejo bivanje. Ker kategorija študentskega stanovanja v nacionalni zakonodaji ni specifično definirana, prav tako za izgradnjo tovrstnih stanovanj ne obstaja predpis o posebnih tehničnih prilagoditvah in obveznih vsebinah bo Sklad pod pojmom študentska stanovanja za potrebe tega razpisa štel – upošteval tista stanovanja, ki so namenjena po prostorskih aktih in/ali aktih lastnika za trajno ali začasno bivanje študentov in njihovih družin, študentskega in hišniškega osebja ter za druge ciljne kategorije kot so: mladi raziskovalci, gostujoči raziskovalci, študenti mednarodnih programov in študijskih izmenjav, gostujoči profesorji in predavatelji. Stanovanja so lahko predmet prodaje ali najema. Pri tem pa mora biti najem daljši od enega koledarskega meseca. Vsa stanovanja, ki sicer izpolnjujejo pogoje, pa so namenjena krajšemu oddajanju, se ne štejejo med študentska stanovanja. SSRS si pridržuje pravico do odločitve ali kot študentska stanovanja ponujene kapacitete prosilcev ustrezajo njegovim merilom.

Maribor, Koper, Kranj, Nova Gorica, Celje...) ter so s prostorskimi akti opredeljena razvojna območja za predmetne namene - študentska stanovanja.

2. primernost lokacije:

Kot primerne bo Sklad štel zlasti tiste lokacije, ki omogočajo primerno gostoto za predvideni namen in čim večjo humano izrabo zemljišč ter so dostopne z javnim potniškim prometom in z bližnjo komunalno, prometno in družbeno infrastrukturo ter oskrbnimi dejavnostmi. Pri ocenjevanju lokacije bo upoštevana primernost lege stavbnega zemljišča, geomehanske razmere, infrastrukturna opremljenost, strošek komunalne opreme (komunalni prispevek) ter kakovost urbanega okolja in vplivnega prostora. V primeru etapnosti izgradnje obsežnejšega projekta, iz katerega bo podana ponudba bo kot odločilno pri preučitvi ponudbe upoštevano dejstvo samostojne uporabe posamezne faze in dejstvo ustrezne časovne izvedbe infrastrukturne opremljenosti, ki ne bo ovirala uporabe posamezne faze za opredeljene namene.

3. karakteristike študentskih stanovanj in stanovanjskih stavb s študentskimi stanovanji ter zunanja ureditev

a.) primerna tipologija, sodobna zasnova in oblika po prednostnih kategorijah:

1. srednje zgoščena stanovanjska zazidava,
2. različne večstanovanjske stavbe,
3. ostale racionalno zasnovane stanovanjske stavbe in stanovanjske soseske;

b.) primerna struktura stanovanj zlasti:

1. najskromnejša stanovanja, minimalnih velikosti kot so predvidena za najemna neprofitna stanovanja po 14. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l. RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006 in 11/2009);
2. velikosti stanovanj skladno z optimalnimi površinskimi normativi po 14. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l. RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006 in 11/2009) z pretežnim deležem stanovanj za površinske normative do 3 osebe;
3. ostale racionalne velikosti stanovanj s fleksibilno zasnovo primerne predvsem za študentske mlade družine in študentske družine z večjim številom otrok.

c.) primerne gradbene lastnosti objektov, inovativna in sodobna racionalna zasnova objektov in instalacij, ki omogoča varčno rabo energije, kar prosilec dokaže z energetske izkaznice objekta, ki mora biti najmanj razred B2 (Pravilnik o metodologiji izdelave in izdaji energetske izkaznice stavb, Ur. L. RS, št. 77/2009), upoštevajoč tudi zahtevo (4) odstavka 5. člena Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. list RS, št. 93/2008 in 47/2009), ki govori o stavbah, ki so 50-odstotno ali več financirane iz javnih sredstev.

d.) zunanja ureditev, ki omogoča prijetno in varno bivalno okolje.

e.) 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 analizo spremljanja in vrednotenja življenjskega stroškovnega ciklusa stavbe.

f.) zahtevani so skupni prostori znotraj posameznih vhodov (samostojni prostori za otroške vozičke, skupni večnamenski prostori z čajno kuhinjo in sanitarijami v minimalni površini 30 m² kot npr. prostori za druženje in igro otrok, socialno družabni prostori).

g.) glede na dejstvo, da ne obstaja tehnična zakonodaja za predmetno obliko stanovanjskih enot je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo s področja graditve objektov oziroma večstanovanjskih stavb z doslednim upoštevanjem Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS, št. 125/2003 (110/2005 popr.)).

4. ceno in plačilne pogoje:

Prednost imajo ponudbe tistih subjektov, ki bodo ob upoštevanju meril, navedenih v točkah 1, 2 in 3 tega poziva, zagotavljale cenovno čim ugodnejšo izgradnjo skupin študentskih stanovanj in stanovanjskih stavb oziroma, ki omogočajo Skladu, ob upoštevanju vseh stroškov, njihovo optimalno terminsko realizacijo ter

možnost nadaljnje posamezne ali skupne prodaje oziroma nadaljnje oddaje v najem - za cenovno dostopno (neprofitno) najemnino, pri čemer bo Sklad na ponudbo podal odgovor na podlagi preučitve prejete vloge in vseh prilog. Prednost imajo ponudbe, ki omogočajo nadaljnjo prodajo.

Prednost imajo tisti ponudniki, ki poleg ugodne cene ponudijo boljše plačilne pogoje (plačilni roki in podobno), pri čemer bo Sklad ponudnika po preučitvi vloge seznanil o posebnosti in zahtevah zakonodaje, vezanih na načine plačil pogodbene kupnine, ki izhajajo iz narave njegovega statusa (javni sklad).

Stanovanjska površina se izračuna z upoštevanjem faktorjev iz Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur.l. RS, št. 127/2004 in 69/2005).

5. termine izvedbe:

Primerne ponudbe so tiste ponudbe, ki so podane pisno in zagotavljajo gradnjo ali prevzem študentskih stanovanj /stanovanjskih stavb prednostno v različnih obdobjih od leta 2010 do leta 2012.

Prednost med prejetimi ponodbami imajo ponudniki, ki izkažejo, da zagotavljajo primerno kratko časovno obdobje med nakupom in predajo stanovanja v uporabo in katerih poslovanje je s strani Sklada ocenjeno kot ustrezno, kar izkažejo z ustrezno dokumentacijo – priloge k vlogi.

Posebno opozorilo:

Sklad si pridržuje pravico, da splošno opredeljena merila v tem pozivu v skladu s splošnimi in posamičnimi akti poslovanja Sklada (npr. Akt o ustanovitvi, Splošni pogoji poslovanja, Produktna podlaga, Finančni načrt,...) podrobneje opredeli, dopolni in razčleni za potrebe ugotavljanja in zagotavljanja smotrnosti nakupov, brez javne objave teh podrobnejših meril. Sklad pri nakupih nepremičnin ravna skladno z zakonodajo, ki ureja njegovo delovanje glede na njegov status, s poudarkom na zakonodaji o razpolaganju s stvarnim premoženjem in priporočili nadzornih organov.

Način oddaje ponudb in izbor ponudb:

Sklad pričakuje ponudbe za nakup stavbnih zemljišč s prostorskimi akti določenih za gradnjo stanovanjskih sosesk oziroma stanovanjskih stavb namenjenih reševanju stanovanjske problematike študentov in njihovih družin in skupin študentskih stanovanj ter stanovanjskih stavb, ki bodo bremen prosta ter z urejenimi zemljiškopravnimi razmerji, s projektno in drugo dokumentacijo in komercialno tehničnimi opisi in podatki, ki se nanašajo na navedena merila ter s priloženo vso potrebno in zahtevano dokumentacijo, od objave poziva pa vse do konca decembra 2012 oziroma do objave novega poziva.

Poziv, obrazci vlog in ostala pojasnila o načinu oddaje ponudb so objavljeni na spletni strani Sklada, in sicer: www.stanovanjskisklad-rs.si (javni razpisi, podrubrika javni pozivi). **Zaradi obdelave podatkov je obvezna oddaja ponudbe na obrazcu – vloga za javni poziv.** V primeru, da vloga ne bo oddana na predpisanem obrazcu bo Sklad ponudnika pozval, da vlogo odda še na predpisanem obrazcu ter to šteje kot dan oddaje ponudbe.

Pisne ponudbe - vloge s prilogami pričakujemo na naslov:

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana.

Kontaktna oseba za informacije v zvezi z javnim pozivom je: Sanja Burnazović, tel. 01 47 10 500, e-naslov: Sanja.Burnazovic@stanovanjskisklad-rs-si ali info@stanovanjskisklad-rs.si

Prejete ponudbe bodo obravnavane sproti po dospelosti, popolnosti in ustreznosti v odvisnosti od števila in obsega posameznih prispelih ponudb. Ponudniki bodo po ovrednotenju ponudb pisno obveščeni o

stališčih Sklada ter o morebitnih nadaljnjih postopkih (npr. postopki pogajanj) za sklenitev prodajne predpogodbe ali pogodbe oziroma o nesprejemu ponudbe.

Sklad si znotraj postavljenih okvirov tega javnega poziva, v skladu s sprejetim programom dela in finančnim načrtom ter postopki odločanja, pridržuje pravico do proste izbire ponudnika.

**Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad**

Št. zadeve: 2201-2/09

Datum sprejema: 23.10.2009

Datum objave v Uradnem listu RS: 30.10.2009

Datum objave na spletu: 30.10.2009