

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, 31/21, 132/23 in 87/24), 148. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 13/24, 18/24, 61/24, 7/25, 9/25), 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

Spremembe in dopolnitve Programa sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše v letih 2024 in 2025

I. Skupna določila

1. Predmet in oblika sofinanciranja projektov

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: SSRS) na podlagi tega Programa sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše osebe v letih 2024 in 2025 (v nadaljevanju: program) v lokalnih skupnostih, sofinancira zagotavljanje oskrbovanih stanovanj za starejše osebe, kjer je bivanje starejših oseb lahko urejeno kot dolgotrajna namestitve in oskrba.

Program je namenjen sofinanciranju zagotavljanja stanovanjskih enot namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb v oskrbovanem stanovanju.

2. Upravičeni prosilci

Pod pogoji tega programa lahko sodelujejo naslednji prosilci:

- 1) lokalne skupnosti,
- 2) javni nepremičninski skladi,
- 3) pravne osebe vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1.

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.

3. Izpolnjevanje pogojev minimalnih tehničnih zahtev

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.

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.

4. Oblika sofinanciranja oskrbovanih stanovanj za starejše

Za pridobivanje novih javnih najemnih oskrbovanih stanovanj 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

SSRS pri odločanju o vstopu v projekte in sofinanciranju zagotavljanja javnih najemnih oskrbovanih stanovanj za starejše osebe v nobeni fazi odločanja ni vezan na predlog upravičenega prosilca ter odločitev glede oblik sofinanciranja v katere vstopa pod točkami a), in b), 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.

Javna najemna oskrbovana stanovanja za starejše osebe, morajo, 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

V vseh zgoraj navedenih primerih morata biti priprava in izvajanje projekta skladna z vsakokratno zakonodajo s področja graditve objektov in urejanja prostora ter drugo merodajno zakonodajo

- Pomen izrazov pod točkama a) in b) je opredeljen v Gradbenem zakonu (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNSPP in 133/23, 85/24 - ZAID-A).

6. Potrebe po stanovanjskih enotah

Vsi prosilci morajo vlogi obvezno priložiti ustrezen in verodostojen dokument, ki izkazuje potrebe po javnih najemnih oskrbovanih stanovanjih 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 preučetev posredovanih podatkov s strani prosilcev o prijavitelni 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 5.000.000 EUR iz lastnih virov, s porabo v obdobju 2024 – 2025, pri čemer je 2.000.000 EUR namenjenih za posojila in 3.000.000 EUR za soinvestiranje.

Poraba sredstev programa je zaradi trajanja projektov predvidena sukcesivno v letih od 2024 do 2026, 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. 2025.

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 energetskih predpisov

Stanovanjski objekt oz. stanovanjska enota, ki je/so predmet vloge, mora izpolnjevati pogoje določil vsakokratne zakonodaje o graditvi objektov (trenutno GZ-1) in vsakokratne energetske zakonodaje (trenutno Energetski zakon: Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOEE, 204/21 – ZOP, 44/22 – ZOTDS in 38/24 – EZ-2), EZ-1 in EZ-2) ter zakonodaje o učinkoviti rabi energije (trenutno Zakon o učinkoviti rabi energije, Uradni list RS, št. 158/20, 121/22 - ZUOKPOE, 38/24 - EZ-2), v nadaljevanju ZURE) 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: Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 70/22, 161/22 129/23, 103/24), Pravilnik o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št.4/23) in druga merodajna zakonodaja.

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

Določila in vsebina tega programa se nanašajo na (najmanj) izpolnjevanje pogojev za energijski kazalnik za razred A2 (nad 10 do vključno 15 kWh/m²a)..

10. 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 10 do 15 kWh/m ² a - razred A2
	vrednost je enotna za celotno področje Republike Slovenije
novogradnja (objekt **)	do največ 1.940 v EUR/m ² stanovanjske površine*
Rekonstrukcija (objekt**)	do največ 1.710 v EUR/m ² stanovanjske površine*
Parkirno mesto (PM)***	do največ 15.860 v EUR/p.m.

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

nakup	primerna cena v EUR/m ² stanovanjske površine* primerna vrednost EUR/parkirno mesto***	
	mestne in obalne občine: do največ 2.430 EUR/m ²	ostale občine: do največ 2.230 EUR/m ²
oskrbovano stanovanje		
Parkirno mesto (PM)***	do največ 16.650 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 in bivalnih enot v letih 2024 in 2025.

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

**** GOI objekt** – obsega: pripravljalna, rušitvena, gradbena, obrtniška, instalacijska in zaključna dela na gradbišču z zunanjo ureditvijo objekta (parkirne površine, površine za pešce in kolesarje, zelenice, otroška igrišča) vključno s komunalno in prometno infrastrukturo ter komunalnimi (hišnimi) priključki na lokalno oziroma javno infrastrukturo.

- **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.

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

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 sproti 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 postopku¹ pridobil za preučitev vloge prosilca tisto dokumentacijo in podatke, ki jih potrebuje za popolno in celovito preučitev posamezne vloge.

¹Zakon 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 in rekonstrukcijo javnih najemnih oskrbovanih stanovanj za starejše.

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

2. Višina dodelitve posojila

Vrednost sredstev posojila, je odvisna od vrednosti celotne investicije projekta in je vezana na s strani SSRS določeno primerno vrednost za nakup stanovanjskih enot (Preglednica 1 in Preglednica 2, tč. 10, poglavja I. Skupna določila programa) ter se določi po preučitvi predložene dokumentacije prosilca. Primerna vrednost se določi po pogojih poglavja I. Skupna določila točka 10 Primerne vrednosti za izvajanje projekta in poglavja III. Program sofinanciranja - soinvestiranje točka 4. Sprememba primerne vrednosti projekta – uveljavljanje faktorjev korekcije (E1, E2 in E3).

Pri obračunski vrednosti GOI del se **upoštevata tudi vrednost opreme prostora za osebno higieno** (npr. kopalnica, stranišče) in **oprema** kuhinje z belo tehniko (brez pomične opreme) ter **vgrajeno pohištvo** (npr. omare), predvideno skladno z načelom smotrnosti in upravičenosti.

Višina posojila je odvisna od oblike sofinanciranja projekta:

a) oblike sofinanciranja – **posojilo**: višina dodeljenih sredstev lahko znaša **do največ 75 % obračunske vrednosti celotne investicije**

b) oblike sofinanciranja – **posojilo in soinvestiranje**: višina dodeljenih sredstev lahko znaša **do največ 75% obračunske vrednosti celotne investicije**

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

3. Elementi določitve obrestne mere

Obrestna mera za odobreno posojilo je letna v višini dvanajst mesečnega EURIBOR + 0,1 % 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 sprememb in dopolnitev programa oziroma razpisa posojil, je referenčna obrestna mera 2,431%²

² <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 sprememb in dopolnitev programa ob upoštevanju vrednosti EURIBOR znaša 2,531 % letno.

4. Odplačilna doba posojila

SSRS po preučitvi vsake vloge določi odplačilno dobo, glede na celotno vrednost prijavljene investicije in je lahko največ do trideset (30) 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 trideset let po podpisu posojilne pogodbe. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah. Posojilo se lahko delno ali v celoti predčasno poplača.

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 kombinacij zavarovanj (največ dveh) in sicer z:

- a) bančno garancijo za celotni odobreni znesek,
- b) zavarovanjem celotnega posla pri zavarovalnici,
- c) s poroštvom in menico lokalne skupnosti, h katerima izda soglasje Ministrstvo za finance, v primerih kadar so prosilci naslednji subjekti: lokalne skupnosti, javni nepremičninski skladi in pravne osebe vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1,
- d) menico (zavarovanje je dopustno le v primeru, če je posojilodajalec lokalna skupnost ali javni nepremičninski sklad ali družbe, ki so vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij po 152. členu SZ-1 in so v 100 % lasti občin)
- e) zastavo ustrezne in še neobremenjene nepremičnine v lasti posojilodajalca,
- f) zastavo zasedenih stanovanj v lasti posojilodajalca,.

Omejitve in pogoji zavarovanja posojila

V primeru zavarovanja po točki e) se kot ustrezna nepremičnina (zemljišče in/ali objekti) smatra tista nepremičnina v lasti prosilca, s katero se lahko prosto razpolaga in nima zakonskih omejitev rabe, zaščitnih ukrepov ali omejitev upravljanja in prenosa lastninske pravice oziroma omejitev v zvezi z izvajanjem pravnega prometa. SSRS listinsko dokumentacijo za vsako v zavarovanje predlagano nepremičnino preuči in se odloči o njeni primernosti. Na osnovi strokovnega mnenja si SSRS pridržuje pravico, da zavrne v zavarovanje ponujeno neprimerno nepremičnino. Za ustrezno se v nobenem primeru ne šteje nepremičnina, stvar ali pravica, ki ne more biti predmet izvršbe po zakonodaji o izvršbi in zavarovanju.

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

V primeru iz točk e) in f) mora biti neobremenjena nepremičnina vredna najmanj 1,5-krat kot zaprošeno oziroma odobreno posojilo. Kot vrednost se lahko po diskreciji SSRS upošteva pogodbena vrednost, če je bil promet z zastavljeno nepremičnino izvršen do enega koledarskega leta, za ostale nepremičnine pa vrednost, ki jo določi cenilec za gradbeništvo – splošno, vpisan v imenik sodnih cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje ali pooblaščen ocenevalec vrednosti nepremičnin, vpisan v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo, skladno z določbami 35. člena Zakona 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 Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18). Poročilo o ceni nepremičnine ne sme biti starejša od dvanajstih (12) mesecev. Posojilodajalec ima v primeru dvoma v vrednost nepremičnine, ponujene v zastavo, pravico sam določiti drugega cenilca.

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.

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

V primeru vrednotenja nepremičnin, na katerih bo potekala gradnja ali rekonstrukcija se za vzpostavitev zavarovanja in oceno vrednosti šteje vrednost nepremičnine ob pripravi vrednotenja nepremičnine, brez upoštevanja elementov bodoče namembnosti nepremičnine in gradnje predvidenih objektov.

Stroške dodatno naročenih cenitev krije posojilodajalec.

S posojilno pogodbo vzpostavljeno obliko zavarovanja je mogoče na podlagi pisne prošnje posojilodajalca nadomestiti z eno od dopustnih zavarovanj po tej točki. Ustreznost ponujenega nadomestnega oziroma spremenjenega zavarovanja se presoja po enakih merilih kot so podana za presojo ustreznosti ob sklenitvi posojilne pogodbe, pri čemer se upošteva še neodplačani znesek posojila za določitev vrednosti novega zavarovanja. Sprememba zavarovanja se ureja z dodatkom k posojilni pogodbi.

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

6. Zavarovanje kreditirane nepremičnine in vinkulacija

Posojilodajalec 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 določilih tega programa. Prosilec oziroma posojilodajalec se obvezuje, da bo tako zavarovanje obnavljal vse do popolnega odplačila dodeljenega posojila, brez dodatnih pisnih opozoril SSRS. Kolikor SSRS ugotovi, da posojilodajalec 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 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 šlo, 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

Prosilec 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 5. 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 pogodbeni razmerja z upravičenimi prosilci v skladu z določili tega programa za zagotavljanje **pridobivanja novih javnih najemnih 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).

Gradnja objektov mora biti načrtovana v smislu racionalne in tehnološko obvladljive gradnje, z materiali in proizvodi, ki so trajni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje oziroma ekonomsko upravičijo stroške investicijskega in rednega vzdrževanja.

V določenih primerih in po strokovni preučitvi investicijskega projekta (npr. oskrbovana stanovanja v objektu, ki bodo postala last SSRS), lahko SSRS odkupi tudi delež površine 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 kot definira veljavni gradbeni zakon.

Objekti morajo izpolnjevati tudi določila GZ-1, ZURE in EZ-1 oz. EZ-2, ki opredeljujejo »skoraj ničenergijsko stavbo« (stavba z zelo visoko energetsko učinkovitostjo oziroma zelo majhno količino potrebne energije za delovanje, pri čemer je potrebna energija v zelo veliki meri proizvedena iz obnovljivih virov, vključno z energijo iz obnovljivih virov, proizvedeno na kraju samem ali v bližini) in druge pogoje učinkovite rabe energije. Prav tako mora izpolnjevati zakonodajne zahteve s področja zelenega javnega naročanja.

Projekti naj v največji možni meri upoštevajo podnebne vplive in spremembe z namenom doseganja ustrezne klimatske odpornosti stavb (poplave, neurja, temperaturne spremembe...)

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

2. Primerna vrednost izvajanja projekta

SSRS vedno nastopa kot kupec po ceni, ki se določi na osnovi vloge prosilca in strokovne presoje SSRS, največ do primernih vrednosti opredeljenih v Preglednici 1 in Preglednici 2, točke 10, poglavja I. Skupna določila programa in ob upoštevanju točke 1. Splošna določila in namen poglavja III. Program sofinanciranja – soinvestiranje.

Primerna vrednost soinvestiranja projekta se lahko ustrezno poviša v primeru utemeljenih razlogov. Obrazložitev je podana v točki 3. Sprememba primerne vrednosti projekta, poglavja III. Program sofinanciranja – soinvestiranje.

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

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

Kot utemeljena upravičenost višjih vrednosti se smatra projekt, pri katerem se uveljavljajo naslednji korekcijski faktorji:

1) energetska korekcija E1, s pogoji uveljavljanja:

– doseganje razreda energetske učinkovitosti A1 skladno s Pravilnikom o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 4/23) oziroma predpisana letna potrebna toplota za ogrevanje stavbe na enoto uporabne površine stavbe – QNH/AU (kWh/m²a) kot sledi:

- A1 (nad 0 do vključno 10 kWh/m²a).

2) gradbena korekcija E2, s pogoji uveljavljanja:

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

3) korekcija gradbenega trga E3, s pogoji uveljavljanja:

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

Vrednost vseh korekcij (E1, E2 in E3) kumulativno ne sme presegati 20 % skupne obračunske vrednosti investicije.

V primeru, da SSRS po strokovni presoji projekta oceni, da je skupna vrednost korekcij upravičeno višja od mejnega pogoja se lahko uveljavlja višja vrednost prioriteto iz naslova korekcije gradbenega trga E3, vendar največ za dodatnih 10%, kar dokazuje prosilec z dokazno listinsko dokumentacijo v fazi prijave projekta in pred podpisom prodajne pogodbe o nakupu stanovanj (npr. Investicijski program, podpisana gradbena pogodba) in tudi ob zaključku te pogodbe (npr. Zaključno poročilo o investiciji, končni obračun gradbene pogodbe). Za presojo navedenih dejstev velja načelo diskrecijske pravice SSRS.

4. Višina sredstev sofinanciranja projekta - oblika: b) soinvestiranje in c) posojilo in soinvestiranje, točke 4. Oblika sofinanciranja projektov, poglavja I. Skupna določila programa (vrednost deleža 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 všttevajo 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 75 % obračunske vrednosti celotne investicije**.

5. 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, oprema, 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.

6. 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 stanovanja 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 in sklenjene gradbene pogodbe, na podlagi teh dokumentov se tudi preveri oz. ponovno določi vrednosti nakupa, vključno s korekcijami (E1, E2, E3). V končnem obračunu prodajne pogodbe za nakup stanovanj je potrebno končno vrednost korekcij (E1, E2, E3) izkazati.

V primeru, da prosilec v sofinanciranje (oblika sofinanciranja – točka 4., poglavja I. Skupna določila programa: b) soinvestiranje in c) posojilo in soinvestiranje), 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 jasn in realen prikaz pričakovanih pozitivnih ekonomskih posledic predvidenega ravnanja, ki ga SSRS lahko sprejme kot utemeljenega.

7. 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 stanovanjska enota in pripadajoče parkirno mesto v lasti SSRS ni zasedeno šestdeset (60) dni, mora do prve ali ponovne zasedbe šteto od dneva, ko SSRS pošlje obvestilo prosilcu, da je stanovanje pripravljeno na vselitev, prosilec od 61 dne pa vse do prevzema stanovanja s strani najemnika, zanj SSRS plačevati neprofitno najemnino vendar najdlje leto dni.

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 in nudi tehnično podporo pri razvoju projekta,
- 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,

– **5 % 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 projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23),
- d) s strani izbranega upravnika (usklajen 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 energetsko izkaznico objekta, izdelano v skladu z določili Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 4/23) ter
- g) zagotovitev vseh pogojev za vknjižbo lastninske pravice na SSRS na stanovanjskih enotah, ki so predmet te pogodbe (vložen zemljiškoknjižni predlog za vpis objekta in etažne lastnine v zemljiško knjigo ter s strani prosilca izstavljeno ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist SSRS, deponiranih pri izbranem notarju).

– **10 % 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 % za DDV, 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 z DDV 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 enakovrednega dela 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 datumi 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 SSRS³. SSRS bo še posebej pozorno spremljal in preverjal podatke o morebitni insolventnosti prosilca in drugih oseb povezanih s projektom.

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

V 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 ugovor⁴.

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

Popolne vloge bodo sprotno obravnavne po času dospelosti oziroma do ugotovitve o popolnosti, v skladu z določili programa. O vlogah prosilcev, za katere bodo strokovne službe SSRS po preučitvi dokumentacije ocenile, da so popolne in primerne po 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 ugovor⁵.

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

Program je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31. 12. 2025.

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 zaprošenih sredstev prosilca.

V. Veljavnost programa

Program začne veljati dan potem, ko je besedilo programa objavljeno v Uradnem listu Republike Slovenije. S tem dnevem 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.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad

Priloga št. 1⁶ :

Prosilci morajo za izpolnjevanje pogojev tega programa predložiti naslednjo dokumentacijo:

- pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo oskrbovanih stanovanj za starejše (oziroma rekonstrukcijo objekta z oskrbovanimi stanovanji);
- 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 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 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 drugi merodajni predpisi, ki urejajo predmetno področje ali nadomestijo te predpise;
- izjavo projektanta, da površina oskrbovanih stanovanj ustreza površinskim standardom za primer, ki bo predmet sofinanciranja;
- investicijsko dokumentacijo⁷ 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 AJPes 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;

- 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/hm²a - razred A2
- drugo ustrezno dokumentacijo na zahtevo SSRS, ki je potrebna v postopku strokovne presoje vloge za odobritev sofinanciranja projektov.

⁶ *Listinska dokumentacija kot priloga k vlogi se smiselno priloži glede na predmet in namen sofinanciranja in je odvisna od strokovne presoje SSRS.*

⁷ *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).*