



**PROGRAM SOFINANCIRANJA ZAGOTAVLJANJA  
STANOVANJSKIH ENOT ZA STAREJŠE OSEBE  
V LETIH 2021 IN 2022**

(vpisati uradni naziv investicije oziroma projekta)

Vloga je podana kot prijava na Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2021 in 2022, objavljenega v Uradnem listu RS št. 105/2021, z dne 02.07.2021 (v nadaljevanju: Program).

Opombi:

- Program je namenjen sofinanciranju stanovanjski enot za starejše osebe v domovih starejših občanov, v objektu z oskrbovanimi stanovanji in v okviru centra dnevnega varstva.
- Prosilci oz. prosilci morajo za vsak investicijski projekt podati samostojno vlogo.

**1. UPRAVIČENI PROSILEC**

(prosilci vpiše ažurne podatke iz javnih evidenc)

Naziv:

Naslov:

Matična številka:

Identifikacijska številka za DDV: SI

Zakoniti zastopnik:

Status prosilca:

(obkrožiti številko)

1. občina,
2. javni nepremičninski sklad in
3. druge pravne osebe \*.

(\*) Kot druge pravne osebe so mišljene pravne osebe zasebnega in javnega prava, in sicer npr.: javni zavodi, pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1, družbe po 96. in 97. členu Zakona o javno zasebnem partnerstvu, zadruge, socialna podjetja ... Samostojni podjetnik je gospodarski subjekt, a ni pravna oseba.

Navedite za katero obliko druge pravne osebe gre:

## OBRAZEC – VLOGA

### 2. OBLIKA STANOVANJSKE ENOTE

(obkrožiti)

Po Programu so možne naslednje oblike pridobivanja stanovanjskih enot za starejše osebe:

1. dom starejših občanov,
2. oskrbovano stanovanje in
3. center dnevnega varstva starejših oseb.

Za stanovanjske enote je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih mest. Obrazložitev podana v Programu.

### 3. NAČIN PRIDOBIVANJA STANOVANJSKIH ENOT

(obkrožiti)

Stanovanjske enote se lahko pridobivajo:

- a) novogradnja
- b) rekonstrukcija
- c) obnova objekta (izvedba investicijsko vzdrževalnih del obstoječega objekta ali dela objekta)

V vseh treh zgoraj navedenih primerih morata biti priprava in izvajanje projekta skladna z vsakokratno zakonodajo s področja graditve objektov in urejanja prostora. Tudi pri obnovah, sofinanciranih po tem programu, mora prosilec izpolniti vse zakonske zahteve enako kot pri gradnjah in rekonstrukcijah, kot npr.: zagotoviti gradbeni nadzor, vodenje gradbiščne dokumentacije, pridobiti dokazilo o zanesljivosti objekta ter druge zahteve glede na način in obseg obnove.

### 4. OBLIKA SOFINANCIRANJA STANOVANJSKIH ENOT

(obkrožiti)

Po Programu so možne naslednje oblike sofinanciranja investicijskih projektov:

#### **a) posojilo**

1. dom starejših občanov,
2. oskrbovano stanovanje in
3. center dnevnega varstva starejših oseb.

#### **b) soinvestiranje**

1. oskrbovano stanovanje

#### **c) posojilo in soinvestiranje**

1. oskrbovano stanovanje (kombinacija oblik pod točkama a) in b))

### 5. POTREBE PO STANOVANJSKIH ENOTAH ZA STAREJŠE OSEBE

Prosilci morajo, glede na vrsto sofinanciranih stanovanjskih enot za starejše osebe, vlogi obvezno priložiti ustrezen in verodostojen dokument, ki izkazuje potrebe po stanovanjskih enotah za starejše osebe in podati izjavo, iz katere nedvoumno izhaja upravičenost določene prijavljene investicije:

**6. SPLOŠNI PODATKI O INVESTICIJI/PROJEKTU**

1. Uradni naziv investicije/projekta:
2. Investitor:
3. Podatki o nepremičnini/ah:  
(številka in površina parcele, številka in ime katastrske občine)
4. Zemljiškoknjžni lastnik nepremičnin/e:  
(v primeru, da vpis lastništva v zemljiški knjigi še ni urejen podatek pojasnilo, sicer pa navedete splošne podatke o lastniku in ID plombe oziroma ID vpisa)
5. Datum pravnomočnega gradbenega dovoljenja (tudi sprememb in dopolnitev, podaljšanj):
6. Datum pravnomočnega uporabnega dovoljenja (tudi sprememb in dopolnitev, podaljšanj):
7. Predpogodba ali prodajna pogodba za nakup nepremičnine:  
(izpolniti, v primeru nakupa)
  - Prodajalec:  
(prošilec vpiše ažurne podatke iz javnih evidenc)
  - Številka predpogodbe/prodajne pogodbe in datum:
  - Pogodbena vrednost v EUR, brez DDV:
8. Kratek opis investicije (osnovni podatki in bistvene značilnosti projekta):  
(kot npr.: lokacija, zunanja ureditev, etažnost, število stanovanjskih enot, bruto/neto tlorisna objektov, itd.)
9. Faza projekta:  
(opis stanja projekta ob posredovanju vloge)
10. Dokumentacija za dokazovanje ustreznega energijskega razreda:
  - a) **Energijski razred A1 oziroma A2:** ustrezna dokumentacija in v projektni fazi (DGD/PZI) izjava odgovornega projektanta **za doseganje energijskega razreda A1** (energijski kazalnik od 0 do vključno 10 kWh/m<sup>2</sup>a) oziroma **A2** (energijski kazalnik nad 10 do vključno 15 kWh/m<sup>2</sup>a):
  - b) **Energijski razred B1: Izjemoma se lahko v primeru rekonstrukcije objekta,** na osnovi strokovne presoje gradbeno-tehničnih elementov objekta ali morebitne zaščite kulturne dediščine in v kolikor ni možno zagotoviti izpolnjevanja pogoja **za energetski razred A**, kot ustrezne upošteva tudi investicijske projekte, s katerimi se zagotavlja **energijski razred B1** (energijski kazalnik nad 15 do vključno 25 kWh/ m<sup>2</sup>a), v skladu s pogoji Programa.
11. Dodatna obrazložitev:  
(v primeru, ko prošilec želi opozoriti na pomembna dejstva, ki se nanašajo na investicijo/projekt)
12. **Tabelarični prikaz podatkov projekta** (število mest v domu za starejše občane in centru dnevnega varstva ter štev. oskrbovanih stanovanj, število parkirnih mest, uporabna površina, investicijska vrednost)

## OBRAZEC – VLOGA

Opomba <sup>1</sup>: V kolikor investicijo tvori več objektov, je potrebno v tabelo vpisati skupne vrednosti in vlogi priložiti enakovredne tabele (kot je podana spodaj), ločene po objektih.

Investicija	Štev. mest/enot Štev. p.m.	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Investicijska vrednost (EUR brez DDV)
Dom starejših občanov			
Oskrbovana stanovanja			
Center dnevnega varstva			
Parkirna mesta			
Drugo			
Skupaj investicija			

Opomba <sup>2</sup>:

1. Za parkirna mesta se ločeno vpiše število p.m. v objektu in/ali na nivoju terena.
2. Uporabna površina po SIST ISO 9836, kazalnik 5.1.7 je del neto tlorisne površine – uporabne površine stanovanj z upoštevanjem površin a), b) in c) (površina stanovanj z upoštevanjem lož, balkonov in teras – kazalnik 5.1.3.1). Atriji se v uporabni površini ne upoštevajo.

### 7. VLOGA ZA POSOJILO:

Pogoji sofinanciranja – dolgoročno posojilo za realizacijo projekta so obrazloženi v poglavju II. Programa.

#### 7.1 Namen posojila

Posojilo se lahko dodeli za:  
(obkrožiti)

1. novogradnjo
2. rekonstrukcijo in
3. obnovo objekta ali dela objekta (investicijsko vzdrževalna dela).

#### 7.2 Dom starejših občanov

Podatki o projektu	Število mest Štev. p.m.	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Obračunska vrednost GOI del (EUR brez DDV)	Investicijska vrednost (EUR brez DDV)
Dom starejših občanov				
Parkirna mesta				
Skupaj				

## OBRAZEC – VLOGA

Parkirna mesta se zagotavljajo:  
(obkrožiti)

1. parkirna mesta v okviru zunanje ureditve (po Programu se upoštevajo v okviru obračunske vrednosti GOI objekt)
2. parkirna mesta v objektu (garaža)

### 7.3 Oskrbovana stanovanja

Podatki o projektu	Število enot Štev. p.m.	Stanovanjska površina (m <sup>2</sup> )	Obračunska vrednost GOI del (EUR brez DDV)	Investicijska vrednost (EUR brez DDV)
Oskrbovana stanovanja				
Parkirna mesta				
Skupaj				

Parkirna mesta se zagotavljajo:  
(obkrožiti)

1. parkirna mesta v okviru zunanje ureditve (po Programu se upoštevajo v okviru obračunske vrednosti GOI objekt)
2. parkirna mesta v objektu (garaža)

Pri obračunski vrednosti GOI del za oskrbovana stanovanja se lahko dodatno upošteva tudi vrednost opreme za osebno higieno (npr. kopalnica, stranišče), opremo kuhinje (brez pomične opreme) ter vgrajeno pohištvo (npr. omare).

V primeru uveljavljanja se predloži ustrezno dokumentacijo (npr. načrt postavitve opreme, predračun):

### 7.4 Center dnevnega varstva

Podatki o projektu	Št. mest Št. p.m.	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Stanovanjska površina (m <sup>2</sup> )	Obračunska vrednost GOI del (EUR brez DDV)	Investicijska vrednost (EUR brez DDV)
Center dnev. varstva					
Parkirna mesta					
Skupaj					

Parkirna mesta se zagotavljajo:  
(obkrožiti)

1. parkirna mesta v okviru zunanje ureditve (po Programu se upoštevajo v okviru obračunske vrednosti GOI objekt)
2. parkirna mesta v objektu (garaža)

## OBRAZEC – VLOGA

### 7.5 Višina in čas odplačevanja posojila (za dom starejših občanov, oskrbovana stanovanja, center dnevnega varstva)

Opomba: V primeru dveh ali treh oblik stanovanjskih enot je potrebno podatke prikazati ločeno.

Oblika sofinanciranja projekta – posojilo:

Višina zaprošenih sredstev:           %,           EUR (brez DDV)  
(višina dodeljenih sredstev posojila za projekt lahko znaša **do največ 50 % obračunske vrednosti GOI del investicije**, v skladu s Programom)

Čas odplačevanja posojila:           let  
(po Programu se lahko predlaga največ do 25 let)

### 7.6 Finančna konstrukcija investicije

(opredelitev virov financiranja projekta)

Investicijo (dom starejših občanov, oskrbovana stanovanja, center dnevnega varstva) se bo financiralo iz naslednjih virov (v EUR brez DDV):

Št.	Viri financiranja	že zagotavljeni del investicije		predvideni zaprošeni del investicije	
		EUR	%	EUR	%
a)	Lastna sredstva				
b)	Komercialna in ostala posojila				
c)	Zasebna vlaganja				
d)	Sredstva posojila SSRS				
	Skupaj viri financiranja (100%)				

### 7.7 Zavarovanje posojila (javna najemna stanovanja, bivalne enote)

(opredelitev)

**Zavarovanje posojila** (obrazložitev v točki 5, poglavja II. Programa) se lahko glede na status in lastništvo upravičenega prosilca izvede z enim od naslednjih vrst ali kombinacijo zavarovanj (največ dveh) in sicer z/s:

- bančno garancijo** za celotni odobreni znesek,
- zavarovanjem** celotnega posla pri zavarovalnici,
- poroštvom in menico občine**, h katerima izda soglasje Ministrstvo za Finance, v primerih kadar tako zahteva/določa zakonodaja,
- menicami** v primeru, če je posojilojemalec **občina, javni nepremičninski sklad ali javni zavod**,
- zastavo ustrezne** in še neobremenjene **nepremičnine**,
- zastavo zasedenih stanovanj** v lasti posojilojemalca, v primeru, če je posojilojemalec občina, javni nepremičninski sklad,
- odstopom terjatve** v zavarovanje in zastavno pravico na terjatvi, če je upravičenec javni zavod in SSRS oceni, da je tako zavarovanje ustrezno.

## OBRAZEC – VLOGA

### 8. VLOGA ZA SOINVESTIRANJE

Pogoji sofinanciranja – soinvestiranja za realizacijo projekta so obrazloženi v poglavju III. Programa.

Sredstva soinvestiranja so namenjena le za pridobivanje oskrbovanih stanovanj.

#### 8.1 Namen soinvestiranja

(obkrožiti)

Sredstva soinvestitorstva se lahko dodeli za:

- a) novogradnjo in
- b) rekonstrukcijo.

#### 8.2 Oskrbovana stanovanja

Podatki o projektu	Število enot Štev. p.m.	Stanovanjska površina (m <sup>2</sup> )	Obračunska vrednost GOI del (EUR brez DDV)	Investicijska vrednost (EUR brez DDV)
Oskrbovana stanovanja				
Parkirna mesta				
Skupaj				

Parkirna mesta se zagotavljajo:  
(obkrožiti)

1. parkirna mesta v okviru zunanje ureditve (po Programu se upoštevajo v okviru obračunske vrednosti GOI objekt)
2. parkirna mesta v objektu (garaža)

Pri obračunski vrednosti GOI del za oskrbovana stanovanja **se lahko dodatno upošteva tudi vrednost opreme** za osebno higieno (npr. kopalnica, stranišče), opremo kuhinje (brez pomične opreme) ter vgrajeno pohištvo (npr. omare).

V primeru uveljavljanja se predloži ustrezno dokumentacijo (npr. načrt postavitve opreme, predračun):

#### 8.3 Delež soinvestitorstva

Oblika sofinanciranja projekta:

##### a) soinvestiranje

(višina dodeljenih sredstev za projekt lahko znaša **do največ 50 % obračunske vrednosti celotne investicije**, v skladu s Programom)

Višina zaprosenih sredstev:                   %,                   EUR (brez DDV)

## OBRAZEC – VLOGA

### b) posojilo in soinvestiranje

(višina dodeljenih za obe obliki sofinanciranja skupaj za projekt lahko znaša do največ 50% obračunske vrednosti celotne investicije, v skladu s Programom)

Višina zaprošenih sredstev – posolilo:                   %,                   EUR (brez DDV)

Višina zaprošenih sredstev – soinvestiranje:                   %,                   EUR (brez DDV)

### 8.4 Sprememba vrednosti projekta – uveljavljanje gradbene korekcije

(obrazložitev z listinsko dokumentacijo)

Na osnovi točke 4., poglavja III. Programa se pri projektu za spremembo primerne vrednosti uveljavlja tudi gradbena korekcija. Vrednost gradbene korekcije ne sme presežati 5% skupne obračunske vrednosti investicije:

### 8.5 Finančna konstrukcija investicije

(opredelitev virov financiranja)

Investicijo javnih najemnih stanovanj/bivalnih enot se bo financiralo iz naslednjih virov (v EUR brez DDV):

Št.	Viri financiranja	že zagotovljeni del investicije		predvideni zaprošeni del investicije	
		EUR	%	EUR	%
a)	Lastna sredstva				
b)	Komercialna in ostala posojila				
c)	Zasebna vlaganja				
d)	Sredstva posojila SSRS				
e)	Sredstva soinvestiranja SSRS				
	Skupaj viri financiranja - 100%				

Obrazložitev točk d) in e) tabele:

V primeru oblike sofinanciranja - posojilo in soinvestiranje: višina dodeljenih sredstev za posojilo in soinvestiranje skupaj lahko znaša do največ 50% obračunske vrednosti celotne investicije

### 9. PRILOGE PO PROGRAMU (Priloga št. 1<sup>1</sup>)

(Obkrožiti in priložiti v vrstnem redu, kot je navedeno v vlogi.)

Prosilci morajo za izpolnjevanje pogojev tega programa predložiti naslednjo dokumentacijo:

- 1) v primeru zagotavljanja novih kapacitet za bivanje starejših oseb z izvedbo gradnje ali rekonstrukcije: pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo oziroma rekonstrukcijo objekta;
- 2) za gradnjo ali rekonstrukcijo izdelano ustrezno projektno dokumentacijo skladno z veljavno zakonodajo za gradnjo tovrstnih objektov ter smernicami prisojnih ministrstev v času odprtosti tega programa (npr. vsakokratni Zakon o graditvi



## OBRAZEC – VLOGA

objektov, Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/2011, 61/2017-GZ), v primeru oskrbovanih stanovanj Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/2004, 81/2009 in 17/2011), Pravilnik o minimalnih tehničnih predpisih za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/2006 in drugi merodajni predpisi, ki urejajo predmetno področje ali nadomestijo te predpise;

- 3) v primeru obnove objekta ali dela objekta, je glede na vrsto, obseg in način posega, potrebno priložiti ustrezno gradbeno-tehnično dokumentacijo s predračunom izvajalca del iz katere nedvoumno izhajata upravičenost posega investitorja na objektu ali delu objekta in obseg predvidenih del in finančnih sredstev za vso izvedbo. SSRS ni vezan na predlog predvidenega obsega del in finančnega zahtevka, temveč bo preučitev opravil po prejetih podatkih s strani prosilcev in po potrebi z ogledom na kraju samem, skladno z načelom proste presoje dokazov, pri čemer bo smiselno upošteval tudi podatke o lastnih projektih in drugih merodajnih evidencah pristojnih institucij s tega področja. V obseg del ne more biti vključena obnova notranje opreme, gospodinjskih ali pomožnih naprav in pohištva ter podobno;
- 4) v primeru obnove objekta ali dela objekta izkazati pravico za poseg (smiselno kot dokazila o pravici graditi) in pridobiti vsa potrebna soglasja;
- 5) pri obnovi objekta ali dela objekta priložiti ustrezen dokument iz katerega izhaja, da je nameravani poseg skladen z prostorskim / urbanističnim aktom;
- 6) gradbeno predpogodbo ali pogodbo za izvedbo obnovitvenih del na objektu oziroma delu objekta;
- 7) izjavo projektanta, da površina stanovanjskih enot ustreza površinskim standardom za primer, ki bo predmet sofinanciranja;
- 8) 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;
- 9) izkaz lastništva nepremičnine (zemljišče, objekt) z navedbo parcelnih števil in vložkov, katastrske občine, pristojnega sodišča) in dokazila o lastništvu;
- 10) izvod katastrskega načrta;
- 11) vsi udeleženci v projektu morajo imeti poravnane vse zapadle obveznosti do SSRS;
- 12) pridobiti ustrezno potrdilo AJ PES o boniteti upravičenega prosilca (če je na voljo), glede na njegov pravni status, ki mora izkazovati bilančne podatke in ne sme biti starejši od 1 meseca ob vložitvi vloge;

## OBRAZEC – VLOGA

- 13) 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 (ni pogoj za popolno vlogo);
- 14) dokazilo oz. dovoljenje za delo pristojnega ministrstva za opravljanje dejavnosti s področja na katerem upravičeni prosilec zaproša za sofinanciranje (npr. pridobljena koncesija, dovoljenje za delo);
- 15) izjavo, potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da na dan podaje vloge nima blokiranih transakcijskih računov;
- 16) izjavo potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da na dan vložitve vloge ni insolventen;
- 17) izkazati, da imajo zagotovljene vire financiranja v delu lastne udeležbe za izvedbo projekta z izjavo prosilca in dokazila iz proračunskih dokumentov in/ali finančnih načrtov prosilca;
- 18) ustrezna dokumentacija in v projektni fazi (DGD/PZI) izjava odgovornega projektanta za doseganje energijskega razreda A 1 ali A2;
- 19) ustrezna listinska dokumentacija, v primeru uveljavlja gradbene korekcije;
- 20) v primeru rekonstrukcije objekta (ko ni možno izpolnjevati razreda A), ustrezna dokumentacija in v projektni fazi (DGD/PZI) izjava odgovornega projektanta za doseganje energijskega razreda B1;
- 21) drugo ustrezno dokumentacijo na zahtevo SSRS, ki je potrebna v postopku strokovne presoje vloge za odobritev sofinanciranja projektov.

<sup>1</sup> Listinska dokumentacija kot priloga k vlogi se smiselno priloži glede na predmet in namen sofinanciranja in je odvisna od strokovne presoje SSRS.

<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 (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016).

<sup>3</sup> (Uradni list RS, št. 123/2006-ZFO-1, 101/2007 Odl.US: U-I-24/07-66, 57/2008, 94/2010-ZIU, 36/2011,14/2015-ZUJFO, 71/2017, 21/2018-popr.)

*Posebna opomba: med upravičene subjekte se štejejo tudi neprofitne stanovanjske organizacije, vpisane v register pri Ministrstvu za okolje in prostor ter so v 100% lasti občin/e.*

Kontaktna oseba prosilca:

Odgovorna oseba prosilca:

Ime in priimek:

Ime in priimek:

Telefon:

M.P.

Elektronski naslov:

Datum:

Podpis: