

Na podlagi 20. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19 31/21, 132/23 in 87/24), 1. odstavka 32. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS, št. 119/00, 28/01 in 6/11), 4. a). točke 27. člena Zakona o javnem naročanju ZJN-3 (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23 in 88/23 – ZOPNN-F) ter na podlagi določb Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15-25, Uradni list RS, št. 92/15) Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, Ljubljana objavlja

**Spremembe in dopolnitve Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj
v letih 2024 in 2025**

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljnjem besedilu: Sklad), vabi zainteresirane ponudnike (fizične osebe, pravne osebe zasebnega in javnega prava (občine, javna podjetja, javni zavodi in gospodarski javni zavodi, javni skladi za posamezne namene, javne agencije)) k oddaji zavezujočih ponudb za prodajo skupin stanovanj in stanovanjskih stavb (v nadaljnjem besedilu: stanovanj) ter zemljišč primernih za izgradnjo stanovanjskih stavb na območju celotne Slovenije.

Za izvajanje javnega poziva Sklad iz sredstev dokapitalizacije Stanovanjskega sklada RS, skladno s sklepom Vlade RS, št. 47602-11/2023/3 z dne 20. 7. 2023 namenja skupno 13,3 milijonov EUR. Poraba sredstev javnega poziva je zaradi trajanja projektov predvidena sukcesivno v letih od 2024 do 2026. Nadzorni svet SSRS lahko, glede na izkazan interes prosilcev ter razpoložljiva sredstva, s sklepom poveča ali zmanjša finančna sredstva za izvajanje tega programa. Javni poziv je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta Sklada odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2025.

I. NAKUP STANOVANJ

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

1. pravni status nepremičnine

Ponujena stanovanja morajo biti nezasedena¹ evidentirana po zakonodaji o graditvi objektov² z urejenim zemljiškoknjžnim stanjem³ (vknjižena lastninska pravica na ime ponudnika, stavba vpisana v kataster stavb, vzpostavljena etažna lastnina, itd.) prosta vseh bremen ter pripravljena za vselitev.

¹ Nevseljena, prosta stvari in oseb.

² Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A) oziroma Zakon o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21 in 85/24 – ZAID-A) in podzakonski predpisi oziroma vsakokratni veljavni predpisi s področja graditve objektov.

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

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

V primeru, da bodo v ponudbi zajeta tudi stanovanja, ki niso prosta vseh bremen, bo Sklad ponudbo obravnaval, če bo ponudbi priložena izrečna izjava hipotekarnega upnika, ki ni starejša od petnajst (15) dni in da bo v primeru sklenitve pogodbe za nakup ponujenih stanovanj, v roku osem (8) dni po podpisu prodajne pogodbe pri izbranemu notarju deponiral izbriso dovoljenje za izbris vseh obremenitev na nepremičninah, ki so predmet ponudbe, ki bo Skladu predano po plačilu prvega obroka kupnine iz naslova prodajne pogodbe ter bo pred sklenitvijo prodajne pogodbe pisno izjavil, da je seznanjen z vsebino prodajne pogodbe.

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

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

Odkup stanovanj je možen le s sklenitvijo pogodbe z neposrednimi lastniki, brez nepremičninskih posrednikov.

2. pravnomočno veljavno gradbeno in pravnomočno uporabno dovoljenje

Ponudniki lahko ponudijo dokončana stanovanja, ki so primerna za bivanje. Stanovanjske stavbe, v katerih se nahajajo ponujena stanovanja, morajo imeti pravnomočno uporabno dovoljenje, ki ni starejše od dveh (2) let šteto od datuma njegove pravnomočnosti ter nanj vezano pravnomočno gradbeno dovoljenje.

V primeru, da ponudba vključuje nedokončana stanovanja oz. stanovanja v gradnji, morajo imeti veljavno (pravnomočno) gradbeno dovoljenje ter morajo biti dokončana in predana (s pridobljenim pravnomočnim uporabnim dovoljenjem) najkasneje do 31.12.2026, pri čemer je ponudba za prodajo lahko oddana najkasneje do 30.11.2025. Prodajna pogodba bo s posameznimi ponudniki sklenjena po predhodni preučitvi in potrditvi ustreznosti projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI) s strani strokovnih služb Sklada. Za nedokončana stanovanja veljajo oz. se bodo zahtevala smiselno enaka merila kot za dokončana. Zaželeno je, da ponudnik PZI dokumentacijo predloži že v fazi ponudbe.

Ponudba ne sme vključevati neskladnih objektov, objektov, ki omogočajo neskladno uporabo ter nevarnih objektov, kot jih opredeljuje zakonodaja o graditvi objektov oziroma stanovanj, ki se nahajajo v takih objektih. Podatek o zamolčanem inšpekcijskem postopku (zaključenem ali v teku) je razlog za takojšnjo zavrnitev ponudbe.

Izbrani ponudniki bodo morali za stanovanja po sklenitvi prodajne pogodbe zagotoviti ustrezna zavarovanja za odpravo napak in pomanjkljivosti v garancijski dobi za dobo 38 mesecev od prevzema stanovanja, ki je predmet nakupa po tem pozivu (npr. brezpogojna bančna garancija ali brezpogojna kavcijska garancija pri zavarovalnici) in utesnjeno bančno ali zavarovalniško garancijo za solidnost gradbe z veljavnostjo sedem (7) let od izteka garancije za odpravo napak in pomanjkljivosti v garancijski dobi. Če izbrani ponudnik tega ne more zagotoviti, bo to v primeru odločitve za nakup s strani Sklada upoštevano pri nakupni vrednosti kot zmanjšanje cene in opredeljeno v prodajni pogodbi.

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

3. primernost lokacije

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

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

4. primerna struktura in funkcionalnost stanovanj

Sklad bo kot primerna štel stanovanja različnih velikosti skladno z optimalnimi površinskimi normativi po 14. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-1F in 108/24 ter morebitne druge spremembe) ter ostale racionalne velikosti stanovanj s fleksibilno zasnovo, primerno predvsem za prve iskalce stanovanj, mlade družine in družine. Prioritetne površine so v razponu od 35 m² in 75 m² oz. stanovanja z najmanj eno in ne več kot tremi spalnicami.

Ponujena stanovanja morajo imeti s prostorskimi akti predpisano minimalno število primernih parkirnih mest, vendar se za ta poziv šteje, da je za eno javno stanovanjsko enoto predvideno eno parkirno mesto. V primeru, da Sklad po strokovni presoji projekta oceni, da je potrebno imeti več kot 1 p.m./stanovanjsko enoto, se lahko prizna višji normativ, vendar ne več kot 2 p.m./stanovanjsko enoto. Za presojo navedenih dejstev velja načelo diskrecijske pravice Sklada. Parkirna mesta za stanovanja se zagotavljajo na nivoju terena ali v objektu.

5. primerne gradbene in tehnične lastnosti stanovanj in stavb

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

Izbrani ponudnik bo pred primopredajo stanovanjskih enot moral zagotoviti izpolnjevanje vseh zahtev glede energetske učinkovitosti stavb skladno z določbami Zakona o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20) in Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 4/23) ter predložiti energetsko izkaznico za objekt oziroma posamezno stanovanje, saj bodo stanovanja in pripadajoča parkirna mesta namenjena oddaji v najem.

Zaželeno je, da tudi ponudbe objektov / stanovanj, za katere so bile vloge za gradbeno dovoljenje vložene pred 1.1.2021 zajemajo stanovanja, ki so grajena skladno z določili Zakona o učinkoviti rabi energije.

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

6. cena in plačilni pogoji

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

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

Področje	*Cena brez DDV na 1 m ² stanovanjske površine
Ljubljana	do 2.780,00
mestne in obalne občine	do 2.540,00
ostale občine	čdo 2.300,00

* V ceni je že upoštevano (zajeto) naslednje:

- Stanovanjska površina z upoštevanimi korekcijskimi faktorji,
- Obvezno doseganje energijskega razreda najmanj A2 (nad 10 do vključno 15 kWh/m²a).
- Skoraj-niž energijske stavbe.
- Strošek opremljanja oskrbovanih stanovanj.

Morebitno zvišanje pogodbene vrednosti zaradi doseganja višjega razreda energetske učinkovitosti A1 (nad 0 do vključno 10 kWh/m²a) se ugotavlja z dodatkom k sklenjeni prodajni pogodbi ob zaključku gradnje. Zvišanje pogodbene vrednosti zaradi uveljavljanja energetskega faktorja ne sme preseči 5% pogodbene vrednosti. Odločitev glede priznanja energetskega faktorja v posameznem primeru je v diskrecijski pravici Sklada.

Cena se določa glede na ponudbo (primanjkljaj ponudbe javnih najemnih stanovanj na lokaciji, uporaba inovativnih materialov, izboljšanje energetske učinkovitosti, izboljšana funkcionalnost tlorisov,).

Parkirna mesta na nivoju terena so zajeta v prodajno oziroma stanovanjsko površino ter so vključena v pogodbeno ceno. Prednost imajo projekti, pri katerih so parkirna mesta predvidena ob objektu na nivoju terena. Sklad si pridržuje pravico, da v primeru, da ponudba zajema tako zunanja parkirna mesta kot parkirna mesta v kleti

objekta, prevzame vsa razpoložljiva parkirna mesta na nivoju terena, šele v primeru, da le – teh ni zagotovljenih dovolj, se odkupijo dodatna parkirna mesta v garaži. V kolikor bo ponudba vsebovala parkirna mesta v samostojni garaži ali v kleti objekta, cena takega parkirnega mesta ne sme preseči 16.650,00 EUR brez DDV za posamezno parkirno mesto. Izvedena bo preveritev, kot je navedeno v zadnjem odstavku pod 5. točko I. poglavja tega javnega poziva. V primeru odločitve za nakup bodo ugotovitve upoštevane pri nakupni vrednosti in opredeljene v prodajni pogodbi.

Sklad bo na posredovane ponudbe – vloge podal odgovor na podlagi preučitve prejete vloge in prilog. Prednost bodo imeli tisti ponudniki, ki bodo poleg ugodne cene ponudili boljše plačilne pogoje, pri čemer bo Sklad ponudnika po preučitvi vloge seznanil s posebnostmi in zahtevami zakonodaje, vezanimi na načine plačila pogodbene kupnine, ki izhajajo iz narave njegovega statusa (javni sklad). Ponudba za prodajo ne sme vsebovati pogojev, ki bi kakorkoli po plačilu celotne kupnine omejevali razpolaganje Sklada s pridobljenimi stanovanji.

Ponudniki (osebe javnega prava), ki jih zavezuje Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18, v nadaljevanju: Uredba) morajo ponudbi priložiti tudi cenitev nepremičnine/nepremičnin, ki ne sme biti starejša od dvanajst (12) mesecev ter pisno izjavo, da so pred podajo ponudbe izvedli vse, z zakonodajo in internimi pravili ponudnika, predvidene postopke in pridobili vsa potrebna soglasja in dovoljenja pristojnih organov za prodajo nepremičnin.

Sklad bo strokovno preverjal velikost stanovanjskih površin po podatkih GURS ob upoštevanju standarda SIST ISO 9836: 2011 kazalnik 5.1.7. Uporabna površina. Stanovanjska površina se izračuna z upoštevanjem faktorjev iz Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05). V primeru mansard se površina prostorov do višine prostora 1.6 m ne upošteva oziroma se 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.

Razlika med predvideno pogodbeno površino in dejansko ugotovljeno površino po vpisu objekta v uradne evidence, ne sme presegati +/- 2% pogodbeno določene površine. V primeru morebitnih odstopanj od tolerance +/- 2% bosta kupec in prodajalec sklenila dodatek k Prodajni pogodbi, in sicer le za razliko nad +/- 2%.

V primeru ponudbe nedokončanih stanovanj oziroma stanovanj v gradnji, Sklad ne nudi predhodnega financiranja. Sklad dopušča možnost sklenitve predpogodbe s pogoji za odkup dokončanih stanovanj, pri čemer upošteva siceršnjo ugodnost ponudbe in potrebe po stanovanjih na tem območju. Sklenitev take pogodbe je diskrecijska pravica Sklada. Sklad si pridržuje pravico do odstopa od nakupa, če ugotovi pomanjkljivosti, ki niso skladne z zakonodajo oz. ponudnik ne uskladi projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI) glede na pripombe prejete s strani Sklada.

II. NAKUP OSKRBOVANIH STANOVANJ

Sklad po tem javnem pozivu odkupuje tudi stanovanja namenjena bivanju in oskrbi starejših oseb. Kot oskrbovana stanovanja se štejejo stanovanja za starejše, v katerih lahko stanovalci dobijo pomoč 24 ur dnevno iz določene ustanove, pod pogojem, da so arhitektonsko prilagojena kot stanovanja za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom v večstanovanjski stavbi ali v drugi obliki strnjene gradnje.

Za načrtovanje, gradnjo in upravljanje oskrbovanih stanovanj se uporablja 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, 17/11), 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) in ostali predpisi, ki urejajo navedeno področje.

V objektu oskrbovanih stanovanj mora ponudnik zagotoviti namenski prostor za druženje. Sklad v primeru odkupa celotnega objekta celotno površino skupnega prostora upošteva kot stanovanjsko površino. V primeru odkupa manjšega števila stanovanj se kot stanovanjska površina upošteva zgolj površina skupnega prostora, sorazmerna z njegovim solastniškim deležem.

Oskrbovana stanovanja naj bodo **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).

V sklopu obravnave vloge za odkup oskrbovanih stanovanj Sklad preuči primernost ponujene cene. Glede na zahteve in specifične gradnje oskrbovanih stanovanj, v primeru, da se ponudba nanaša na odkup oskrbovanih stanovanj, se cena stanovanjske površine iz 6. točke I. poglavja tega Poziva poveča do 10 %. Dokončna odločitev glede cene stanovanjske površine oskrbovanega stanovanja je v diskrecijski pravici Sklada.

Za ostale vsebine, ki niso urejene s tem poglavjem, se smiselno uporabljajo določbe I. poglavja tega javnega poziva.

III. NAKUP ZEMLJIŠČ

Sklad v okviru tega javnega poziva sprejema tudi ponudbe za nakup gradbenih parcel ter drugih urbanih zemljišč primernih za izgradnjo večstanovanjskih stavb z veljavnim prostorskim aktom (OPN; OPPN;...), ki omogoča gradnjo javnih najemnih stanovanj, in sicer prednostno ponudbe komunalno in prometno urejenih zemljišč, z gradbenim dovoljenjem. V primeru, da ponudba zajema nakup zemljišč brez gradbenega dovoljenja, je ponudnik dolžan predložiti programa opremljanja. V kolikor gre za izključno komunalno opremo ponudnikovih zemljišč, se predloži verodostojno oceno stroška komunalnega opremljanja.

Ponudbe bodo obravnavane po že navedenih kriterijih iz I. poglavja tega javnega poziva: pravnega statusa nepremičnine in primernosti lokacije. Dodatno merilo pri pogajanjih je, da mora nakupna cena zemljišča omogočati izgradnjo večstanovanjskih stavb v okviru cenovnih normativov iz 6. točke I. poglavja tega javnega poziva.

Odkup zemljišč je možen le s sklenitvijo pogodbe z neposrednimi lastniki, brez nepremičninskih posrednikov.

Kot vrednost se lahko po diskreciji Sklada upošteva 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 2. odstavka 16. člena ZSPDSLS-1 in Uredbe. Cenitev v času sklenitve prodajne pogodbe ne sme biti starejša od dvanajst (12) mesecev.

Za preučitev primernosti ponudb občin za prodajo zazidljivih zemljišč, ki so v lasti občine in s prostorskimi akti opredeljene za gradnjo večstanovanjskih stavb ter jih občine podajo Skladu po postopku za uveljavljanje predkupne pravice Sklada po 3. odstavku 154. člena Stanovanjskega zakona 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, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US), se smiselno uporabljajo določbe tega javnega poziva.

Iz sredstev tega javnega poziva se lahko financirajo tudi odkupi zemljišč iz naslova uveljavljanja predkupne pravice pri prodaji občinskih zemljišč po 154. členu SZ-1.

IV. OSTALI POGOJI JAVNEGA POZIVA

Splošne določbe

Primerne ponudbe so tiste ponudbe, ki so podane pisno na predpisanem obrazcu po tem javnem pozivu in zagotavljajo prevzem dokončanih⁴ in za normalno uporabo⁵ primernih stanovanj. Za oddajo ponudb občin po 3. odstavku 154. člena SZ-1 uporaba obrazca ni obvezna, občine pa lahko svoje ponudbe oddajo na obrazcih, dostopnih na spletni strani Sklada.

Pogojno primerne so ponudbe nedokončanih stanovanj oziroma stanovanj v gradnji, pri čemer bodo prednost pri izbiri imeli tisti ponudniki, katerih ponujena stanovanja bodo v celoti ali v večji meri ustrezala zgoraj navedenim vsebinskim zahtevam.

V primeru večjega števila enakovrednih ponudnikov bo Sklad sklenil prodajno pogodbo s tistim prodajalcem, ki bo ponudil nižjo ceno za svoja stanovanja oziroma ugodnejše plačilne pogoje (možnost kreditiranja, daljši rok odplačila).

⁴ Stavba v gradnji ob koncu leta je stavba, ki bo dokončana v prihodnjih letih. Dokončana stavba je stavba, v kateri so v vseh prostorih opravljena z načrtom predvidena gradbena, obrtniška in inštalacijska dela. Dokončano stanovanje je stanovanje, v katerem so v vseh prostorih opravljena z načrtom predvidena gradbena, obrtniška in inštalacijska dela. (definicija po metodologiji SURS, vir: Ocena gradnje stavb in stanovanj, junij 2023).

⁵ Stanovanje mora biti v stanju, ki lastniku, uporabniku oziroma najemniku stanovanja omogoča normalno uporabo stanovanja, skladno z vsakokratnimi veljavnimi normativi in standardi po stanovanjski zakonodaji. 10. člen SZ-1 določa: »Primerno stanovanje po tem zakonu je tisto stanovanje, ki je v takšni eno ali večstanovanjski stavbi, ki je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj in je zanjo v skladu s predpisi o graditvi objektov izdano uporabno dovoljenje. Stanovanje mora imeti ločen spalni in bivalni del (razen v primeru garsonjere) ter mora zadoščati stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in njunih ožjih družinskih članov, ki živijo v gospodinjstvu skupaj z lastnikom

oziroma najemnikom, ter ustrezati površinskim normativom po pravilniku iz 87. člena tega zakona.« Pravilnik po 87. členu SZ-1 je Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-1F in 108/24).

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

Izbrani ponudniki bodo vabljeni na pogajanja o dokončni ceni in ostalih pogojih nakupa. Za pogajanja se štejejo tudi dopisovanje zaradi usklajevanja volj oziroma vsa druga dejanja in postopki, katerih cilj je doseganje čim nižje kupnine ali čim ugodnejših pogojev nakupa po tem javnem pozivu.

Sklad si pridržuje pravico, da lahko postopek obravnave ponudbe oziroma nakupa stanovanj ali zemljišč kadarkoli ustavi brez obrazložitve in pravnih posledic, v kar ponudniki izrecno privolijo s prijavo na ta javni poziv.

Posebno opozorilo

Vse ponudbe, ki jih bo Sklad prejel na podlagi tega poziva, so zanj nezavezujoče do pridobitve soglasja s strani Nadzornega sveta Sklada, zato se tako ponudba kot tudi vsa komunikacija, morebitna pogajanja ali kakršnikoli pogovori in dogovarjanja s ponudnikom štejejo za Sklad kot nezavezujoči do pridobitve soglasja NS SSRS. Vse stroške v zvezi s pripravo in predložitvijo ponudbe ter prilog k njej v času oddaje ponudbe in do sklenitve pravnega posla, nosi ponudnik.

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

Sklad pri nakupih nepremičnin ravna skladno z zakonodajo, ki ureja njegovo delovanje glede na njegov status, s poudarkom na zakonodaji o razpolaganju s stvarnim premoženjem.

Šteje se, da prosilci, ki so oddali ponudbo, z oddajo ponudbe dajejo nepreklicno pisno izjavo, da so seznanjeni z vsebino javnega poziva in vsebino vseh listin, ki so priloge tega poziva, da se z njo strinjajo in da pogoje tega poziva in njegovih prilog v celoti sprejemajo. Sklad bo osebne podatke obdeloval za namen morebitne sklenitve pogodbe. Sklad bo hranil in varoval osebne podatke skladno z roki določenimi v klasifikacijskem načrtu sklada in na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam. Sklad bo omogočil obdelavo oziroma posredovanje osebnih podatkov izključno naslednjim pooblaščenim uporabnikom: pooblaščenim zaposleni v skladu, osebe, ki izkažejo pooblastilo za dostop do osebnih podatkov v okviru zakona oziroma podzakonskih predpisov. Sklad ne uporablja avtomatiziranega sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov. V kolikor potrebni osebni podatki na vlogah ne bodo zagotovljeni, izvedba postopka ne bo mogoča. Podatki ne bodo posredovani v tretje države ali mednarodne organizacije. Zagotovitev podatkov je zakonska obveznost. Prosilci imajo v zvezi s podatki, ki se nanašajo nanje, pravico do seznanitve, dopolnitve, popravka, omejitve obdelave, izbrisa, prenosljivosti in ugovora (vključno s pravico do pritožbe pri Informacijskem pooblaščenca in sodnim varstvom pravic). Podrobnejše informacije o načinu ravnanja sklada z osebnimi podatki, so na voljo na spletni strani sklada, preko kontaktnih podatkov sklada ter preko kontaktnih podatkov pooblaščenih oseb za varstvo osebnih podatkov, ki so dostopni na spletni strani sklada.

Način oddaje ponudb in izbor ponudb

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

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

Zaradi zagotavljanja enotnega evidentiranja in obdelave podatkov je obvezna oddaja ponudbe na obrazcu Sklada – vloga za javni poziv. V primeru, da vloga ne bo oddana na predpisanem obrazcu, bo Sklad ponudnika pozval, da vlogo odda še na predpisanem obrazcu ter to štel kot dan oddaje ponudbe. Ponudnik mora za vsako lokacijo podati samostojno ponudbo na predpisanem obrazcu.

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

Ponudbe na obrazcu vloge Sklada z vsemi prilogami morajo biti kot priporočene pošiljke, ali pošiljke oddane v vložišču Sklada in prispeti na Sklad vsaj en dan pred odpiranjem ponudb. V primeru, da prispejo po tem datumu se upoštevajo pri naslednjem odpiranju ponudb.

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

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

Sklad si znotraj postavljenih okvirov tega javnega poziva, v skladu s sprejeto poslovno politiko in poslovnim ter finančnim načrtom poslovanja, pridržuje pravico do proste izbire ponudnika in ponudb.

Sklad lahko postopek javnega zbiranja ponudb kadarkoli ustavi, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti. Prav tako lahko Sklad postopek obravnave posamezne izbrane ponudbe ustavi kadarkoli do veljavne sklenitve pravnega posla – predpogodbe oziroma prodajne pogodbe, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, v kar ponudniki izrecno privolijo s prijavo na javni poziv.

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

Veljavnost sprememb in dopolnitev javnega poziva

Spremembe in dopolnitve Javnega poziva veljajo za vse vloge, o katerih še ni bilo odločeno na seji Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, oziroma predsednika uprave Stanovanjskega sklada RS, oziroma s prosilci še ni bila sklenjena prodajna pogodba za konkretni projekt.

Predmetne spremembe in dopolnitve javnega poziva prično veljati dan po objavi v Uradnem listu RS in se objavijo tudi na spletni strani www.ssrs.si.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad