



**PROGRAM SOFINANCIRANJA ZAGOTAVLJANJA  
JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJSKIH ENOT  
V LETIH 2022 IN 2023**

(vpisati uradni naziv investicije oziroma projekta)

Vloga je podana kot prijava na Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2022 in 2023, objavljenega v Uradnem listu RS št. 50/2022, z dne 11.04.2022 (v nadaljevanju: Program).

Opombi:

- Prosilec oz. prosilci morajo za vsak investicijski projekt podati samostojno vlogo.
- Opredelitev pojma »Javno najemna stanovanjska enota (stanovanjska enota)«: Pod tem pojmovanjem se v tem Programu uvršča javna najemna stanovanja in bivalne enote.

**1. UPRAVIČENI PROSILEC**

(prosiliec vpiše ažurne podatke iz javnih evidenc)

Naziv:

Naslov:

Matična številka:

Identifikacijska številka za DDV: SI

Zakoniti zastopnik:

Status prosilca:

(obkrožiti številko pred ustreznim opisom statusa)

1. lokalna skupnost ali njihovi proračunski skladi, ustanovljeni za pridobivanje stanovanjskih enot,
2. javni nepremičninski sklad in
3. pravna oseba, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1.

Opomba: 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 prijavita skupaj dva ali več upravičenih prosilcev, ki morajo izpolnjevati vse pogoje tega Programa.

Navedite za katero obliko druge pravne osebe gre:

## OBRAZEC – VLOGA

### 2. VRSTA/OBLIKA STANOVANJSKE ENOTE

(obkrožiti)

Po Programu so možne naslednji obliki pridobivanja stanovanjskih enot:

1. javno najemno stanovanje
2. bivalna enota

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

### 3. NAČIN PRIDOBIVANJA STANOVANJSKIH ENOT

(obkrožiti)

Stanovanjske enote se lahko pridobivajo:

- a) novogradnja
- b) rekonstrukcija
- c) nakup (izvedba nakupa od drugega investitorja)

### 4. OBLIKA SOFINANCIRANJA STANOVANJSKIH ENOT

(obkrožiti)

Po Programu so možne naslednje oblike sofinanciranja investicijskih projektov:

**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))

### 5. SPLOŠNI PODATKI O INVESTICIJI/PROJEKTU

1. Uradni naziv investicije/projekta:

2. Investitor:

3. Podatki o nepremičnini/ah:

(številka in površina parcele, številka in ime katastrske občine)

4. Zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin/e:

(v primeru, da vpis lastništva v zemljiški knjigi še ni urejen podatek pojasnilo, sicer pa navedete splošne podatke o lastniku in ID plombe oziroma ID vpisa)

5. Datum pravnomočnega gradbenega dovoljenja (tudi sprememb in dopolnitev, podaljšanje):

6. Predpogodba ali prodajna pogodba za nakup stanovanjskih enot:

(izpolniti, v primeru nakupa)

- Prodajalec stanovanj:  
(prošilec vpiše ažurne podatke iz javnih evidenc)

## OBRAZEC – VLOGA

- Številka predpogodbe/prodajne pogodbe in datum:
- Pogodbena vrednost v EUR, brez DDV:

7. Kratek opis investicije (osnovni podatki in bistvene značilnosti projekta):  
(kot npr.: lokacija, zunanja ureditev, etažnost, število stanovanjskih enot, bruto/neto tlorisna objektov, itd.)

8. Faza projekta:  
(opis stanja projekta ob posredovanju vloge)

9. **Dodatna obrazložitev projekta:**

(v primeru, ko prosilec želi opozoriti oz. poudariti na pomembna dejstva, ki se nanašajo na investicijo/projekt, kot npr.: ureditev bivanjskih razmer za ranljive in socialno šibke skupine prebivalstva – mlade družine, romska skupnost, druge skupine)

10. Ustrezna dokumentacija in v projektni fazi (DGD/PZI) izjava odgovornega projektanta **za doseganje energijskega razreda B1** (energijski kazalnik nad 15 do vključno 25 kWh/m<sup>2</sup>a):

11. Tabelarni prikaz podatkov projekta (število stanovanjskih enot in parkirnih mest, uporabna površina stanovanjskih enot in investicijska vrednost)

Opomba <sup>1</sup>: V kolikor investicijo tvori več objektov, je potrebno v tabelo vpisati skupne vrednosti in vlogi priložiti enakovredne tabele (kot je podana spodaj), ločene po objektih. Velja tudi za točki 6. Vloga za posojilo in 7. Vloga za soinvestiranje tega obrazca vloge.

Investicija	Štev. enot Štev. p.m.	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Investicijska vrednost (EUR brez DDV)
Javna najemna stanovanja			
Bivalne enote			
Parkirna mesta			
Drugo			
Skupaj investicija			

Opomba <sup>2</sup>:

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

## OBRAZEC – VLOGA

### 6. VLOGA ZA POSOJILO:

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

#### 6.1 Namen posojila

(obkrožiti)

Posojilo se lahko dodeli za:

1. Novogradnjo,
2. rekonstrukcijo in
3. nakup (izvedba nakupa od drugega investitorja)

#### 6.2 Javna najemna stanovanja

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

Parkirna mesta se zagotavljajo:

(obkrožiti)

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

#### 6.3 Bivalne enote

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

Parkirna mesta se zagotavljajo:

(obkrožiti)

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

## OBRAZEC – VLOGA

### 6.4 Višina in čas odplačevanja posojila (za javna najemna stanovanja in/ali bivalne enote)

Opomba: V primeru obeh oblik stanovanjskih enot je potrebno podatke prikazati ločeno.

Oblika sofinanciranja projekta - posojilo:

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

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

### 6.5 Finančna konstrukcija investicije

(opredelitev virov financiranja projekta)

Investicijo se bo financiralo iz naslednjih virov (v EUR brez DDV):

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

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

(opredelitev)

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

- bančno garancijo** za celotni odobreni znesek,
- zavarovanjem** celotnega posla **pri zavarovalnici**,
- poroštvom in menico lokalne skupnosti**, h katerima izda soglasje Ministrstvo za finance,
- 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),
- zastavo ustrezne in še neobremenjene nepremičnine** v lasti posojilojemalca in
- zastavo zasedenih stanovanj** v lasti posojilojemalca.

## 7. VLOGA ZA SOINVESTIRANJE

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

## OBRAZEC – VLOGA

### 7.1 Namen soinvestiranja

(obkrožiti)

Sredstva soinvestitorstva se lahko dodeli za:

- a) novogradnjo,
- b) rekonstrukcijo in
- c) nakup (od drugega investitorja).

### 7.2 Javna najemna stanovanja

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

Parkirna mesta se zagotavljajo:  
(obkrožiti)

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

### 7.3 Bivalne enote

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

Parkirna mesta se zagotavljajo:  
(obkrožiti)

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

### 7.4 Delež soinvestitorstva

Opomba: V primeru obeh oblik stanovanjskih enot je potrebno podatke prikazati ločeno.

Oblika sofinanciranja projekta:

#### a) soinvestiranje

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

## OBRAZEC – VLOGA

Višina zaprošenih sredstev:                   %,                   EUR (brez DDV)

### **b) posojilo in soinvestiranje**

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

Višina zaprošenih sredstev - **posojilo**:                   %,                   EUR (brez DDV)

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

### **7.5 Sprememba vrednosti projekta - korekcijska faktorja E1, E2 in E3**

Na osnovi točke 3., poglavja III. Programa se pri projektu za spremembo primerne vrednosti uveljavljata tudi naslednja faktorja korekcije:

1. energetska korekcija – E1:
2. gradbena korekcija – E2:
3. gradbena korekcija – E3:

Vrednost korekcijskih faktorjev E1, E2 in E3 **ne sme presegati 15 %** skupne obračunske vrednosti investicije.

### **7.6 Finančna konstrukcija investicije**

(obkrožiti in vpisati)

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

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

Obrazložitev točk d) in e) tabele:

V primeru oblike sofinanciranja - posojilo in soinvestiranje: višina dodeljenih skupnih sredstev za posojilo in soinvestiranje (točki d in e) lahko znaša do največ 50% obračunske vrednosti celotne investicije.

### **8. PRILOGE PO PROGRAMU**

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

## OBRAZEC – VLOGA

Prosilci morajo za izpolnjevanje pogojev tega programa (v smislu popolne vloge) predložiti naslednjo dokumentacijo:

- 1) 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,
- 2) 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,
- 3) v primeru nakupa stanovanjskih enot predložiti tudi veljavno sklenjeno prodajno pogodbo 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,
- 4) 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),
- 5) 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.
- 6) pisno izjavo vodje projekta, da je posredovana projektna dokumentacija izdelana skladno s pravilniki navedenimi v točki 5, Priloge po Programu in da izpolnjuje vse pogoje veljavne zakonodaje s področja graditve objektov,
- 7) izjavo vodje projekta, da površina stanovanj ustreza površinskim standardom po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009, 81/2011 in 47/2014),
- 8) okvirni terminski plan realizacije investicije, potrjen s strani odgovorne osebe prosilca,
- 9) opredelitev strukture cene investicije, potrjene s strani odgovorne osebe prosilca,
- 10) ustrezen in ažuren dokument (datum usklajen z vlogo) pristojnega organa lokalne skupnosti, potrjen s strani odgovorne osebe, ki izkazuje realno potrebo po pridobitvi stanovanjskih enot v lokalni skupnosti,
- 11) izjavo, da bodo prosilci pridobljene stanovanjske enote oddali v javni najem upravičencem po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list



## OBRAZEC – VLOGA

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,

- 12) izjavo, potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca da:
  - prosilec na dan podaje vloge nima blokiranih transakcijskih računov,
  - prosilec na dan vložitve vloge ni insolventen,
  - ima prosilec poravnane vse zapadle obveznosti do SSRS.
- 13) izkazati, da imajo prosilci zagotovljene vire financiranja v delu lastne udeležbe za izvedbo projekta z izjavo prosilca in dokazila iz proračunskih dokumentov in/ali finančnih načrtov prosilca,
- 14) ustrezno potrdilo AJ PES 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,
- 15) izjava odgovornega projektanta z ustrezno dokumentacijo (faza PZI) o izpolnjevanju pogojev za energijski kazalnik za razred B1 (nad 15 do vključno 25 kWh/m<sup>2</sup>a) in pogojev skoraj ničenergijske stavbe (25. člen ZURE),
- 16) ustrezna listinska dokumentacija, v primeru uveljavlja faktorjev korekcije za energetska korekcijo – E1, gradbeno korekcijo - E2 in korekcijo gradbenega trga – E3,
- 17) drugo ustrezno dokumentacijo na zahtevo SSRS, ki je potrebna v postopku strokovne presoje vloge za preučitev in odobritev sofinanciranja projektov.

Kontaktna oseba prosilca:

Odgovorna oseba prosilca:

Ime in priimek:

Ime in priimek:

Telefon:

M.P.

Elektronski naslov:

Podpis:

Datum: