



Na podlagi 16. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18 in 4/19), prvega odstavka 32. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS, št. 119/00 in 28/01), 4. a). točke 27. člena Zakona o javnem naročanju ZJN-3 (Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18) Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, Ljubljana, objavlja prenovljeni

javni poziv **za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj**

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljnjem besedilu: Sklad), vabi zainteresirane ponudnike (fizične osebe, pravne osebe zasebnega in javnega prava ter lokalne skupnosti) k oddaji ponudb za prodajo skupin stanovanj in stanovanjskih stavb (v nadaljnjem besedilu: stanovanj) ter zemljišč primernih za izgradnjo stanovanjskih stavb na območju celotne Slovenije.

Sklad bo, v obdobju od objave tega javnega poziva in do porabe razpoložljivih sredstev oziroma do zaprtja tega javnega poziva, kupoval stanovanja, ki bodo primerna za izvajanje njegovih dejavnosti (oddaje v najem) glede na naslednja v tem pozivu splošno opredeljena merila, in sicer:

1. pravni status nepremičnine

Ponujena stanovanja morajo biti nezasedena¹ evidentirana po zakonodaji o graditvi objektov², z urejenim zemljiškoknjižnim stanjem³ prosta vseh bremen ter pripravljena za vselitev.

¹ Nevseljena, prosta stvari in oseb.

² Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.) in njegovi podzakonski predpisi.

³ V primeru podane plombe v e-ZK se po preučitvi predloga, podanega pod plombo, po diskreciji Sklada lahko šteje, da je ta pogoj izpolnjen.

Sklad bo kupoval le stanovanja v stanovanjskih stavbah z več kot osmimi posameznimi deli, pri čemer bo Sklad sledil k celotnemu lastniškemu deležu znotraj posamezne stanovanjske stavbe, pri čemer mora ponudba obsegati najmanj osem stanovanjskih enot.

V primeru, da bodo v ponudbi zajeta tudi stanovanja, ki niso prosta vseh bremen, bo Sklad ponudbo obravnaval, če bo vlogi priložena izrecna izjava hipotekarnega upnika, ki ni starejša

od 15 dni in da bo v primeru sklenitve pogodbe za nakup ponujenih stanovanj, v roku 8 dni po podpisu pogodbe pri izbranemu notarju deponiral izbrisno dovoljenje za izbris vseh obremenitev na nepremičninah, ki so predmet ponudbe, ki bo Skladu predano po plačilu prvega obroka kupnine iz naslova prodajne pogodbe ter bo pred sklenitvijo prodajne pogodbe pisno izjavil, da je seznanjen z vsebino prodajne pogodbe.

Ponudnik mora ob ponudbi priložiti tudi svojo izjavo, da ima poravnane oziroma da bo poravnal vse stroške, ki bremenijo ponujene nepremičnine in izjavo upravnika, da so glede ponujenih nepremičnin poravnani vsi stroški iz naslova upravljanja.

V primeru, da ponudnik katerega od pogojev iz prvega odstavka tega poglavja še nima zagotovljenega v času oddaje ponudbe, mora v ponudbi podati pojasnila oziroma opredeliti razloge za stanje ter podati predvideni način oziroma rok izpolnitve pogoja. Navedeno bo Sklad upošteval pri odločanju o nakupu oziroma nakupni vrednosti.

2. pravnomočno gradbeno in pravnomočno uporabno dovoljenje

Ponudniki lahko ponudijo dokončana stanovanja in primerna za bivanje. Stanovanjske stavbe, v katerih se nahajajo posamezna stanovanja, morajo imeti pravnomočno gradbeno in pravnomočno uporabno dovoljenje od (vključno) 1. 1. 2015 dalje. V primeru, da ponudba vključuje nedokončana stanovanja oziroma stanovanja v gradnji, morajo biti dokončana in predana (s pridobljenim uporabnim dovoljenjem) najkasneje do 31. 12. 2020, pri čemer je vloga lahko oddana najkasneje do 30. 11. 2020.

Izbrani ponudniki bodo morali za stanovanja po sklenitvi prodajne pogodbe zagotoviti ustrezna zavarovanja za odpravo napak in pomanjkljivosti v garancijski dobi za dobo treh let od prevzema stanovanja po tem pozivu (npr. brezpogojna bančna garancija, brezpogojna kavcijska garancija pri zavarovalnici ali depozit prodajalca pri kupcu, ki se ne obrestuje) in garancijo za solidnost zgradbe za obdobje deset let od prevzema s strani Sklada. Če izbrani ponudnik tega ne more zagotoviti, bo to v primeru odločitve za nakup upoštevano pri nakupni vrednosti kot zmanjšanje cene in opredeljeno v prodajni pogodbi.

Prodajalec mora Skladu ob primopredaji dokončanih stanovanj zagotoviti tudi izvod dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in dokumentacije za izvedbo gradnje, na podlagi katerih je bilo izdano gradbeno oziroma uporabno dovoljenje v postopku. Dokumentacija se lahko po dogovoru s Skladom preda na papirju ali elektronskem mediju. Prodajalec lahko to zahtevo izpolni tudi s predložitvijo izjave zakonitega zastopnika upravnika objekta, ki je v etažni lastnini, da hrani vso navedeno dokumentacijo in da bo Skladu omogočen neoviran in brezplačen dostop do vse dokumentacije v kolikor bo to potrebno.

3. primernost lokacije

Sklad bo kupoval stanovanja na celotnem območju Slovenije, kjer je izraženo povpraševanje fizičnih oseb po cenovno dostopnih stanovanjih in obstaja stalni interes za najem stanovanj skladno z usmeritvami v okviru opredelitve in določitve prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo (PROSO) ter po analizah in anketah s katerimi razpolaga Sklad.

Kot primerne mikrolokacije bo Sklad štel zlasti tiste lokacije, ki omogočajo kakovostne življenjske in bivalne razmere, imajo dobro prometno povezavo in so dostopne z javnim potniškim prometom. V bližini mora biti zagotovljena osnovna družbena infrastruktura in oskrbne dejavnosti – vrtec, šola, trgovina, zdravstveni dom, otroška igrišča in zelene površine, ki jih je mogoče izkoriščati za rekreacijo. V primeru, da ponudnik tega ne more zagotoviti, bo to upoštevano pri nakupni vrednosti.

4. primerna struktura in funkcionalnost stanovanj

Sklad bo kot primerna štel stanovanja različnih velikosti skladno z optimalnimi površinskimi normativi po 14. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14) ter ostale racionalne velikosti stanovanj s fleksibilno zasnovo primerno predvsem za prve iskalce stanovanj, mlade družine in družine. Prioritetne površine so v razponu od 35 m² in 75 m² oziroma stanovanja z najmanj eno in ne več kot tremi spalnicami.

Ponujena stanovanja morajo imeti z zakonodajo oziroma prostorskimi akti predpisano minimalno število primernih parkirnih mest. Parkirna mesta za stanovanja se zagotavljajo na nivoju terena ali v objektu.

5. primerne gradbene in tehnične lastnosti stanovanj in stavb

Primerna so zlasti stanovanja v energetske učinkovitih, ekološko sprejemljivih stavbah, z možnostjo večje rabe dostopnih obnovljivih virov energije, trajno in kakovostno streho ter fasadnim ovojem, kakovostnim stavbnim pohištvo (vhodna vrata, okna, balkonska vrata), z materiali, ki so ekološko sprejemljivi, trajni in trpežni in omogočajo učinkovito ter poceni vzdrževanje oziroma opravičijo stroške investicijskega in tekočega vzdrževanja, s sodobno racionalno zasnovo instalacij, naprav in opreme, ki omogoča varčno rabo energije ter individualnim obračunavanjem porabljene energije.

Izbrani ponudnik bo pred sklenitvijo prodajne pogodbe moral zagotoviti izpolnjevanje vseh zahtev glede energetske učinkovitosti stavb skladno z določbami Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 17/14 in 81/15 ter morebitne druge spremembe) in Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 92/14) ter predložiti energetsko izkaznico za objekt oziroma posamezno stanovanje, saj bodo stanovanja in pripadajoča parkirna mesta namenjena oddaji v najem. Zahtevani razred je vsaj B1 (energijski kazalniki: nad 15 do vključno 25 kWh/m²a).

Za stanovanja in parkirna mesta bo preverjeno dejansko stanje stanovanja in stavbe (gradbene in tehnične lastnosti), stanje morebitne zastarelosti stanovanja in stavbe ter primernost stanovanja in parkirnih mest za uporabo. V primeru odločitve za nakup bodo ugotovitve upoštevane pri nakupni vrednosti in opredeljene v prodajni pogodbi.

6. cena in plačilni pogoji

Prednost pri izboru bodo imeli ponudniki, ki bodo ob upoštevanju vpliva meril, navedenih v točkah 1, 2, 3, 4 in 5 tega poziva, zagotavljali cenovno čim ugodnejši odkup stanovanj in bodo omogočali Skladu, ob upoštevanju vseh stroškov, vselitev v primernem časovnem roku in oddajo stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti.

Ob primerni energijski učinkovitosti in primernimi gradbenimi in tehničnimi lastnostmi ponujenih stanovanj, cena ne more preseči sledečih normativov:

Področje	Cena brez DDV na 1 m ² stanovanjske površine
MO Ljubljana	1.850 EUR
MO Koper	1.700 EUR
ostale mestne občine	1.500 EUR
ostale občine	1.380 EUR

Sklad bo na posredovane ponudbe – vloge podal odgovor na podlagi preučitve prejete vloge in priloge. Prednost bodo imeli tisti ponudniki, ki bodo poleg ugodne cene ponudili boljše plačilne pogoje, pri čemer bo Sklad ponudnika po preučitvi vloge seznanil s posebnostmi in zahtevami zakonodaje, vezanimi na načine plačila pogodbene kupnine, ki izhajajo iz narave njegovega statusa (javni sklad).

Sklad bo strokovno preverjal velikost stanovanjskih površin po podatkih GURS. Stanovanjska površina se izračuna z upoštevanjem faktorjev iz Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05).

V primeru ponudbe nedokončanih stanovanj oziroma stanovanj v gradnji, Sklad ne nudi predhodnega financiranja. Sklad dopušča možnost sklenitve predpogodbe s pogoji za odkup po pridobitvi uporabnega dovoljenja, pri čemer upošteva siceršnjo ugodnost ponudbe in potrebe po stanovanjih na tem območju.

7. zemljišča

Sklad v okviru tega javnega poziva sprejema tudi ponudbe za nakup gradbenih parcel ter drugih urbanih zemljišč primernih za izgradnjo večstanovanjskih stavb, in sicer prednostno ponudbe komunalno in prometno urejenih zemljišč.

Ponudbe bodo obravnavane po že navedenih kriterijih: pravnega statusa nepremičnine in primernosti lokacije. Dodatno merilo pri pogajanjih je, da mora nakupna cena zemljišča omogočati izgradnjo večstanovanjskih stavb v okviru cenovnih normativov iz točke 6. tega javnega poziva. Odkup zemljišč je možen le s sklenitvijo pogodbe z neposrednimi lastniki, brez nepremičninskih posrednikov.

Ostali pogoji javnega poziva

Primerne ponudbe so tiste ponudbe, ki so podane pisno na predpisanem obrazcu in zagotavljajo prevzem dokončanih⁴ in za normalno uporabo⁵ primernih stanovanj. Pogojno primerne so tudi ponudbe nedokončanih stanovanj oziroma stanovanj v gradnji, pri čemer bodo prednost pri izbiri imeli tisti ponudniki, katerih ponujena stanovanja bodo v celoti ali v večji meri ustrezala zgoraj navedenim vsebinskim zahtevam. V primeru večjega števila enakovrednih ponudnikov bo Sklad sklenil prodajno pogodbo s tistim prodajalcem, ki bo ponudil nižjo ceno za svoja stanovanja oziroma ugodnejše plačilne pogoje (možnost kreditiranja, daljši rok odplačila).

⁴ Dokončano stanovanje je stanovanje, v katerem so v vseh prostorih opravljena z načrtom predvidena gradbena, obrtniška in inštalacijska dela (definicija po metodologiji GURS, vir: Ocena gradnje stanovanj, Slovenija, 25. 10. 2013) in v katerih je skladno z drugo alinejo 3. člena GZ dokončana gradnja ter je zanj pridobljeno in pravnomočno uporabno dovoljenje.

⁵ Stanovanje mora biti v stanju, ki lastniku, uporabniku oziroma najemniku stanovanja omogoča normalno uporabo stanovanja, skladno z vsakokratnimi veljavnimi normativi in standardi po stanovanjski zakonodaji.

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

Izbrani ponudniki bodo vabljeni na pogajanja o dokončni ceni in ostalih pogojih nakupa. Za pogajanja se štejejo tudi dopisovanje zaradi usklajevanja volj oziroma vsa druga dejanja in

postopki, katerih cilj je doseganje čim nižje kupnine ali čim ugodnejših pogojev nakupa po tem javnem pozivu.

Sklad si pridržuje pravico, da lahko postopek obravnave ponudbe oziroma nakupa stanovanj ali zemljišč kadarkoli ustavi brez obrazložitve in pravnih posledic.

Posebno opozorilo:

Sklad si pridržuje pravico, da splošno opredeljena merila v tem pozivu skladno s splošnimi in posamičnimi akti poslovanja Sklada podrobneje opredeli, dopolni in razčleni za potrebe ugotavljanja in zagotavljanja smotrnosti nakupov, brez javne objave teh podrobnejših meril in aktov.

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.

Način oddaje ponudb in izbor ponudb:

Sklad pričakuje zavezujoče ponudbe za nakup stanovanj ali zemljišč na predpisanem obrazcu vključno s priloženo vso potrebno in zahtevano dokumentacijo, od objave javnega poziva pa vse do porabe razpoložljivih sredstev oziroma do javne objave zaprtja tega poziva.

Poziv, obrazci vlog in ostala pojasnila o načinu oddaje ponudb so objavljeni na spletni strani Sklada, in sicer: www.ssrs.si (razpisi, podrubrika odprti javni pozivi in razpisi).

Zaradi zagotavljanja enotnega evidentiranja in obdelave podatkov je obvezna oddaja ponudbe na obrazcu Sklada – 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. Ponudnik mora za vsako lokacijo podati samostojno ponudbo na predpisanem obrazcu.

Pisne ponudbe – vloge z vsemi prilogami in z veljavnostjo najmanj 60 dni z možnostjo podaljšanja pričakujemo na naslov: Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana.

Ponudbe na obrazcu Sklada z vsemi prilogami morajo kot priporočene pošiljke, ali pošiljke oddane v vložišču Sklada, prispeti na Sklad vsaj en dan pred odpiranjem ponudb.

Ponudnik lahko ponudbo za nakup nepremičnine umakne ali dopolni do roka za dostavo ponudb iz prejšnjega odstavka. Vsakokratni termini odpiranj ponudb bodo objavljeni na spletni strani Sklada.

Sklad bo ponudnike z nepopolnimi ali nejasnimi ponodbami pozval k dopolnitvi v roku 15 dni. V primeru, da ponudnik v navedenem roku vloge ne bo ustrezno dopolnil, bo Sklad vlogo šteje za nepopolno in je ne bo nadalje obravnaval. Popolne ponudbe bodo strokovno preučene. Odločitev o popolni ponudbi bo Sklad sprejel predvidoma v roku 30 dni od dne popolnosti ponudbe. Izbrani ponudniki bodo po ovrednotenju ponudb pisno obveščeni o stališčih Sklada ter o morebitnih nadaljnjih postopkih za sklenitev prodajne predpogodbe ali pogodbe. Ostali ponudniki bodo obveščeni o nesprejemu ponudbe. Zoper odločitev o nesprejemu ponudbe ni pritožbe.

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

Sklad lahko postopek javnega zbiranja ponudb kadarkoli ustavi, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti. Prav tako lahko Sklad postopek obravnave posamezne izbrane

ponudbe ustavi kadarkoli do veljavne sklenitve pravnega posla – predpogodbe oziroma prodajne pogodbe, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, v kar ponudniki izrecno privolijo s prijavo na javni poziv.

Informacije v zvezi z javnim pozivom: tel. 01/47-10-500, e-naslov: ssrsinfo@ssrs.si.

Veljavnost javnega poziva: predmetni prenovljeni javni poziv prične veljati dan po objavi v Uradnem listu RS. Ponudbe – vloge prispele do pričetka veljavnosti in uporabe tega poziva, o katerih še ni bilo odločeno, se ne obravnavajo po določbah Javnega poziva za nakup stanovanj (Uradni list RS, št. 40/17 in 56/17), temveč po določbah veljavnega poziva, o čemer bodo ponudniki tudi pisno seznanjeni.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad

Objavljeno v Uradnem listu št. 17/2019 dne 22. 3. 2019

Objavljeno na spletni strani Stanovanjskega sklada RS dne 26. 3. 2019

Predmetni javni poziv je v veljavi od 23. 3. 2019.