

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, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 - ZIUPOPdVE, 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), ter na podlagi določb Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15-25, Uradni list RS, št. 92/15), objavlja

## **Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe**

**v letih 2022 in 2023**

### **I. Skupna določila**

#### **1. Predmet in oblika sofinanciranja projektov**

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: SSRS) na podlagi tega Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2022 do 2023 (v nadaljevanju: program) v lokalnih skupnostih, sofinancira zagotavljanje stanovanjskih enot za starejše osebe, kjer se opravlja institucionalno varstvo in kjer je bivanje starejših oseb urejeno kot kratkotrajna ali dolgotrajna namestitvev in oskrba.

Program je namenjen sofinanciranju zagotavljanja stanovanjskih enot namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb v okviru:

- 1) doma starejših občanov,
- 2) v oskrbovanem stanovanju in
- 3) v okviru centra dnevnega varstva starejših oseb.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Namen dnevnega centra varstva starejših oseb je organiziranje časovno omejene socialno varstvene storitve za starejše osebe, ki dnevno prihajajo v prostore dnevnega centra. Vsebine urejata Zakon o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 23/07 – popr., 41/07 – popr., 61/10 – ZSVarPre, 62/10 – ZUPJS, 57/12, 39/16, 52/16 – ZPPreb-1, 15/17 – DZ, 29/17, 54/17, 21/18 – ZNOrg, 31/18 – ZOA-A, 28/19, 189/20 – ZFRO in 196/21 – ZDOsk) in Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/06 in 135/21).

#### **2. Upravičeni prosilci**

Pod pogoji tega programa lahko sodelujejo naslednji prosilci:

- 1) občine,
- 2) javni nepremičninski skladi in
- 3) druge pravne osebe<sup>2</sup>,

ki pa morajo v celotnem obdobju od vložitve vloge do zaključka sodelovanja s SSRS zagotavljati izpolnjevanje pogojev določenih z vsakokratno zakonodajo o socialnem varstvu in s predpisi izdanimi na njegovi podlagi ter imeti pridobljene/dodeljene vse potrebne koncesije in/ali pridobljena ustrezna dovoljenja/soglasja za delo pristojnega ministrstva oziroma organov pristojnih na tem področju. Subjekti iz prejšnjih alinej so lahko udeleženi v več s strani SSRS sofinanciranih projektih po tem programu, pri čemer morajo za vsak projekt zagotoviti ustrezna zavarovanja in izpolniti vse pogoje za izvedbo projekta.

<sup>2</sup>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 (Uradni list RS, št. 127/06), zadruga, socialna podjetja ... Samostojni podjetnik je gospodarski subjekt, a ni pravna, temveč fizična oseba (6. odstavek 3. člena Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 65/09 – uradno prečiščeno besedilo, 33/11, 91/11, 32/12, 57/12, 44/13 – odl. US, 82/13, 55/15, 15/17, 22/19 – ZPosS, 158/20 – ZIntPK-C in 18/21)).

### **3. Izpolnjevanje pogojev institucionalnega varstva**

V stanovanjskih enotah za starejše je potrebno zagotavljati izvajanje storitev v skladu s Pravilnikom o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 45/10, 28/11, 104/11, 111/13, 102/15, 76/17, 54/19, 81/19 in 203/21) in sicer tako, da upravičeni prosilci:

– lahko izjavijo, da sami izpolnjujejo zakonske zahteve za opravljanje dejavnosti s področja upravljanja z oskrbovanimi stanovanji, domovi starejših občanov in centri dnevnega varstva starejših oseb oziroma

– izkažejo, da imajo izpolnjevanje takih zahtev zagotovljeno s predpogodbo, s pismom o nameri ali pogodbo (sporazumom ali dogovorom) ali kako drugače, in sicer kot dolgoročno ali projektno sodelovanje z drugimi subjekti, ki tako dejavnost lahko opravljajo za čas trajanja storitve institucionalnega varstva skladno z veljavno zakonodajo.

SSRS ne odgovarja za pravilnost postopkov oziroma dejanj razpolaganja s stvarnim in finančnim premoženjem prosilcev, postopkov javnega naročanja, ki jih prosilec sam (ali po pooblaščenih izvajalcih) izvede v povezavi s podano vlogo oziroma za potrebe sklenitve pravnih poslov po tem programu ter pogojev, ki jih določa zakonodaja o socialnem varstvu za izvajanje storitev institucionalnega varstva starejših oseb.

### **4. Oblika sofinanciranja stanovanjskih enot**

Za pridobivanje novih javnih stanovanjskih enot za starejše osebe **so možne naslednje oblike:**

- a) **posojilo:** za upravičene prosilce pod točkami 1), 2) in 3), točke 2, poglavja I. Skupna določila programa
- b) **soinvestiranje:** za upravičene prosilce pod točkama 1) in 2), točke 2, poglavja I. Skupna določila programa
- c) **posojilo in soinvestiranje** (kombinacija oblik pod točko a) in točko b)): za upravičene prosilce pod točkama 1) in 2), točke 2, poglavja I. Skupna določila programa

Izjemoma se lahko pod določenimi pogoji in po strokovni preučitvi vloge ter investicijskega projekta za pridobitev novih stanovanjskih enot za starejše osebe odobri prosilcem pod točko 3) druge pravne osebe tega poglavja tudi obliko sofinanciranja pod točkama b) soinvestiranje in c) posojilo in soinvestiranje. SSRS bo v opisanem primeru uporabil diskrecijsko pravico. O predmetni zadevi na predlog direktorja SSRS odloča Nadzorni svet SSRS.

SSRS pri odločanju o vstopu v projekte in sofinanciranju zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v nobeni fazi odločanja ni vezan na predlog upravičenega prosilca ter odločitev glede oblik sofinanciranja v katere vstopa pod točkami a), b) in c), točke 2, poglavja I. Skupna določila programa, sprejme po preučitvi vsake posamezne popolne vloge ter pravnega in dejanskega stanja projekta, skladno z veljavnimi akti svojega poslovanja ter sprejetimi usmeritvami in načrti svojega delovanja.

V primeru sofinanciranja zagotavljanja novih stanovanjskih enot za starejše osebe, morajo take stanovanjske enote, v okvirih, kot je določeno v temu programu, imeti zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest, kot je zahtevano in opredeljeno v sprejetih prostorskih aktih, pravilniku za oskrbovana stanovanja in drugih predpisih, oziroma se lahko v določenih primerih na osnovi strokovne presoje projekta (število enot, lokacija objekta, števila javnih parkirnih mest itd.) določi drugačno število (povečanje oz. zmanjšanje) parkirnih mest. SSRS bo v tem primeru uporabil diskrecijsko pravico.

### **5. Način in oblike pridobivanja stanovanjskih enot**

Po programu se lahko stanovanjske enote za starejše pridobivajo na naslednji način:

- a) novogradnja
- b) rekonstrukcija
- c) obnova objektov (kjer bo sofinancirana le izvedba investicijskih vzdrževalnih del) obstoječega objekta oziroma dela objekta.<sup>3</sup>

<sup>3</sup>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 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.

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 zakonu (Uradni list RS, št. 199/21, v nadaljevanju GZ-1), ki v veljavo stopi s 01. 06. 2022.

## **6. Potrebe po stanovanjskih enotah**

Vsi 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 (kot npr.: občinski stanovanjski program, objavljen javni razpis s povzetki o številu prosilcev, mnenje pristojnega ministrstva, poslovne načrte upravičenca, druge listine) oziroma morajo podati ustrezno izjavo, iz katere nedvoumno izhaja upravičenost določene prijavljene investicije (v nadaljevanju: tudi projekt) na program v času posredovanja vloge. Vloga, ki ne vsebuje navedenega dokumenta, ni popolna in ni zmožna obravnave.

SSRS bo preučitev posredovanih podatkov s strani prosilcev o prijavljeni investiciji opravil skladno z načelom proste presoje dokazov, pri čemer bo smiselno upošteval tudi podatke o lastnih in drugih merodajnih evidencah pristojnih organov in institucij s tega področja.

## **7. Višina sredstev za izvajanje tega programa**

Za izvajanje programa SSRS namenja 890.000 EUR iz lastnih virov, s porabo v obdobju 2022 – 2023, pri čemer je 445.000,00 EUR namenjenih za posojila in 445.000,00 EUR za soinvestiranje.

Poraba sredstev programa je zaradi trajanja projektov predvidena sukcesivno v letih od 2022 do 2024, oziroma do zaključka in celotne realizacije s strani SSRS potrjenega projekta.

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

Program je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31. 12. 2023.

## **8. Posebne omejitve sofinanciranja projektov**

### **– Obremenitve nepremičnin**

Nepremičnina (zemljišče, objekt ali del objekta), ki bo predmet sofinanciranja po tem programu, od odobritve projekta, dodelitve finančnih sredstev za njegovo realizacijo, podpisa pogodbe in do zaključka projekta, ne sme biti obremenjena (npr. s hipoteko) za potrebe prijavljenega projekta ali iz drugih razlogov in za druge projekte oziroma morajo biti glede vseh morebitnih obstoječih obremenitev zagotovljena ustrezna izbrisna dovoljenja.

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

Za vsako obremenitev nepremičnine, od odobritve do zaključka projekta, mora prosilec pisno zaprositi SSRS za soglasje. O tem, ali je določena obremenitev za SSRS sprejemljiva in dopustna, v postopku obravnave popolne vloge po prejemu vseh relevantnih listin in pojasnil s strani prosilca in morebitnih drugih relevantnih subjektov ter po strokovni preučitvi s strani strokovnih služb odloča direktor SSRS.

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 nepremičnin**

Prosilec 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 argumente s ustreznimi in verodostojnimi prilogami iz katerih mora biti razviden vzrok, čas in namen predvidene odtujitve nepremičnine.

SSRS bo vlogo in priloge preučil ter si pridržuje pravico, da v interesu ohranjanja namenskosti uporabe programskih sredstev ter ohranitve po programu sofinanciranih nepremičnin za potrebe izvajanja dejavnosti socialnega varstva starejših oseb, ne poda soglasja k odtujitvi 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.

## **– Odkupna pravica**

Prosilec in SSRS se lahko, kadar gre za projekt sofinanciranja gradnje ali rekonstrukcije oskrbovanih stanovanj, s pogodbo sklenjeno na podlagi tega razpisa, sočasno dogovorita o odkupni pravici, na podlagi katere bo prosilec kot lastnik, pod pogoji dogovorjenimi s posebno pogodbo o odkupni pravici, oskrbovano stanovanje prodal SSRS, kadar bo le-ta uveljavljal odkupno pravico v interesu ohranjanja namenskosti uporabe programskih sredstev ter ohranitve po programu sofinanciranih nepremičnin za potrebe izvajanja dejavnosti socialnega varstva starejših oseb. Odkupna pravica v korist SSRS, ki velja v primeru posojila za celotno obdobje sofinanciranja, v primeru soinvestitorstva pa za dogovorjeno obdobje trajanja ter njeno zavarovanje v zemljiški knjigi bosta bistveni sestavini pogodbe o soinvestiranju.

V primeru, da prosilec za izvedbo investicije pridobiva evropska kohezijska sredstva, odkupna pravica za obdobje, v katerem so prosilci dolžni izkazovati upravičenost do porabe sredstev evropske kohezijske politike oziroma dokazovati ustrezno doseganje ciljev in kazalnikov iz naslova črpanja evropskih sredstev, ne velja. Odkupna pravica v korist SSRS v teh primerih velja po preteku ocenjevalnega obdobja, za preostalo obdobje financiranja.

Za odlog uveljavljanja odkupne pravice, mora prosilec pisno zaprositi SSRS za soglasje. O tem, ali je prosilec do odloga upravičen, v postopku obravnave popolne vloge po prejemu vseh relevantnih listin in pojasnil s strani prosilca in morebitnih drugih relevantnih subjektov ter po strokovni preučitvi s strani strokovnih služb odloča direktor SSRS.

O uveljavljanju odkupne pravice na predlog prosilca – lastnika, bo po strokovni presoji vloge prosilca s strani strokovnih služb SSRS na predlog direktorja SSRS na seji odločal Nadzorni svet SSRS. Prosilci bodo o odločitvi Nadzorni svet SSRS prejeli dopis z obvestilom o odločitvi, zoper katero ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje ali ugovor.

## **9. Izpolnjevanje pogojev energetske zakonodaje**

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 energijsko 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 A2** (nad 10 do vključno 15 kWh/m<sup>2</sup>a) **oziroma A1** (od 0 do vključno 10 kWh/m<sup>2</sup>a).

Navedeno določilo ne velja za točko c) obnova objektov (kjer bo sofinancirana le izvedba investicijskih vzdrževalnih del) obstoječega objekta oziroma dela objekta.

## **10. Zahtevana dokumentacija**

Prosilci morajo za izpolnjevanje pogojev tega programa s predpisanim obrazcem vloge predložiti dokumentacijo iz priloge št. 1 k temu programu. Prilogo št. 1 SSRS sprotno ažurira glede na različne vsebine prijavljenih projektov in veljavno zakonodajo. Spremembe sprejme direktor SSRS in se objavljajo na spletni strani SSRS ter veljajo od objave dalje.

SSRS si pridržuje pravico, da ob obravnavi vloge prosilca preveri ustreznost in veljavnost vse predložene dokumentacije – priloge k vlogi in jo opredeli kot neustrezno ali neskladno z razpisnimi zahtevami, ter po potrebi dodatno zahteva dopolnitve vloge in dokumentacije ter pojasnila s strani prosilca.

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

<sup>4</sup>Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb).

## **11. Obravnavanje vloge**

O popolnih vlogah za sofinanciranje projektov po določilih tega programa na sejah, na predlog direktorja SSRS, odloča Nadzorni svet SSRS, ki sprejme sklep, s katerim 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 programu sofinanciranja štejejo kot razpis posojil skladno s 14. členom Splošnih pogojev poslovanja SSRS in so namenjena za gradnjo, rekonstrukcijo in obnovo naslednjih stanovanjskih enot, namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb, in sicer:

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

Za sofinanciranje navedenih oblik bivanja starejših oseb s posojilom se smiselno upoštevajo vsa določila tega programa iz ostalih poglavij.

#### **2. Pogoji za pridobitev posojila**

**1. Posojilo lahko pridobi prosilec**, če na predpisanem obrazcu (imenovanem tudi vloga) in z zahtevanimi prilogami ter v skladu s pogoji tega programa odda vlogo za pridobitev posojila, ki jo SSRS preuči. O odobritvi posamezne vloge na predlog direktorja SSRS na sejah odloča Nadzorni svet SSRS, ki sprejme sklep o dodelitvi posojila.

#### **2. Višina dodelitve posojila**

Vrednost posojila je odvisna od obračunske vrednosti GOI del prijavljene investicije (gradnja, rekonstrukcija in obnova objekta ali dela objekta) in je vezana na strokovno presojo SSRS o njeni primernosti. SSRS ni vezan na predlog prosilca. Višino posojila SSRS določi po preučitvi dokumentacije oziroma obravnave posamezne vloge.

Višina posojila je odvisna od oblike sofinanciranja projekta:

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

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.

Po preučitvi vloge SSRS odloči, katera cena se upošteva za obračunsko vrednost GOI del prijavljene investicije (za primer a) posojilo) oziroma obračunsko vrednost celotne investicije (za primer b) posojilo in soinvestiranje). V sklopu obravnave vsake posamezne vloge SSRS preuči predvsem primernost cene izvedbe celotne investicije, ki jo je podal prosilec, pri čemer preuči vse investicijske stroške (zemljišče, komunalni prispevek, projektna in tehnična dokumentacija, GOI dela ...), upoštevajoč bistveni namen in cilj tega programa, da se prispeva k povečanju kapacitet števila domov starejših občanov, oskrbovanih stanovanj in centrov dnevnega varstva starejših ter da se z obnovitvenimi deli objekt oziroma del objekta ohranja v dobrem stanju in omogoča njegova normalna uporaba za predvideni namen.

Pri obračunski vrednosti GOI del se  **dodatno upošteva tudi vrednost opreme prostora za osebno higieno** (npr. kopalnica, stranišče) in **oprema kuhinje** (brez pomične opreme) ter **vgrajeno pohištvo** (npr. omare), predvideno skladno z načelom smotrnosti in upravičenosti. Vrednost se določi po strokovni presoji posredovane dokumentacije s strani prosilca. SSRS pri tem uporabi diskrecijsko pravico.

V primerih oskrbovanih stanovanj se upošteva primerna cena GOI del, opredeljena v tabeli točke 2. poglavja III. Program sofinanciranja – soinvestiranje, pomnožena s stanovanjsko površino in številom pripadajočih parkirnih mest, vse izračunano po definiciji iz navedenega poglavja.

V obračunsko vrednost GOI del investicije se v primerih gradnje in rekonstrukcije šteje tudi predvideno število parkirnih mest v pokritih objektih ali za to namenjenih objektih predpisanih z zakonodajo in predpisi ter akti lokalnih skupnosti. SSRS bo v tem primeru uporabil tudi diskrecijsko pravico.

### 3. Elementi določitve obrestne mere

**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 %.<sup>5</sup>

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

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.

### 4. Odplačilna doba posojila

SSRS po preučitvi vsake vloge določi odplačilno dobo, glede na celotno vrednost prijavljene investicije in je lahko največ do petindvajset (25) let.

Prva anuiteta zapade v plačilo tri mesece po črpanju celotnega posojila, vendar ne kasneje kot 24 mesecev od podpisa posojilne pogodbe. Zadnja anuiteta zapade v plačilo največ petindvajset let po podpisu posojilne pogodbe. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah. Posojilo se lahko delno ali v celoti predčasno poplača.

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

### 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,
- b) zavarovanjem pri zavarovalnici,
- c) poroštvom in menico občine, h katerima izda soglasje Ministrstvo za Finance, v primerih kadar tako zahteva / določa zakonodaja,
- d) menicami v primeru, če je posojilojemalec občina, javni nepremičninski sklad ali javni zavod,
- e) zastavo ustrezne in še neobremenjene nepremičnine\*,
- f) zastavo zasedenih stanovanj v lasti posojilojemalca, v primeru, če je posojilojemalec občina, javni nepremičninski sklad<sup>i</sup>,
- g) odstopom terjatve v zavarovanje in zastavno pravico na terjatvi, če je upravičenec javni zavod in SSRS oceni, da je tako zavarovanje ustrezno.

\* ustrezna nepremičnina: Kot ustrezna nepremičnina (zemljišče in/ali objekti) se smatra tista nepremičnina v lasti prosilca, s katero se lahko prosto razpolaga in nima zakonskih omejitev rabe, zaščitnih ukrepov ali omejitev upravljanja in prenosa lastninske pravice, oziroma omejitev v zvezi z izvajanjem pravnega prometa.

SSRS dokumente in listine za vsako v zavarovanje predlagano nepremičnino preuči in se odloči o njeni primernosti. V primeru dvoma, lahko SSRS naroči mnenje pri cenilcu za gradbeništvo – splošno, vpisanem v imenik sodnih cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje ali pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin, vpisanem v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo. Na osnovi strokovnega mnenja si SSRS pridržuje pravico, da zavrne v zavarovanje ponujeno neprimerno nepremičnino.

### Omejitve in pogoji zavarovanja posojila

V primeru iz točk e) in f) mora biti nepremičnina vredna najmanj 1,5 krat toliko kot zaprošeno oziroma odobreno posojilo. Kot vrednost se upošteva pogodbeno vrednost, če je bil promet z zastavljeno nepremičnino izvršen v letu 2016 in naprej, za ostale nepremičnine pa vrednost, ki jo določi cenilec za gradbeništvo – splošno, vpisan v imenik sodnih cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje ali pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, vpisan v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo.

V primeru vrednotenja nepremičnin, na katerih bo potekala gradnja, rekonstrukcija ali obnova se za vzpostavitev zavarovanja in oceno vrednosti šteje vrednost nepremičnine ob pripravi vrednotenja nepremičnine, brez upoštevanja elementov bodoče namembnosti nepremičnine in gradnje predvidenih objektov. Cenitev ne sme biti starejša od dvanajstih mesecev.

Posojilodajalec ima v primeru dvoma v vrednost nepremičnine, ponujene v zastavo, sam pravico določiti drugega cenilca za gradbeništvo – splošno, vpisanega v imenik sodnih cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje ali pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, vpisanega v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo. SSRS si pridržuje pravico, da v primeru točk e) in f) zavrne s strani prosilca predlagane nepremičnine na katerih bi bila vzpostavljena zavarovanja.

Stroške dodatno naročenih cenitev krije prosilec.

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. Navedeno se ureja z dodatkom k posojilni pogodbi.

Za ustrezno ne šteje nepremičnina, stvar in pravica, ki ne more biti predmet izvršbe po Zakonu o izvršbi in zavarovanju<sup>6</sup>.

<sup>6</sup>*Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US, 11/18, 53/19 – odl. US, 66/19 – ZDavP-2M, 23/20 – SPZ-B in 36/21).*

Posojilodajalec SSRS se za zavarovanje odobrenega posojila vpiše kot prvi zastavni upnik na ustrezni nepremičnini. Posojilojemalec mora zastavljeno nepremičnino zavarovati za tržno vrednost za vse običajne rizike in zavarovalno polico vinkulirati v korist SSRS.

Zavarovanje z zastavitvijo zgradbe, ki je zgrajena na nepremičnini obremenjeni s stavbno pravico, ni dopustno.

### **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 4. Oblika sofinanciranja stanovanjskih enot, 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 in ob izpolnjenem pogoju sklenjene gradbene pogodbe.

Navedeni rok se lahko na pisno prošnjo prosilca in iz utemeljenih razlogov (predložitev ustrezne listinske dokumentacije, ki izkazuje upravičenost razlogov) 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 štel, 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 zavarovanje posojila

Prosiliec mora SSRS pisno zaprositi tudi za izdajo ustreznega soglasja k nameravani odtujitvi ali obremenitvi nepremičnin, ki so podane kot zavarovanje skladno s točko 5. e) in f) poglavja II.II Posojilni pogoji. Omejitve razpolaganja z nepremičninami so opredeljene v 6. točki poglavja I. Skupna določila tega programa.

V primeru, da bo posojilojemalec morebitni znesek za odtujitev ali obremenitev nepremičnine namenil za predčasno poplačilo posojila SSRS, se znesek odšteje od zneska odobrenega oziroma preostalega še neodplačanega zneska posojila ter se sklene dodatek k posojilni pogodbi med SSRS in prosilcem, v katerem se ugotovi preostali predmet in znesek sofinancirane investicije po tej pogodbi.

## III. Program sofinanciranja – soinvestiranje

### III.I Namen in pogoji dodelitve sredstev soinvestiranja

#### 1. Splošna določila in namen

SSRS sklepa soinvestitorska pogodbeno razmerja z upravičenimi prosilci v skladu z določili tega programa za zagotavljanje **pridobivanja novih oskrbovanih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti**. Pripadajoča parkirna mesta se zagotavljajo v okviru zunanje ureditve na nivoju terena ali v za to namenjenih objektih (npr. kletna etaža objekta, garaža in druge oblike zagotavljanja parkiranja osebnih vozil).

V določenih primerih in po strokovni preučitvi investicijskega projekta (npr. oskrbovana stanovanja v objektu, ki bodo postala last SSRS), lahko SSRS odkupi tudi površino namenskega prostora za druženje v objektu, ki se pri nakupu upošteva kot stanovanjska površina.

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).

SSRS vedno nastopa kot kupec oskrbovanih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti po ceni, ki jo določi glede na kvaliteto objekta, obseg in bistvene kazalnike investicije (struktura investicijske vrednosti) ter vgrajene materiale in opremo.

#### 2. Primerne vrednosti GOI del in primerne vrednost nakupa oskrbovanega stanovanja ter pripadajočih parkirnih mest v objektu

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

gradnja objekta oskrbovano stanovanje parkirno mesto (PM)	(GOI objekt** in GOI parkirno mesto***) energijski kazalnik od 0 do 15 kW/hm <sup>2</sup> a - razred A1 ali A2 vrednost je enotna za celotno področje Republike Slovenije
	novogradnja (objekt **)
Rekonstrukcija (objekt**)	do največ 1.300 v EUR/m <sup>2</sup> stanovanjske površine*



Parkirno mesto (PM) <sup>***</sup>	do največ 9.850 v EUR/p.m.
------------------------------------	----------------------------

**Preglednica 2: Primerne vrednost nakupa oskrbovanega stanovanja in parkirnega mesta v objektu (brez DDV)**

nakup	primerna cena v EUR/m <sup>2</sup> stanovanjske površine* primerna vrednost EUR/parkirno mesto <sup>***</sup>	
oskrbovano stanovanje	mestne in obalne občine: do največ 1.900 EUR/m <sup>2</sup>	ostale občine: do največ 1.750 EUR/m <sup>2</sup>
Parkirno mesto (PM) <sup>***</sup>	do največ 10.290 EUR/PM	

Oskrbovana stanovanja so **opremljena** skladno z načelom smotrnosti in upravičenosti: najmanj prostori za **osebno higieno** (npr. kopalnica, stranišče), **oprema kuhinje z belo tehniko** (brez pomične opreme) in **vgrajeno pohištvo** (npr. omare). Oprema je upoštevana v sklopu primerne cene nakupa iz Preglednice 2.

V primeru rekonstrukcije objekta zaščitene kulturne dediščine, se izjemoma, če na osnovi strokovne presoje gradbeno-tehničnih elementov objekta ni možno zagotoviti izpolnjevanja pogoja za energetski razred A, lahko kot ustrezne upošteva tudi investicijske projekte, s katerimi se zagotavlja energijski razred B1. V tem primeru se izračun primerne cene iz Preglednice 1 in Preglednice 2 ustrezno korigira, upoštevajoč pogoje za doseganje energetskega razreda B1, kot izhajajo iz Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2021 - 2022.

Upravičenost energetskega razreda B1 za posamezni projekt se ugotavlja na osnovi vloge prosilca, ki temelji na dokazni listinski dokumentaciji in ob ustrezni strokovni obrazložitvi.

Primerna vrednost soinvestiranja projekta se lahko ustrezno poviša v primeru utemeljenih gradbeno tehničnih elementov. Obrazložitev je podana v točki 4. Sprememba primerne vrednosti projekta, poglavja III. Program sofinanciranja – soinvestiranje.

**Pomen oziroma obrazložitev izrazov:**

\* 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 teh 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 stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe (Uradni list RS, št. 22/19, 46/19, 54/21 – ZKN in 41/22)

**\*\* GOI objekt** – obsega: gradbena in obrtniška dela, strojne inštalacije, elektro inštalacije in dvigalo za objekt z zunanjo ureditvijo.

- **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. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22). Velikost parkirnega mesta namenjenega invalidom je večja in v skladu s standardom SIST ISO/TR 9527.

- Število parkirnih mest za oskrbovano stanovanje se določa v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04, 81/09 in 17/11). V določenih primerih se na osnovi strokovne presoje projekta (število enot, lokacija objekta, števila javnih parkirnih mest itd.) lahko določi drugačno število (povečanje oz. zmanjšanje) parkirnih mest. SSRS bo v tem primeru uporabil diskrecijsko pravico.

### 3. 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 2. Primerne vrednosti GOI del in primerne vrednost nakupa oskrbovanih stanovanj ter pripadajočih parkirnih mest v objektu, poglavja III. Program sofinanciranja – soinvestiranje in ob upoštevanju določil tega programa.

### 4. Sprememba primerne vrednosti projekta – uveljavljanje gradbene korekcije

Primerna vrednost soinvestiranja projekta iz Preglednice 1 in posledično Preglednice 2, točke 2, poglavja III. Program sofinanciranja – soinvestiranje, se lahko ustrezno poviša v primeru utemeljenih gradbeno tehničnih elementov. Upravičenost višjih primernih cen za posamezni projekt se ugotavlja na osnovi vloge prosilca, ki temelji na dokazni listinski dokumentaciji in ob ustrezni obrazložitvi.

Kot utemeljena upravičenost višjih vrednosti se smatra projekt, pri katerem se uveljavljata gradbena korekcijska in sicer v naslednjih primerih:

- neugodne lastnosti temeljnih tal, ki pogojujejo zahtevno temeljenje, tudi v primeru poplavno ogroženih območij,
- gradnja v strnjениh 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.

Vrednost odobrene korekcije ne sme presegati 5 % skupne obračunske vrednosti investicije.

### 5. Soinvestitorski delež SSRS

Predvidoma lahko delež SSRS doseže do največ **50 % vrednosti** izračunane vrednosti celotne investicije vseh stanovanjskih enot s parkirnimi mesti, pri čemer se v lastna sredstva prosilca lahko všteto tudi sredstva pridobljena s posojilom SSRS, v skladu s tem programom.

Pri obliki sofinanciranja posojilo in soinvestiranje (točka 2. Višina dodelitve posojila, poglavja II. Program sofinanciranja – posojilo) lahko skupna višina dodeljenih sredstev znaša **do največ 50 % obračunske vrednosti celotne investicije**.

### 6. Obravnava vloge po programu

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

O popolnih vlogah za sofinanciranje projektov po določilih 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 za realizacijo projekta.

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

### 7. Sklepanje pogodb – Pogodba o soinvestiranju in Prodajna pogodba

Na podlagi sklepa Nadzornega sveta SSRS se z izbranimi prosilci sklene pogodbo o soinvestiranju, v kateri so opredeljene medsebojne pravice in obveznosti pri pridobivanju novih oskrbovanih stanovanj. Vsebina pogodb je določena v skladu s tem programom in je nespremenljiva v delu bistvenih in s tem programom opredeljenih sestavin.

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

Če prosilec v praviloma v petih (5) mesecih po sklenitvi pogodbe o soinvestiranju ne začne gradnje (sklenjena gradbena pogodba) oziroma ni sklenjena prodajna pogodba za nakup oskrbovanih stanovanj s parkirnimi mesti se šteje, da je prosilec od namere odstopil in je SSRS prost vseh obveznosti iz sklepa o soinvestiranju. O tem SSRS pisno obvesti prosilca. Zoper odločitev SSRS ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje oziroma ugovor. Prodajna pogodba za nakup stanovanjskih enot s strani SSRS se sklepa na podlagi PZI potrjene projektne dokumentacije.

V primeru, da prosilec v sofinanciranje (oblika sofinanciranja – točka 1., 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.

Navedene roke, opredeljene v tej točki 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.

SSRS si pridržuje pravico, da ne pristopi k podpisu prodajne pogodbe s prosilcem, če po pregledu projektne PZI dokumentacije ugotovi, da je projekt neprimeren, pa v razumnem roku ni mogoče doseči ustreznih tehničnih izboljšav. Prav tako si pridržuje pravico, da v primerih, ko prosilec z dokazili in izjavami izkaže, da iz objektivnih razlogov obveznosti iz prejšnjih dveh odstavkov te točke, ni mogel izpolniti roke primerno podaljša. Pogodbene roke lahko podaljša po preučitvi utemeljenega predloga podanega s strani prosilca. Podaljšanje roka se odobri, v kolikor ni nesorazmerno, je smotno ter ekonomsko utemeljeno, pri čemer ekonomska utemeljenost ravnanja pomeni, da je s strani prosilca podan jasen in realen prikaz pričakovanih pozitivnih ekonomskih posledic predvidenega ravnanja, ki ga SSRS lahko sprejme kot utemeljenega.

### **8. Dodelitev stanovanjskih enot najemnikom**

SSRS lahko zagotavlja prosilcu razpolagalno pravico za dodeljevanje pridobljenih oskrbovanih stanovanj v svoji lasti, ob kateri določi tudi primerno najemnino za oskrbovana stanovanja in parkirna mesta. Za lastne nepremičnine SSRS sam sklene najemne pogodbe z izbranimi najemniki oziroma lahko za izvedbo vseh aktivnosti v zvezi s temi dejanji pooblasti občino, sklad ali drugo pravno osebo. Če oskrbovano stanovanje in parkirno mesto v lasti SSRS, za katerega je dodeljena razpolagalna pravica, ni zasedeno trideset (30) dni, mora do prve ali ponovne zasedbe prosilec zanj SSRS-ju plačevati najemnino, ki jo s sklepom določi SSRS.

Javni nepremičninski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije morajo vlogi priložiti izjavo občine, da bo v primeru njegove nezmožnosti plačila subsidiarno prevzela njegove obveznosti iz tega naslova ali ponuditi drugo zavarovanje ali nadomestilo za te primere, katerega ustreznost potrdi SSRS. Ostali prosilci morajo zagotoviti za primer nezmožnosti plačila zavarovanje ali nadomestilo za te primere, katerega ustreznost potrdi SSRS.

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

## **III.II Izvajanje programa soinvestiranja**

### **a) Prosilec v projektu soinvestiranja - bistvene naloge:**

- izvede vse postopke in aktivnosti, ki so v skladu z veljavno zakonodajo predpisani za 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 stavb in 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 prijavljenega projekta.

### **b) SSRS v projektu soinvestitorstva – bistvene naloge:**

- 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:

– **obroke do 85 % pogodbene vrednosti (kupnine)** SSRS nakazuje 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 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 5, poglavja II.II Posojilni pogoji, za čas od sklenitve pogodbe do pridobitve pravnomočnega uporabnega dovoljenja oziroma vpisa etažne lastnine na SSRS,

– **10 % pogodbene vrednosti (kupnine)** v roku trideset (30) dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:

- a) pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje za objekt z zunanjo ureditvijo,
- b) prejem pisnega obvestila prosilca, da so stanovanjske enote z zunanjo ureditvijo zgrajene/dokončane in poziv na prevzem predmeta te pogodbe,
- c) 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, vse 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),
- d) s strani izbranega upravnika (uskladen med pogodbenima strankama) prevzem skupnih delov in naprav objekta z zunanjo ureditvijo, pred prevzemom predmeta te pogodbe,
- e) prevzem predmeta te pogodbe v skladu z prodajno pogodbo,
- f) pred pridobitvijo pravnomočnega uporabnega dovoljenja za predmet te pogodbe, mora prosilec SSRS predati energetska izkaznica objekta, izdelano v skladu z določili Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb Uradni list RS, št. 47/19) ter
- g) zagotovitev vseh pogojev za vknjižbo lastninske pravice na SSRS na stanovanjskih enotah, ki so predmet te pogodbe (vložen zemljiškknjižni predlog za vpis objekta in etažne lastnine v zemljiško knjigo ter s strani prosilca izstavljeno ustrezno zemljiškknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist SSRS, deponiranih pri izbranem notarju).

– **5 % pogodbene vrednosti (kupnine)** v roku trideset (30) dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:

- a) 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 pogodbenih obveznosti,
- b) 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 stanovanjskih enot, 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 treh odstotkov kupnine in
- c) podpisan Zapisnik o končnem obračunu del skladno z določili te prodajne pogodbe.

V izrednih primerih, na podlagi strokovno argumentirane vloge prosilca, lahko SSRS po svoji diskrecijski pravici odloči, da se zavarovanje z bančno oziroma zavarovalniško garancijo za odpravo napak in pomanjkljivosti v splošni garancijski dobi in odpravi napak iz solidnosti gradbe in napak na vitalnih delih, nadomesti z zadržanjem plačila zadnjega obroka kupnine za čas trajanja garancijske dobe.

#### **IV. Postopek oddaje in obravnave vloge**

Prosilci, ki želijo pridobiti sredstva SSRS iz naslova tega programa, lahko oddajo vloge s priporočeno pošiljko 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 (posojilo, soinvestitorstvo, obnova) določeni in obrazloženi v vsebini tega programa. Vsa dokazila ob vlogi se morajo glasiti na prosilca oziroma prosilce (če jih je več) in na vsakokratni prijavljeni projekt.

SSRS bo prejete vloge s prilogami uradno evidentiral in obravnaval po njihovi datumski dospelosti.

SSRS si pridržuje pravico, da preveri ustreznost, verodostojnost in veljavnost vseh predloženih dokumentov in listin k vlogi, kar mu vsakokratni prosilec s podpisom vloge izrecno dovoljuje in se zavezuje pri tem sodelovati na pisni poziv SSRS<sup>7</sup>. SSRS bo še posebej pozorno spremljal in preverjal podatke o morebitni insolventnosti prosilca in drugih oseb povezanih s projektom.

<sup>7</sup>Za pisni poziv šteje poziv SSRS poslan z navadno in/ali elektronsko pošto.

V kolikor SSRS v postopku obravnave posamezne vloge ugotovi pomanjkljivosti, neskladja ali nejasnosti v smislu ali glede na določila tega programa, 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 devet (9) mesecev. SSRS lahko na pisno vlogo prosilca, iz utemeljenih razlogov časovni rok za dopolnitev vloge podaljša, in sicer največ enkrat za obdobje štirih (4) 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 ugovor<sup>8</sup>.

<sup>8 in 9</sup> 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.

Popolne vloge bodo sprotno obravnavne po času dospelja 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 tem programu, bo na seji odločal Nadzorni svet SSRS. Izbrani prosilci bodo na osnovi sklepa Nadzorni svet SSRS, s strani SSRS prejeli obvestilo o vstopu SSRS za sofinanciranje (posojilo, soinvestitorstvo, obnova) 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 ugovor<sup>9</sup>.

**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](mailto: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 Program 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 Nadzorni svet SSRS ob upoštevanju pogojev programa in aktov, ki opredeljujejo poslovanje SSRS, v okviru razpisane oziroma s sklepom Nadzorni svet SSRS odobrene vsote sredstev za izvedbo programa sofinanciranja, tudi o morebitni spremembi namena projekta, vrste sofinanciranja (soinvestiranje/dodelitev posojila), zvišanja ali znižanja zaprosenih sredstev prosilca.

## **V. Veljavnost programa**

Program začne veljati dan potem, ko je besedilo programa objavljeno v Uradnem listu Republike Slovenije. S tem dnem se pričneta tudi evidentiranje in obravnava 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 stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2022 in 2023 preneha veljavnost Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2021 in 2022 (Ur. list RS, št. 105/2021). Vse vloge prispele na Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe 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.

## **Priloga št. 1<sup>10</sup> :**

Prosilci morajo za izpolnjevanje pogojev tega programa predložiti naslednjo dokumentacijo:

- v primeru zagotavljanja novih kapacitet za bivanje starejših oseb z izvedbo gradnje ali rekonstrukcije: pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo oziroma rekonstrukcijo objekta;

- za gradnjo ali rekonstrukcijo izdelano ustrezno DGD in PZI projektno dokumentacijo skladno z veljavno zakonodajo za gradnjo tovrstnih objektov ter smernicami prisojnih ministrstev v času odprtosti tega programa (npr. vsakokratni Gradbeni zakon, Pravilnik 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) , 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. 110/04, 81/09 in 17/11), Pravilnik o minimalnih tehničnih predpisih za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/06 in 135/21) in drugi merodajni predpisi, ki urejajo predmetno področje ali nadomestijo te predpise;

- 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 pohoštva ter podobno;

- v primeru obnove objekta ali dela objekta izkazati pravico za poseg (smiselno kot dokazila o pravici graditi) in pridobiti vsa potrebna soglasja;

- pri obnovi objekta ali dela objekta priložiti ustrezen dokument iz katerega izhaja, da je nameravani poseg skladen z prostorskim / urbanističnim aktom;

- gradbeno predpogodbo ali pogodbo za izvedbo obnovitvenih del na objektu oziroma delu objekta;

- izjavo projektanta, da površina stanovanjskih enot ustreza površinskim standardom za primer, ki bo predmet sofinanciranja;

- investicijsko dokumentacijo<sup>11</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;

- izkaz lastništva nepremičnine (zemljišče, objekt) z navedbo parcelnih števil in vložkov, katastrske občine, pristojnega sodišča) in dokazila o lastništvu;

- izvod katastrskega načrta;

- vsi udeleženci v projektu morajo imeti poravnane vse zapadle obveznosti do SSRS;

- 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 starejše od 1 meseca ob vložitvi vloge;

- skladno 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) 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;

- 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);

- izjavo, potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da na dan podaje vloge nima blokiranih transakcijskih računov;

- izjavo potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da na dan vložitve vloge ni insolventen;

- 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;

- ustrezna dokumentacija in v projektni fazi (DGD/PZI) izjava odgovornega projektanta za doseganje energijskega kazalnika od 0 do 15 kW/hm<sup>2</sup>a - razred A1 ali A2

- drugo ustrezno dokumentacijo na zahtevo SSRS, ki je potrebna v postopku strokovne presoje vloge za odobritev sofinanciranja projektov.

<sup>10</sup> *Listinska dokumentacija kot priloga k vlogi se smiselno priloži glede na predmet in namen sofinanciranja in je odvisna od strokovne presoje SSRS.*

<sup>11</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. 60/06, 54/10 in 27/16).*

---

<sup>i</sup> 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.