

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, na podlagi 16. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19 in 31/21), 148. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21), 14. in 32. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Splošni pogoji poslovanja SSRS, Uradni list RS, št. 119/00, 28/01 in 6/11), za zagotavljanje izvrševanja nalog skladno s prvo alinejo drugega odstavka 154. člena SZ-1 ter na podlagi določb Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15-25, Uradni list RS, št. 92/15), objavlja

Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot

v letih 2022 in 2023

I. Skupna določila

1. Oblika sofinanciranja projektov

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: SSRS) na podlagi tega Programa za sofinanciranje zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2022 do 2023 (v nadaljevanju: program) prispeva denarna sredstva za izvajanje pristojnosti lokalnih skupnosti na stanovanjskem področju skladno s prvo alinejo drugega odstavka 154. člena SZ-1 in sicer tako, da omogoča naslednje oblike sofinanciranja investicijskih projektov za pridobivanje **novih javnih najemnih stanovanjskih enot (v nadaljevanju: stanovanjska enota oz. stanovanjske enote) in sicer:**

- a) posojilo
- b) soinvestiranje (sodelovanje SSRS z lokalnimi skupnostmi, javnimi nepremičninskimi skladi, neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami in ostalimi pravnimi osebami, javnega in zasebnega prava)
- c) posojilo in soinvestiranje (kombinacija oblik pod točko a) in točko b))

Opredelitev pojma »Javno najemna stanovanjska enota (stanovanjska enota)«: Pod tem pojmovanjem se v temu programu uvršča javna najemna stanovanja in bivalne enote.

Za stanovanjske enote je potrebno zagotoviti tudi ustrezno število parkirnih mest, kar je obrazloženo v nadaljevanju programa.

2. Upravičeni prosilci

Pod pogoji tega programa lahko sodelujejo naslednji prosilci:

1. lokalne skupnosti ali njihovi proračunski skladi, ustanovljeni za pridobivanje stanovanjskih enot,
2. javni nepremičninski skladi
3. pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1.

Upravičeni prosilci so lahko udeleženi v enem ali več načinih sofinanciranja projektov, pri čemer se sofinanciranje ne sešteva. Dopustno je tudi, da se z enim ali enotnim projektom na program prijavi skupaj dva ali več upravičenih prosilcev, navedenih pod točko programa. V tem primeru morata oba ali več prosilcev izpolnjevati vse pogoje tega programa.

3. Način in oblike pridobivanja stanovanjskih enot

Po programu so dopustne naslednje oblike pridobivanja stanovanjskih enot:

- a) novogradnja
- b) rekonstrukcija
- c) nakup

Opomba:

- Pomen izrazov pod točkama a) in b) je opredeljen v Gradbenem zakonu (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1, v nadaljevanju GZ), ki velja v času sprejema programa in v Gradbenem zakon (Uradni list RS, št. 199/21, v nadaljevanju GZ-1), ki v veljavo stopi s 01. 06. 2022.
- Pod točko c) se izvede nakup stanovanjskih enot od drugega investitorja.

4. Potrebe po stanovanjskih enotah

Vsi prosilci morajo vlogi obvezno priložiti ustrezen in verodostojen dokument (kot npr.: občinski stanovanjski program, objavljen javni razpis s povzetki o številu prosilcev, sprejeta lista upravičencev, anketa, druga listina) oziroma izjavo, iz katere nedvoumno izhaja število dejanskih potreb po stanovanjskih enotah v občini v času posredovanja vloge. Dokument mora biti sprejet/potrjen s strani pristojnega organa občine z opisanega področja.

SSRS bo preučitev posredovanih podatkov s strani prosilcev o potrebah po stanovanjskih enotah opravil skladno z načelom proste presoje dokazov, pri čemer bo smiselno upošteval tudi podatke o potrebah po

stanovanjskih enotah, ki jih je sam zbiral na podlagi prostovoljne ankete ter podatke morebitnih drugih evidenc s tega področja.

5. Višina sredstev za izvajanje programa

Za izvajanje programa SSRS namenja 10 mio EUR iz lastnih virov, pri čemer je 5 mio EUR namenjenih za posojila in 5 mio EUR za soinvestiranje.

Nadzorni svet SSRS lahko, glede na izkazan interes prosilcev ter razpoložljiva sredstva, s sklepom poveča ali zmanjša finančna sredstva za izvajanje tega programa in prerazporeditev sredstev za posojila oz. soinvestiranje.

V odvisnosti od vlog in načina sofinanciranja se lahko sredstva programa združijo in se pri dodeljevanju sredstev ne omejujejo na vrsto sofinanciranja. V posebnih primerih se lahko sredstva programa prenesejo iz drugih oblik programov, razpisov in javnih pozivov. O predmetni zadevi na predlog direktorja odloča Nadzorni svet SSRS.

Poraba sredstev programa je zaradi trajanja projektov predvidena sukcesivno v letih od 2022 do oziroma do zaključka in celotne realizacije projekta najkasneje do konca leta 2024.

Program je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2023.

6. Posebna omejitve sofinanciranja projektov

- Obremenitve nepremičnine

Nepremičnina (zemljišče, objekt ali del objekta), na kateri bo prosilec zagotavljal nove stanovanjske enote od odobritve projekta in podpisa vseh pogodb ne sme biti obremenjena (npr. s hipoteko) za potrebe prijavljenega projekta ali iz drugih razlogov in za druge projekte oziroma morajo biti zagotovljena izbrisna dovoljenja.

Izjema od določb prejšnjega odstavka so lahko obremenitve, ki ne obremenjujejo poteka projekta (kot npr. obremenitve iz naslova služnosti v javno korist ali v javnem interesu, javnih stavbnih pravic).

O tem, ali je določena obremenitev za SSRS sprejemljiva in dopustna, v postopku obravnave popolne vloge presoja in odloča SSRS po prejemu s strani prosilcev vseh relevantnih listin.

Prosilci bodo o odločitvi SSRS prejeli dopis z obvestilom o odločitvi, zoper katero ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje ali ugovor.

SSRS ne odgovarja za pravilnost postopkov oziroma dejanj razpolaganja z nepremičninami, ki jih prosilec sam (ali po pooblaščenih izvajalcih) izvede v povezavi s podano vlogo in soglasjem SSRS.

- Odtujitve nepremičnine

Prosilcec ne sme brez pozitivnega soglasja SSRS odtujevati nepremičnin, ki so predmet sofinanciranja po tem programu ter mora SSRS pisno zaprositi za izdajo ustreznega soglasja pred vsako željeno odtujitvijo nepremičnin. V prošnji mora podati strokovne in utemeljene razloge z ustreznimi in verodostojnimi prilogami iz katerih mora biti razviden vzrok, čas in namen predvidene odtujitve nepremičnine.

Po strokovni presoji vloge prosilca s strani strokovnih služb SSRS, bo na predlog direktorja SSRS o vsaki posamezni vlogi na seji odločal Nadzorni svet SSRS. Prosilci bodo o odločitvi Nadzornega sveta SSRS prejeli dopis z obvestilom o odločitvi, zoper katero ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje ali ugovor.

SSRS ne odgovarja za pravilnost postopkov oziroma dejanj razpolaganja z nepremičninami, ki jih prosilec sam (ali po pooblaščenih izvajalcih) izvede v povezavi s podano vlogo in soglasjem SSRS.

7. Izpolnjevanje pogojev energetskih predpisov

Stanovanjski objekt oz. stanovanjska enota, ki je/so predmet vloge, mora izpolnjevati pogoje določil vsakokratne zakonodaje o graditvi objektov (trenutno GZ in kasneje GZ-1) in vsakokratne energetske zakonodaje (Energetski zakon (EZ-1), Uradni list RS, št. 60/19, 65/20, 158/20-ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOEE in 204/21 – ZOP; Zakon o učinkoviti rabi energije (ZURE), Uradni list RS, št. 158/20) ter predpisov izdanih na teh pravnih podlagah, ki določajo tehnične in druge zahteve, in ki morajo biti izpolnjene za učinkovito rabo energije v stavbah na področju toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja, tople vode in razsvetljave v stavbah in zagotavljanja lastnih obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbah.

Po določilih 25. in 83. člena ZURE so vse nove stavbe za katere so vloge za izdajo gradbenega dovoljenja vložene od 31. decembra 2020 dalje skoraj ničenergijske stavbe. Skoraj ničenergijska stavba je stavba z zelo visoko energetsko učinkovitostjo oziroma zelo majhno količino potrebne energije za delovanje, pri čemer je potrebna energija v zelo veliki meri proizvedena iz obnovljivih virov, vključno z energijo iz obnovljivih virov, proizvedeno na kraju samem ali v bližini.

Določila in vsebina tega programa se nanašajo na (najmanj) izpolnjevanje pogojev za energijski kazalnik za razred B1 (nad 15 do vključno 25 kWh/ m²a).

8. Primerne vrednosti GOI del in primerne vrednost nakupa stanovanjskih enot ter pripadajočih parkirnih mest v objektu

Za izvedbo sofinanciranja projektov po temu programu veljajo primerne vrednosti GOI del in primerne vrednosti nakupa stanovanjskih enot ter pripadajočih parkirnih mest v objektu, kot so izkazane v Preglednici 1 in Preglednici 2.

Preglednica 1: Primerne vrednosti GOI del za objekt in parkirno mesto v objektu (vse vrednosti so brez DDV)

gradnja objekta stanovanjska enota parkirno mesto	(GOI objekt** in GOI parkirno mesto***) energijski razred B1 (nad 15 do vključno 25 kW/hm2a)
	vrednost je enotna za celotno področje Republike Slovenije
novogradnja (objekt **)	do največ 1.370 EUR/m ² stanovanjske površine*
rekonstrukcija/objekt**	do največ 1.200 EUR/m ² stanovanjske površine*
parkirno mesto (PM)***	do največ 9.850 EUR/PM

Preglednica 2: Primerne vrednost nakupa stanovanjske enote in parkirnega mesta v objektu (brez DDV)

področje RS	primerna cena v EUR/m ² stanovanjske površine* primerna vrednost EUR/parkirno mesto***
mestne in obalne občine	do največ 1.770
ostale občine	do največ 1.570
Parkirno mesto (PM)***	do največ 10.290

Pomen oziroma obrazložitev izrazov iz Preglednice 1 in Preglednice 2:

* Za izračun stanovanjske površine po tem programu se uporablja standard SIST ISO 9836, kazalnik 5.1.7. Uporabna površina.

Za **stanovanjsko površino** se šteje uporabna popravljena neto tlorisna površina v okviru posamezne stanovanjske enote, ki se izračuna tako, da se površine prostorov namenjenih za bivanje (npr. dnevna soba, delovni kabinet), spanje (npr. spalnica, otroška soba), pripravo in uživanje hrane (npr. kuhinja, jedilnica), osebno higieno (npr. kopalnica, stranišče) in shrambo ter predprostor (npr. hodnik, veža) pomnožijo z redukcijskim faktorjem 1,0. V primeru mansard se površina navedenih prostorov do višine prostora 1,6 m ne upošteva oziroma pomnoži s faktorjem redukcije 0.

Za zunanji bivalni prostor in shrambo izven stanovanjske enote, ki ji pripadajo, se površine prostorov pomnožijo z naslednjimi faktorji redukcije (f):

- f = 0,75 za ložo in za shrambo izven stanovanja
- f = 0,50 za pokriti balkon ali teraso
- f = 0,25 za odkriti balkon ali teraso
- f = 0,10 za atrij

Za definicijo pojma »zunanji bivalni prostor« se uporablja Pravilnik o vrstah dejanskih rab dela in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe (Uradni list RS, št. 22/2019 in 46/2019).

**** GOI objekt** – obsega: gradbena in obrtniška dela, strojne inštalacije, elektro inštalacije in dvigalo za objekt z zunanjo ureditvijo ter komunalni, energetske in prometni priključki.

- **Parkirno mesto v objektu in okviru zunanje ureditve:**

***** Parkirno mesto v objektu:** Se šteje parkirno mesto v objektu (npr. garaža, kletna etaža objekta, za to namenjeni posebni objekti).

– **Parkirno mesto na nivoju terena** (zunanja ureditev) so upoštevana v okviru obračunske vrednosti **GOI objekt.

– Za **velikost parkirnega mesta** v objektu in na nivoju terena se upošteva 9. člen Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/2011, 61/2017-GZ). Velikost parkirnega mesta namenjenega invalidom je večja in v skladu s standardom SIST ISO/TR 9527.

– Po tem programu se šteje, da je za eno javno stanovanjsko enoto, predvideno eno parkirno mesto. V primeru, da SSRS po strokovni presoji projekta oceni, da je potrebno imeti več kot 1 p.m./stanovanjsko enoto, se lahko prizna višji normativ 2 p.m./stanovanjsko enoto na nivoju terena in v okviru zunanje ureditve. Za presojo navedenih dejstev velja načelo diskrecijske pravice SSRS.

– Za **bivalne enote** normativ opisan v predhodni alineji te točke ne velja. V tem primeru se na osnovi strokovne presoje projekta (se upošteva: štev. bivalnih enot, lokacija objekta, štev. razpoložljivih javnih PM, itd.) določi minimalno število parkirnih mest.

Cena za zemljišče in komunalno infrastrukturo ter drugi stroški investicije (kot npr.: projektna dokumentacija, nadzor, soglasja, nepredvideni stroški) sme biti pravilom a največ v višini razlike med predpisano GOI ceno za novogradnje in rekonstrukcije (Preglednica 1) in primerno ceno nakupa javnih najemnih stanovanj in pripadajočih parkirnih mest (Preglednica 2).

9. Zahtevana dokumentacija

Prosilci morajo za izpolnjevanje pogojev tega programa s predpisanim obrazcem vloge predložiti naslednjo dokumentacijo:

– pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo oziroma rekonstrukcijo stanovanjskih enot ali stanovanjske stavbe (in vse morebitne spremembe in dopolnitve), skladno z vsakokratno zakonodajo, ki ureja graditev objektov,

– v primeru, da gradnja oziroma rekonstrukcija ob predložitvi vloge že poteka, mora prosilec predložiti sklenjeno gradbeno pogodbo vključno s popisi del in tudi poročilo pogodbenega izvajalca del s presekom stanja (gradbeno-tehnični, terminski in finančni presek) izvedenih del na projektu, potrjenega s strani odgovornega nadzora po vsakokratnem gradbenem zakonu in podzakonskih predpisih,

– v primeru nakupa stanovanjskih enot predložiti tudi veljavno sklenjeno prodajno ali predpogodbo oz. drug ustrezen dokument (kot npr. pismo o nameri), ki izkazuje namero za nakup stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti in z vzpostavljenimi vsemi potrebnimi služnostmi za funkcioniranje objekta,

– v skladu z določbami Zakona o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17, 21/18 – popr., 80/20 – ZIUOOPE, 189/20 – ZFRO in 207/21) in Pravilnikom o postopkih za izdajo soglasja k zadolževanju občin (Uradni list RS, št. 108/21) izdano soglasje ministrstva pristojnega za finance, kadar je prosilec lokalna skupnost (velja za primere sofinanciranja projektov pod točkama a) posojilo ter c) posojilo in soinvestiranje, točke 1. Oblike sofinanciranja, poglavja I. Skupna določila programa in ni pogoj za popolno vlogo),

– za gradnjo, rekonstrukcijo in nakup stanovanjskih enot izdelano ustrezno projektno dokumentacijo skladno s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr., 197/20 in 199/21 – GZ-1) in v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22) oziroma v primeru bivalnih enot Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Uradni list RS, št. 123/04, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) Dokumentacija mora vsebovati projektantski popis del in predračun,

- pisno izjavo vodje projekta, da je posredovana projektna dokumentacija izdelana skladno s pravilniki navedenimi v predhodni alineji te točke in da izpolnjuje vse pogoje veljavne zakonodaje s področja graditve objektov,

– izjavo vodje projekta, da površina stanovanj ustreza površinskim standardom po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21),

– okvirni terminski plan realizacije investicije, potrjen s strani odgovorne osebe prosilca,

– opredelitev strukture cene investicije, potrjene s strani odgovorne osebe prosilca,

– ustrezen in ažuren dokument (datum usklajen z vlogo) pristojnega organa lokalne skupnosti, ki izkazuje realno potrebo po pridobitvi javnih najemnih stanovanjih v lokalnih skupnosti,

– izjavo, da bodo prosilci pridobljene stanovanjske enote oddali v javni najem upravičencem po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21) oziroma skladno z vsakokratno zakonodajo, ki bo urejala oddajo v javni najem v Republiki Sloveniji,

– izjavo, potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca da:

a) prosilec na dan podaje vloge nima blokiranih transakcijskih računov,

b) prosilec na dan vložitve vloge ni insolventen,

c) ima prosilec poravnane vse zapadle obveznosti do SSRS.

- 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,
- ustrezno potrdilo AJPES o boniteti prosilca, v kolikor je na voljo, glede na njegov pravni status, ki mora izkazovati bilančne podatke in ne sme biti starejši od enega (1) meseca in
- drugo ustrezno dokumentacijo na zahtevo SSRS, ki je potrebna v postopku strokovne presoje vloge za preučitev in odobritev sofinanciranja projektov.

10. Obravnavanje vloge

O popolnih vlogah za sofinanciranje projektov po določitih tega programa na sejah, na predlog direktorja SSRS odloča Nadzorni svet SSRS, ki sprejme sklep v katerem je določena višina dodelitve sredstev ter ostali pogoji sofinanciranja in realizacije projekta.

Podrobnejši postopek za obravnavo vloge je opisan v poglavju IV. Postopek za oddajo in obravnavo vlog.

II. Program sofinanciranja – posojilo

II.I Namen in pogoji dodelitve posojila

1. Splošna določila in namen

Posojila SSRS se po temu programu štejejo kot razpis posojil skladno s 1. do 3. odstavkom 14. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada in so namenjena pridobitvi stanovanjskih enot z gradnjo novega ali/in rekonstrukcijo objekta ter nakupom.

Pri gradnji objektov se izpolnjujejo pogoji poglavja III. Program sofinanciranja – soinvestiranje, točke 1. Splošna določila in namen programa.

2. Višina dodelitve posojila

Vrednost sredstev posojila, je odvisna od vrednosti celotne investicije projekta in je vezana na s strani SSRS določeno primerno vrednost za nakup stanovanjskih enot (Preglednica 1 in Preglednica 2, tč. 8, poglavja I. Skupna določila programa) ter se določi po preučitvi predložene dokumentacije prosilca.

Višina posojila:

a) oblika sofinanciranja – **posojilo**: višina dodeljenih sredstev lahko znaša **do največ 50 %** obračunske vrednosti celotne investicije

b) oblika sofinanciranja – **posojilo in soinvestiranje**: višina dodeljenih sredstev lahko znaša **do največ 50 %** obračunske vrednosti celotne investicije

Po preučitvi popolne vloge SSRS odloči, katera vrednost se upošteva za obračunsko vrednost celotne investicije.

3. Elementi določitve obrestna mera

Pogoji so:

- Obrestna mera za odobreno posojilo je letna, v višini dvanajst mesečnega EURIBOR + 0,5 % 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 mesecu decembru preteklega leta. Obrestna mera je spremenljiva glede na spremembe referenčne obrestne mere EURIBOR. Ob objavi programa oziroma razpisa posojil, je referenčna obrestna mera -0,487 %¹
- Če je EURIBOR določen kot negativno število (negativna obrestna mera), se takšen negativni EURIBOR ne upošteva pri določitvi višine obrestne mere za kredit in se šteje, da je EURIBOR enak nič vse dokler EURIBOR ni določen kot pozitivno število (pozitivna obrestna mera). Skupna obrestna mera ob objavi programa ob upoštevanju negativne vrednosti EURIBOR znaša 0,5 % letno.

1 <https://www.global-rates.com/en/interest-rates/euribor/euribor-interest-12-months.aspx>

4. Odplačilna doba posojila

Za odobreno posojilo je doba odplačevanja največ petindvajset (25) let od podpisa posojilne pogodbe. Prva anuiteta zapade v plačilo tri mesece po črpanju celotnega posojila, vendar ne kasneje kot štiriindvajset (24) mesecev od podpisa posojilne pogodbe. Zadnja anuiteta zapade v plačilo največ petindvajset (25) let po podpisu posojilne pogodbe.

5. Zavarovanje posojila

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

Za presojo vseh dejstev pod to točko velja načelo diskrecijske pravice SSRS.

Vrsta zavarovanja

Posojilo je obvezno potrebno zavarovati in je lahko izvedeno glede na upravičenega prosilca iz točke 2. poglavja I. Skupna določila programa z enim od naslednjih vrst ali kombinacijo zavarovanj (največ dveh) in sicer z:

- a) bančno garancijo za celotni odobreni znesek,
- b) zavarovanjem celotnega posla pri zavarovalnici,

c) s poroštvom in menico lokalne skupnosti, h katerima izda soglasje Ministrstvo za finance, v primerih kadar so prosilci naslednji subjekti: lokalne skupnosti, njihovi proračunski skladi ustanovljeni za pridobivanje javnih najemnih stanovanj, javni nepremičninski skladi in pravne osebe vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1,

d) menico (zavarovanje je dopustno le v primeru, če je posojilojemalec lokalna skupnost, njihov proračunski sklad ali družbe, ki so vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij po 152. členu SZ-1 in so v 100 % lasti občin), e) zastavo ustrezne in še neobremenjene nepremičnine v lasti posojilojemalca in

- f) zastavo zasedenih stanovanj v lasti posojilojemalca.

Omejitve in pogoji zavarovanja posojila

V primeru zavarovanja po točki e) se kot ustrezna nepremičnina (zemljišče in/ali objekti) 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. SSRS listinsko dokumentacijo za vsako v zavarovanje predlagano nepremičnino preuči in se odloči o njeni primernosti. Na osnovi strokovnega mnenja si SSRS pridržuje pravico, da zavrne v zavarovanje ponujeno neprimerno nepremičnino. Za ustrezno se v nobenem primeru ne šteje nepremičnina, stvar ali pravica, ki ne more biti predmet izvršbe po zakonodaji o izvršbi in zavarovanju.

Zavarovanje z zastavitvijo zgradbe, ki je zgrajena na nepremičnini obremenjeni s stavbno pravico ali zavarovanje s posameznimi deli v taki zgradbi, ni dopustno.

V primeru iz točk e) in f) mora biti neobremenjena nepremičnina vredna najmanj 1,5-krat kot zaproseno oziroma odobreno posojilo. Kot vrednost se lahko po diskreciji SSRS upošteva pogodbeno vrednost, če je bil promet z zastavljeno nepremičnino izvršen do enega koledarskega leta, 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 drugega odstavka 16. člena ZSPDSLS in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Poročilo o cenitvi nepremičnine ne sme biti starejša od dvanajstih (12) mesecev. Posojilodajalec ima v primeru dvoma v vrednost nepremičnine, ponujene v zastavo, pravico sam določiti drugega cenilca.

Za primere, navedenih pod točkama e) in f), je za zavarovanje posojila lahko dana tudi kreditirana nepremičnina.

Stroške dodatno naročenih cenitev krije posojilojemalec.

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 oziroma 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. Sprememba zavarovanja se ureja z dodatkom k posojilni pogodbi.

Posojilodajalec SSRS se za zavarovanje odobrenega posojila na ustrezni nepremičnini vedno vpiše kot prvi zastavni upnik.

6. Zavarovanje kreditirane nepremičnine in vinkulacija

Posojilojemalec mora kreditirano nepremičnino v roku trideset (30) dni po pridobitvi pravnomočnega uporabnega dovoljenja zavarovati za vse običajne rizike. Zavarovalno polico mora vinkulirati v korist SSRS, za obdobje do zaključka vračanja anuitet oziroma do spremembe zavarovanja po določenih tega programa. Prosilec oziroma posojilojemalec se obvezuje, da bo tako zavarovanje obnavljal vse do popolnega odplačila dodeljenega posojila, brez dodatnih pisnih opozoril SSRS. Kolikor SSRS ugotovi, da posojilojemalec ne obnavlja oziroma ne podaljšuje zavarovalne police lahko SSRS deloma ali v celoti unovči zavarovanja, s katerimi razpolaga.

7. Posojilna pogodba

Ustrezna posojilna pogodba se sklene na osnovi določil tega programa in sprejetega sklepa Nadzornega sveta SSRS.

Za črpanje odobrenega posojila (velja le za primer pod točko a) posojilo, točke 1. Oblika sofinanciranja projektov, poglavja I. Skupna določila programa) se sklene ustrezno posojilno pogodbo, ki mora biti sklenjena praviloma v stotih (100) dneh od sklepa Nadzornega sveta SSRS o odobritvi posojila.

V roku trideset (30) dni od sprejema sklepa Nadzornega sveta SSRS o dodelitvi/odobritvi posojila mora prosilec (posojilojemalec), skleniti tudi gradbeno pogodbo za izvedbo investicijskega projekta.

Roka iz drugega in tretjega odstavka te točke se lahko na pisno prošnjo prosilca ter iz utemeljenih razlogov in ob predložitvi ustrezne listinske dokumentacije, ki izkazuje objektivno upravičenost podaljša, vendar ne več kot za trideset (30) dni.

Če pogoji iz prejšnjih odstavkov niso izpolnjeni, se šteje, da je prosilec od vloge odstopil in je SSRS prost vseh obveznosti iz naslova vloge in programa, saj se bo štelo, da je prosilec nepreklicno izjavil, da od vloge odstopa. V tem primeru, prosilec o zaključku obravnave njegove vloge dobi pisno obvestilo, na katerega ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje oziroma ugovor.

V posojilni pogodbi se uredijo medsebojna pravno - poslovna razmerja med SSRS in prosilcem (posojilojemalcem), ki se nanašajo na dinamiko in pogoje črpanja odobrenega posojila, vračanje posojila in ostala določila in pogoji, ki so potrebni za uspešno realizacijo projekta.

Posojilna pogodba se glede na izbrano vrsto zavarovanja posojila sklene v obliki notarskega zapisa ali kot pogodba z overjenim podpisom zakonitega zastopnika posojilojemalca, razvidnega iz Poslovnega registra Republike Slovenije. Način sklenitve posojilne pogodbe za vsak konkretni primer določi SSRS.

8. Plačilo stroškov

Stroške vseh zavarovanj, priprave in sklepanja posojilne pogodbe (notarske in druge stroške v zvezi s tem) ter vse stroške vložitve listin v zemljiško knjigo plača posojilojemalec. Stroške dodatno naročenih cenitev krije posojilojemalec.

9. Omejitve razpolaganja z nepremičnino, za katero je bilo dano posojilo

Prosilec ne sme brez pozitivnega soglasja SSRS prodajati ali obremenjevati stanovanjskih enot v objektu in/ali parkirnih mest, ki so 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 stanovanjskih enot in/ali parkirnih mest, ki so bila predmet sofinanciranja po temu programu. Odtujitev ali obremenitev brez pozitivnega soglasja SSRS, imata za posledico ničnost pogodbe, s katero je bila stanovanjska enota in/ali parkirno mesto odtujeno ali obremenjeno.

Dovoljena prodaja mora potekati skladno z določbami Pravilnika o dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem, z določbami na podlagi ZSPDSLS ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in z akti poslovanja SSRS. Kolikor je prodaja stanovanjske enote in/ali parkirnega mesta dovoljena, SSRS izda ustrezno soglasja oziroma se spremembe uredijo s posojilojemalcem z dodatki k sklenjeni posojilni pogodbi.

III. Program sofinanciranja – soinvestiranje

III.I Namen in pogoji dodelitve sredstev soinvestiranja

1. Splošna določila in namen

SSRS kot soinvestitor vstopa v investicijske projekte samo na območju lokalnih skupnosti, kjer so izkazane potrebe po javnih najemnih stanovanjskih enotah na osnovi projektov, ki zagotavljajo nove in funkcionalno primerne stanovanjske enote. Gradnja objektov mora biti načrtovana v smislu racionalne in tehnološko obvladljive gradnje, z materiali in proizvodi, ki so trajni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje oziroma ekonomsko upravičijo stroške investicijskega in rednega vzdrževanja.

Projekti morajo biti izvedeni v skladu s potrjeno DGD in PZI projektno dokumentacijo, pravnomočnim gradbenim dovoljenjem, pravili stroke, veljavnimi zakoni in nacionalnimi tehničnimi predpisi ter internimi tehničnimi pogoji in navodili SSRS, z uporabo materialov in proizvodov, ki ustrezajo veljavnim tehničnim specifikacijam (standardi in tehnična soglasja) in ob upoštevanju zadnjega stanja gradbene tehnike.

Objekti morajo izpolnjevati tudi določila Zakona o učinkoviti rabi energije in Energetskega zakona, ki opredeljuje »skoraj ničenergijsko stavbo« (stavba z zelo visoko energetske učinkovitostjo oziroma zelo majhno količino potrebne energije za delovanje, pri čemer je potrebna energija v zelo veliki meri proizvedena iz obnovljivih virov, vključno z energijo iz obnovljivih virov, proizvedeno na kraju samem ali v bližini).

Stanovanjskim enotam pripada tudi ustrezno število parkirnih mest, predpisanih s tem programom. Parkirna mesta za stanovanjske enote se zagotavljajo na nivoju terena (prednostno) ali v objektu (kletna etaža objekta, garaža in druge oblike zagotavljanja parkiranja osebnih vozil).

2. Primerna vrednost izvajanja projekta

SSRS vedno nastopa kot kupec po ceni, ki se določi na osnovi primernih vrednosti opredeljenih v Preglednici 1 in Preglednici 2, točke 8, poglavja I. Skupna določila programa in ob upoštevanju točke 1. Splošna določila in namen poglavja III. Pogoji sofinanciranja – soinvestiranje programa.

3. Sprememba primerne vrednosti projekta – uveljavljanje faktorjev korekcije (E1, E2 in E3)

Primerna vrednost soinvestiranja projekta se lahko ustrezno poveša v primeru utemeljenih gradbeno tehničnih elementov in utemeljenega dviga GOI cen na gradbenem trgu. Upravičenost višjih primernih cen za posamezni projekt se ugotavlja na osnovi vloge prosilca, ki temelji na dokazni listinski dokumentaciji z ustrezno obrazložitvijo.

Kot utemeljena upravičenost višjih vrednosti se smatra projekt, pri katerem se uveljavljata naslednja korekcijska faktorja:

1) energetska korekcija E1, s pogoji uveljavljanja:

– doseganje razreda energetske učinkovitosti A2 ali A1 skladno s 6. členom Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 92/2014, 47/2019 in 158/2020 – ZURE) oziroma predpisana letna potrebna toplota za ogrevanje stavbe na enoto uporabne površine stavbe – QNH/AU (kWh/m²a) kot sledi:

- A2 (nad 10 do vključno 15 kWh/m²a),
- A1 (nad 0 do vključno 10 kWh/m²a).

2) gradbena korekcija E2, s pogoji uveljavljanja:

- neugodne lastnosti temeljnih tal, ki pogojujejo zahtevno temeljenje, tudi v primeru poplavno ogroženih območij,
- gradnja v strnjenih mestnih območjih, ki pogojuje varovanje gradbene jame in druge zahtevne ukrepe,
- zahtevne rekonstrukcije večstanovanjskih objektov skladno z veljavno zakonodajo in glede na statično oziroma konstrukcijsko ojačitev starih večstanovanjskih stavb (predvsem zidanih), v smislu zagotavljanja zakonsko predpisane potresne varnosti večstanovanjskih stavb,
- objekti, ki morajo izpolnjevati elemente kulturne dediščine občinskega in državnega pomena in
- ostalih utemeljenih strokovnih razlogov.

3) korekcija gradbenega trga E3, s pogoji uveljavljanja:

- rast cen GOI del na gradbenem trgu,
- doseganje višjih cen GOI del po izpeljanih postopkih Javnega naročanja gradenj,
- ostalih utemeljenih ekonomskih razlogov.

Vrednost vseh korekcij (E1, E2 in E3) kumulativno ne sme presežati 15 % skupne obračunske vrednosti investicije.

4. Višina sredstev sofinanciranja projekta - oblika: b) soinvestiranje in c) posojilo in soinvestiranje, točke 1. Oblika sofinanciranja projektov, poglavja I. Skupna določila programa (vrednost deleža SSRS)

Predvidoma delež SSRS v primeru sofinanciranja pod točko b) lahko doseže **do največ 50 % izračunane vrednosti** celotne investicije, ob upoštevanju primernih vrednosti, določenih v Preglednici 1 in Preglednici 2, točke 8, poglavja I. Skupna določila programa.

Lastna sredstva prosilca se lahko všttevajo tudi sredstva pridobljena s posojilom SSRS, v skladu s tem programom. Vrednost posojila pri obliki sofinanciranja **pod točko c) posojilo in soinvestiranje, poglavja I. Skupna določila je lahko do največ 50 % obračunske vrednosti celotne investicije.**

5. Pogodba o soinvestiranju in prodajna pogodba

Pogodba o soinvestiranju projekta in prodajna pogodba se skleneta na osnovi določil tega programa in sprejetega sklepa Nadzornega sveta SSRS. SSRS z izbranimi prosilci najprej sklene pogodbo o soinvestiranju projekta, v kateri so opredeljene medsebojne pravice in obveznosti pri pridobivanju novih stanovanjskih enot. Vsebina pogodbe je določena na podlagi določb in usmeritev tega programa ter aktov in načinov poslovanja SSRS 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 dvajset (20) dni in ne daljši od petih (5) mesecev, od sprejetja sklepa Nadzornega sveta SSRS, ne sklene pogodbe o soinvestiranju, se šteje, da je od namere odstopil in je SSRS prost vseh obveznosti iz sklepa o sofinanciranju projekta in programa. O tem SSRS obvesti Nadzorni svet SSRS. Prav tako SSRS o prekinitvi sodelovanja na projektu pisno obvesti prosilca. Zoper odločitev SSRS ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje oziroma ugovor².

Če prosilec praviloma v petih (5) mesecih po sklenitvi pogodbe o soinvestiranju ne začne gradnje (sklenjena gradbena pogodba z izbranim izvajalcem oziroma podizvajalci) oziroma ni sklenjena prodajna pogodba za nakup stanovanjskih enot in ustreznega števila parkirnih mest, se šteje, da je prosilec od namere odstopil in je SSRS prost vseh obveznosti iz sklepa o soinvestiranju projekta in programa. O tem SSRS obvesti Nadzorni svet SSRS. Prav tako SSRS o prekinitvi pogodbe o soinvestiranju pisno obvesti prosilca⁵. Prodajna pogodba za nakup stanovanjskih enot s strani SSRS se sklepa na podlagi PZI potrjene projektne dokumentacije.

² *Zoper predmetno odločitev SSRS ni mogoča pritožba ali ugovor. Predmetno obvestilo oziroma odločitev ni izdana v upravni zadevi ter se ne nanaša na neposredno izvajanje predpisov, odločanje o pravicah, obveznostih ali pravnih koristih posameznikov, pravnih oseb in drugih strank, ali izvajanje javnih služb, vse s področja upravnega prava. Prav tako ne gre za smiselno odločanje v javnopravnih zadevah, temveč za sprejem poslovne odločitve SSRS glede prošnje – vloge pravne osebe po programu.*

V primeru, da prosilec v sofinanciranje (oblika sofinanciranja – točka 1. Oblika sofinanciranja, poglavja I. Skupna določila programa: b) soinvestiranje in c) posojilo in soinvestiranje) – model 1, prijavi projekt, ki se bo izvajal po modelu javnega naročanja »projektiranje in gradnja« skupaj, se rok iz drugega in tretjega odstavka te točke ustrezno podaljša. Pred podpisom prodajne pogodbe, ob predaji potrjene PZI dokumentacije, se ponovno preveri vsebina projekta in po potrebi izvedejo korekcije.

Glede na navedena dejstva si SSRS pridruže pravico, da:

– v primerih, ko izbrani prosilec z ustreznimi dokazili in izjavami izkaže, da iz objektivnih razlogov ni mogel izpolniti časovnih rokov in obveznosti, se rok lahko izjemoma podaljša, vendar ne sme biti daljši od dveh (2) mesecev,

– ne pristopi k podpisu prodajne pogodbe z izbranim prosilcem oziroma drugim investitorjem, če po pregledu projektne dokumentacije ugotovi, da je projekt neprimeren in ni v skladu z pogoji programa in veljavnimi predpisi, ki urejajo področje gradnje objektov, in v razumno primernem roku ni mogoče doseči ustreznih gradbeno-tehničnih izboljšav,

– drugače ukrepa v interesu zaščite javnih sredstev in javnih koristi ter v skladu s pogoji in akti poslovanja SSRS.

O opisanih elementih odloča direktor SSRS na predlog Strokovne službe SSRS.

6. Dodelitev stanovanjskih enot najemnikom

SSRS zagotavlja prosilcu razpolagalno pravico za dodeljevanje pridobljenih stanovanjskih enot s parkirnimi mesti. Za lastne stanovanjske enote s pripadajočimi parkirnimi mesti, SSRS sam sklene najemne pogodbe z izbranimi najemniki oziroma lahko za izvedbo vseh aktivnosti v zvezi s temi dejanji pooblasti lokalno skupnost ali drugo pravno osebo.

Najemnina za pridobljene stanovanjske enote in parkirna mesta se oblikuje skladno z vsakokratnimi predpisi določeno metodologijo o oblikovanju najemnin po maksimalni stopnji. V primeru, da so najemnine stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti lokalnih skupnosti, ki so predmet soinvestitorskih pogodb, nižje od teh, pa po sklepu organov lokalnih skupnosti in potrditvi SSRS o sprejemu nižje stopnje za izračun najemnine, enotno za vse stanovanjske enote in pripadajoča parkirna mesta, iz posamezne pogodbe o soinvestiranju oziroma prodajne pogodbe sklenjene po tem programu.

SSRS in vsakokratna lokalna skupnost enkrat letno usklajujeta stopnjo, po kateri se obračunava najemnina. Lokalna skupnost je za ta namen dolžna SSRS-ju najpozneje do 31.12. v tekočem letu posredovati sklep organa lokalne skupnosti, v katerem je skladno s stanovanjsko zakonodajo določena nova stopnja za izračun višine neprofitne najemnine, ki se bo uporabljala v naslednjem letu na območju te lokalne skupnosti, v nasprotnem primeru se najemnina s 1.1. tekočega leta obračunava po maksimalni stopnji izračuna. SSRS si s tem programom pridržuje pravico, da v primeru, če lokalna skupnost s sklepom določi prenizko stopnjo za izračun najemnine, odkloni sprejem le-te in najemnino najemnikom v stanovanjih obračunava skladno s predpisi, določeno metodologijo o oblikovanju najemnin, in sicer po višji oziroma maksimalni stopnji izračuna.

7. Če stanovanjska enota in pripadajoče parkirno mesto v lasti SSRS ni zasedeno šestdeset (60) dni, mora do prve ali ponovne zasedbe vendar najdlje leto dni, prosilec zanj SSRS plačevati regulirano najemnino. Prosilec (velja za vse prosilce z izjemo lokalne skupnosti) 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 stanovanjska enota in parkirno mesto v lasti SSRS več kot leto dni nezasedena, se šteje, da potrebe po javnih stanovanjskih enotah ni. Iz navedenega razloga ima SSRS pravico tako enoto prodati skladno z določbami zakonodaje o razpolaganju s stvarnim premoženjem.

Prosilec ne sme brez soglasja SSRS prodajati ali obremenjevati svojih stanovanjskih enot in parkirnih mest v objektu, dokler ima SSRS v njem vsaj eno stanovanje s parkirnim mestom. 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 in/ali parkirno mesto odtujeno ali obremenjeno, oziroma dovoljena obremenitev. Ob dovoljeni prodaji stanovanjske enote in/ali parkirnega mesta se sklene dodatek k prodajni pogodbi med SSRS in prosilcem, v katerem se ugotovi preostalo število najemnih stanovanj in parkirnih mest po tej pogodbi.

V skladu z ReNSP15-25 (Uradni list RS, št. 92/15) se mora vsaka prodana stanovanjska enota nadomestiti z novo.

III.II Izvajanje programa soinvestiranja

Po programu soinvestiranja sta možna dva (2) modela pridobivanja stanovanjskih enot s parkirnimi mesti in sicer:

a) model 1:

- prosilec je investitor gradnje,
- nove stanovanjske enote s parkirnimi mesti se pridobivajo z novogradnjo in/ali rekonstrukcijo,
- pogodbene stranke: prosilec in SSRS.

b) model 2:

- prosilec in SSRS izvedeta nakup stanovanjskih enot s parkirnimi mesti od investitorja gradnje,
- nove stanovanjske enote se pridobivajo z novogradnjo in/ali rekonstrukcijo,
- pogodbene stranke: investitor gradnje, prosilec in SSRS.

Ad a) model 1: Opis nalog in postopkov

1. 1 Bistvene naloge prosilca:

- izvede vse postopke in aktivnosti, ki so v skladu z veljavno zakonodajo predpisani za pripravo projekta, pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja, začetek, samo gradnjo stanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo ter pridobitev pravnomočnega uporabnega dovoljenja in v vseh fazah omogoči sodelovanje SSRS,
- zagotovi lastna sredstva v višini razlike med vrednostjo investicije in zneskom investiranja SSRS,
- omogoči kontrolo SSRS (pooblaščen predstavnik SSRS za tehnično spremljanje investicije) v času izvajanja del,
- v skladu s predpisi izvede vse postopke vezano za evidentiranje objekta v uradne evidence (kataster zemljišč in stavb ter zemljiškoknjižna ureditev),
- v soglasju s SSRS določi upravnika objekta s skupnimi deli in napravami,
- pripravi besedilo javnega razpisa za dodelitev javnih najemnih stanovanj v najem oziroma kolikor je razpis še v teku ali je že zaključen (in že obstaja lista upravičencev) seznanj SSRS s postopki za izbiro upravičenih najemnikov,
- izvede tudi druge potrebne aktivnosti, ki jih v postopku vodenja projekta, zahtevajo delovni procesi za uspešno realizacijo projekta.

1.2 Bistvene naloge SSRS:

- zagotovi sredstva v višini s sklepom Nadzornega sveta SSRS odobrenih sredstev,
- sodeluje v vseh postopkih in aktivnostih pri gradnji stanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo, ki so predpisani z veljavno zakonodajo,
- pripravi predlog besedila pogodbe o soinvestiranju in prodajno pogodbo, opravlja redno kontrolo nad izvajanjem del (kontrola nad izvajanjem del pomeni tehnično spremljanje izvajanja investicije s strani pooblaščenega predstavnika SSRS nad delom izvajalcev in nadzora prosilca oziroma prodajalca nad izvedbo del) in
- v prodajni pogodbi določi pogoje plačevanja obrokov kupnine v naslednjih okvirih in pogojih:
 - a) **obroke do 85 % pogodbene vrednosti** (kupnine) SSRS nakazuje skladno z napredovanjem del v roku trideset (30) dni po predložitvi obračuna (začasna mesečna/končna situacija), E-računa za posamezni obrok, kateremu bo priložena izjava nadzornega organa o napredovanju del v skladu s potrjenim terminskim planom, ki ga potrdi pooblaščen predstavnik SSRS (tehnično spremljanje investicije) in pod pogojem, da upravičeni prosilec zagotovi na zemljiščih, ki predstavljajo gradbeno parcelo, bremen prost vpis solastninske pravice ali drugo ustrezno obliko zavarovanja po določbah točke 6. Zavarovanje posojila, poglavja II. Program sofinanciranja – posojilo, za čas od sklenitve pogodbe do pridobitve pravnomočnega uporabnega dovoljenja oziroma vpisa etažne lastnine na SSRS;
 - b) **10 % pogodbene vrednosti (kupnine)** v roku trideset (30) dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:
 - pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje za objekt z zunanjo ureditvijo,
 - prejem pisnega obvestila prosilca, da so stanovanjske enote z zunanjo ureditvijo zgrajene /dokončane in pisni poziv na prevzem predmeta te pogodbe,
 - ob pozivu na prevzem predmeta pogodbe, prosilec izroči SSRS naslednjo dokumentacijo: projekt izvedenih del (PID) in dokazilo o zanesljivosti objekta (DZO): vodilno mapo, mapo s prilogami in navodilo za obratovanje in vzdrževanje objektov, v skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr., 197/20 in 199/21 – GZ-1),
 - s strani izbranega upravnika prevzem skupnih delov in naprav objekta z zunanjo ureditvijo, pred prevzemom predmeta te pogodbe,
 - pridobitev energetske izkaznice objekta, izdelano v skladu z določili Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 92/14, 47/19 in 158/20 – ZURE) ter
 - zagotovitev vseh pogojev za vknjižbo lastninske pravice na SSRS na stanovanjskih enotah in parkirnih mestih ter solastniške pravice na skupnih delih (vložen zemljiškoknjižni predlog za vpis objekta in etažne lastnine v zemljiško knjigo ter s strani prosilca izstavljeno ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist SSRS, deponiranih pri notarju).
 - c) **5 % pogodbene vrednosti (kupnine)** v roku trideset dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:
 - izjava o odpravi vseh zapisniško ugotovljenih napak / pomanjkljivosti na kvalitetnem pregledu in primopredaji (na skupnih delih in napravah ter na stanovanjskih enotah s parkirnimi mesti) ter izpolnitvi vseh drugih pogodbenih obveznosti,
 - na ime SSRS predložena bančna oziroma zavarovalniška garancija za odpravo napak in pomanjkljivosti v splošni garancijski dobi in odpravi napak iz solidnosti gradbe in napak na vitalnih delih za obdobje 120 mesecev (10 let) od datuma primopredaje predmeta pogodbe, v

- višini 5 % pri čemer se po izteku 60 mesecev (5 let) garancija utesni zgolj na odpravo napak iz solidnosti gradbe in napak na vitalnih delih v višini 3 % kupnine in
- podpisan Zapisnik o končnem obračunu del.

Ad b) model 2: Opis nalog in postopkov

2.1 Bistvene naloge prosilca:

- sodeluje z investitorjem ter omogoči sodelovanje SSRS pri izvedbi vseh postopkov in aktivnosti, ki so v skladu z veljavno zakonodajo predpisani za pripravo projekta, pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja, začetek, samo gradnjo stanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo ter pridobitev pravnomočnega uporabnega dovoljenja in v vseh fazah omogoči sodelovanje SSRS,
- zagotovi lastna sredstva v višini razlike med vrednostjo investicije in zneskom investiranja SSRS,
- izbere primerne stanovanjske enote s parkirnimi mesti,
- omogoči kontrolo SSRS (pooblaščen predstavnik SSRS za tehnično spremljanje investicije) v času izvajanja del,
- sodeluje z investitorjem in omogoči sodelovanje SSRS, da se v skladu s predpisi izvedejo vsi postopki za evidentiranje objekta v uradne evidence (kataster zemljišč in stavb ter zemljiškoknjižna ureditev),
- v soglasju s SSRS se določi upravnika objekta,
- pripravi besedilo javnega razpisa za dodelitev javnih najemnih stanovanj v najem oziroma kolikor je razpis še v teku ali je že zaključen (in že obstaja lista upravičencev) seznanj SSRS s postopki za izbiro upravičenih najemnikov,
- izvede tudi druge potrebne aktivnosti, ki jih v postopku vodenja projekta, zahtevajo delovni procesi za uspešno realizacijo projekta.

2.2 Bistvene naloge SSRS:

- zagotovi sredstva v višini s sklepom Nadzornega sveta SSRS odobrenih sredstev,
- sodeluje v vseh postopkih in aktivnostih pri gradnji stanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo, ki so predpisani z veljavno zakonodajo,
- pripravi predlog besedila pogodbe o soinvestiranju in prodajno pogodbo, opravlja redno kontrolo nad izvajanjem del (kontrola nad izvajanjem del pomeni tehnično spremljanje izvajanja investicije s strani pooblaščenega predstavnika SSRS nad delom izvajalcev in nadzora prosilca oziroma prodajalca nad izvedbo del) in
- v prodajni pogodbi se določi pogoje plačevanja obrokov kupnine v naslednjih okvirih in pogojih:

Pogodbena vrednost (kupnino) bosta prosilec in SSRS plačevala v naslednjih pogodbениh rokih:

- obroke do 85 % pogodbene vrednosti (kupnine)** SSRS skladno z napredovanjem del po predložitvi obračuna (začasna mesečna situacija) – E-računa za posamezen obrok, kateremu bo priložena izjava nadzornega organa o napredovanju del v skladu s potrjenim terminskim planom, ki jo potrdi pooblaščen predstavnik SSRS (tehnično spremljanje investicije) in pod pogojem, da investitor (prodajalec) zagotovi ustrezna zavarovanja vnaprej plačanih obrokov kupnine. Kot ustrezna se štejejo zavarovanja navedena v točki 6, poglavje II. Program sofinanciranja – posojilo, za čas od sklenitve pogodbe do pridobitve pravnomočnega uporabnega dovoljenja oziroma vpisa etažne lastnine na SSRS in prosilca;
- 10 % pogodbene vrednosti (kupnine)** v roku trideset dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:
 - pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje za objekt z zunanjo ureditvijo,
 - pisni poziv na prevzem predmeta te pogodbe,
 - prosilec izroči SSRS in prosilcu naslednjo dokumentacijo: projekt izvedenih del (PID) in dokazilo o zanesljivosti objekta (DZO): vodilno mapo, mapo s prilogami in navodilo za obratovanje in vzdrževanje objektov, v skladu s (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr., 197/20 in 199/21 – GZ-1),
 - s strani izbranega upravnika prevzem skupnih delov in naprav objekta z zunanjo ureditvijo, pred prevzemom predmeta te pogodbe,
 - pridobitev energetske izkaznice objekta, izdelano v skladu z določili Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 92/14, 47/19 in 158/20 – ZURE) ter
 - zagotovitev vseh pogojev za vknjižbo lastninske pravice na SSRS in prosilca na stanovanjskih enotah in parkirnih mestih ter solastniške pravice na skupnih delih (vložen zemljiškoknjižni predlog za vpis objekta in etažne lastnine v zemljiško knjigo ter s strani prosilca izstavljeno ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist SSRS in prosilca, deponiranih pri notarju).
- 5 % pogodbene vrednosti (kupnine)** v roku trideset dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:
 - po odpravi vseh zapisniško ugotovljenih napak / pomanjkljivosti na kvalitetnem pregledu in primopredaji (na skupnih delih in napravah ter na stanovanjskih enotah) ter izpolnitvi vseh drugih pogodbениh obveznosti,

- na ime SSRS in prosilca, ločeno, predložena bančna oziroma zavarovalniška garancija za odpravo napak in pomanjkljivosti v splošni garancijski dobi in odpravi napak iz solidnosti gradbe ter napak na vitalnih delih za obdobje 120 mesecev (10 let) od datuma primopredaje predmeta pogodbe, v višini 5 % pri čemer se po izteku 60 mesecev (5 let) garancija utesni zgolj na odpravo napak iz solidnosti gradbe in napak na vitalnih delih v višini 3 % kupnine in
- podpisan Zapisnik o končnem obračunu del.

SSRS bo sorazmerni delež sredstev do višine odobrenih sredstev nakazoval neposredno investitorju – prodajalcu v s prodajno pogodbo določenih pogodbenih rokih, če mu bo prosilec praviloma predložil ustrezno dokazilo, da je sam predhodno nakazal prodajalcu svoj sorazmeren delež sredstev.

IV. Postopek za oddajo in obravnavo vlog

Prosilci, ki želijo pridobiti sredstva SSRS iz naslova tega programa, lahko oddajo vloge s priporočeno pošiljko po pošti, po elektronskem naslovu na: sofinanciranje@ssrs.si ali osebno na naslov Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana.

Vloga se lahko odda le na predpisanem obrazcu (prosilci ga dobijo na naslovu in na spletni strani SSRS) in z obveznimi prilogami, ki so v skladu s prošnjo o načinu sofinanciranja (opredelitev v točki 1. Oblike sofinanciranja projektov, poglavja I. Skupna določila programa). Vsa dokazila in listinska dokumentacija, posredovana z vlogo se morajo glasiti na prosilca oziroma prosilce in na prijavljeni projekt.

SSRS bo prejete vloge s prilogami uradno evidentiral in obravnaval po njihovi datumski dospelosti. SSRS bo na podlagi evidenc, v katere ima vpogled, preveril in pridobil ustrezna dokazila (npr. dokazilo o lastništvu nepremičnin/e (zemljiškoknjižni izpisek) z elektronskim vpogledom v zemljiško knjigo, podatke GURS z elektronskim vpogledom v prostorski portal PROSTOR ter podatke o prosilcu z vpogledom v javno dostopne registre in objave na portalu AJPES).

SSRS si pridržuje pravico, da preveri ustreznost, verodostojnost in veljavnost vseh predloženih dokumentov in listin k vlogi, kar mu vsakokratni prosilec (oz. prosilci) s podpisom vloge izrecno dovoljuje in se zavezuje pri tem sodelovati na pisni poziv SSRS³. SSRS bo še posebej pozorno spremljal in preverjal podatke o morebitni insolventnosti prosilca in drugih oseb povezanih s projektom.

³ *Za pisni poziv šteje poziv SSRS poslan z navadno in/ali elektronsko pošto.*

V primeru, da bo SSRS v postopku obravnave posamezne vloge ugotovi pomanjkljivosti, neskladja ali nejasnosti ali da vloga skladno z določili programa ni popolna oziroma jasna, ima pravico od prosilca zahtevati ustrezne dopolnitve, obrazložitve in pojasnila, kot je podrobneje obrazloženo v programu. SSRS praviloma določi tudi primeren rok, v katerem mora prosilec poskrbeti, da je vloga v skladu z določili tega programa popolna (vsebinsko, tehnično, pravno in finančno izpolnjevanje pogojev programa).

Časovni rok za dopolnitev vloge se določi glede na obseg in vsebino zahtevane dokumentacije in ne sme biti daljši od enega (1) meseca. SSRS lahko na pisno vlogo prosilca, iz utemeljenih razlogov časovni rok za dopolnitev vloge podaljša in sicer največ enkrat za skupno obdobje treh (3) mesecev. SSRS si pridržuje pravico, da v kolikor prosilec vloge v določenem roku ne dopolni, SSRS zaključi delo na prejeti in evidentirani vlogi in je s tem prost vseh obveznosti iz naslova navedene vloge in programa, saj se šteje, da je prosilec nepreklicno izjavil, da je od vloge odstopil. V opisanem primeru, prosilec o zaključku obravnave njegove vloge prejme s strani SSRS pisno obvestilo, na katero ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje oziroma ugovor⁴.

Popolne vloge bodo sproti obravnavane po času dospelosti oziroma do ugotovitve o popolnosti, v skladu z določili programa. O vlogah prosilcev, za katere bodo strokovne službe SSRS po preučitvi dokumentacije ocenile, da so popolne in primerne po določilih programa, bo na predlog direktorja SSRS na seji odločal Nadzorni svet SSRS.

Izbrani prosilci bodo na osnovi sklepa Nadzornega sveta SSRS, s strani SSRS prejeli obvestilo o vstopu SSRS za sofinanciranje projekta, v katerem se določi višina in delež sredstev sofinanciranja ter tudi drugi pogoji, ki so pomembni za izvajanje sofinanciranja projekta. Prosilci, ki ne bodo izbrani, bodo odločitev prejeli kot dopis z obvestilom o neodobritvi vloge, na katero ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje oziroma ugovor⁵.

⁴ *in* ⁵ *Zoper predmetno odločitev SSRS ni mogoča pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje ali ugovor. Predmetno obvestilo oziroma odločitev ni izdana v upravni zadevi ter se ne nanaša na neposredno izvajanje predpisov, odločanje o pravicah, obveznostih ali pravnih koristih posameznikov, pravnih oseb in drugih strank, ali izvajanje javnih služb, vse s področja upravnega prava. Prav tako ne gre za smiselno odločanje v javnopravnih zadevah, temveč za sprejem poslovne odločitve SSRS glede prošnje – vloge pravne osebe po programu.*

Vse informacije o vsebini in izvajanju programa lahko prosilci dobijo na podlagi pisne prošnje ali osebno na Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnem skladu v Ljubljani, na Poljanski cesti 31, na tel. 01/47-10-500 ali po elektronski pošti na naslov: sofinanciranje@ssrs.si.

Program je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2023.

SSRS si pridržuje pravico, da v primeru morebitnega povišanja zagotovljenih sredstev za izvajanje tega programa, rok iz prejšnjega odstavka podaljša oziroma objavi nov oziroma noveliran Program s podobno vsebino.

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

O projektih sofinanciranja po tem programu odloči direktor SSRS v okviru razpisane, oziroma s sklepom Nadzornega sveta SSRS, odobrene vsote sredstev za izvedbo programa sofinanciranja, znižanja zaprošenih sredstev prosilca in o odobritvi spremembe oziroma dopolnitve, ob upoštevanju pogojev programa in aktov, ki opredeljujejo poslovanje SSRS.

V. Veljavnost programa

Program začne veljati dan potem, ko je besedilo programa objavljeno v Uradnem listu Republike Slovenije. S tem dnevom se pričneta tudi evidentiranje in obravnavanje vlog s prilogami. Vse spremembe in dopolnitve programa ter obvezne razlage posameznih določil programa in zaprtje programa se objavijo na spletni strani SSRS.

Z uveljavitvijo Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2022 in 2023 preneha veljavnost Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2021 in 2022 (Uradni list RS, št. 105/2021). Vse vloge prispele na Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2021 in 2022, o katerih še ni bilo odločeno na seji Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, se obravnavajo po določilih tega Programa.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad