



**PROGRAM SOFINANCIRANJA ZAGOTAVLJANJA
OSKRBOVANIH STANOVANJ ZA STAREJŠE
V LETIH 2024 IN 2025**

(vpisati uradni naziv investicije oziroma projekta)

Vloga je podana kot prijava na spremembo Programa sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše v letih 2024 in 2025, objavljenega v Uradnem listu RS št. 30/2025, z dne 30. 4. 2025 (v nadaljevanju: Program).

Opombi:

- Program je namenjen sofinanciranju stanovanjski enot za starejše osebe v objektih z oskrbovanimi stanovanji.
- Prosilec oz. prosilci morajo za vsak investicijski projekt podati samostojno vlogo.

1. UPRAVIČENI PROSILEC

(prosilec vpiše ažurne podatke iz javnih evidenc)

Naziv:

Naslov:

Matična številka:

Identifikacijska številka za DDV: SI

Zakoniti zastopnik:

Status prosilca:

(obkrožiti številko)

1. občina,
2. javni nepremičninski sklad in
3. pravne osebe vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1.

Navedite za katero obliko druge pravne osebe gre:

2. NAČIN PRIDOBIVANJA STANOVANJSKIH ENOT

(obkrožiti)

Stanovanjske enote (oskrbovana stanovanja za starejše) se lahko pridobivajo:

OBRAZEC – VLOGA

- a) novogradnja
- b) rekonstrukcija

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

V obeh zgoraj navedenih primerih morata biti priprava in izvajanje projekta skladna z vsakokratno zakonodajo s področja graditve objektov in urejanja prostora.

3. OBLIKA SOFINANCIRANJA STANOVANJSKIH ENOT

(obkrožiti)

Po Programu so možne naslednje oblike sofinanciranja investicijskih projektov:

- a) posojilo
- b) soinvestiranje
- c) posojilo in soinvestiranje

4. POTREBE PO OSKRBOVANIH STANOVANJ ZA STAREJŠE OSEBE

Prosilci morajo, glede na vrsto sofinanciranih stanovanjskih enot za starejše osebe, vlogi obvezno priložiti ustrezen in verodostojen dokument, ki izkazuje potrebe po stanovanjskih enotah za starejše osebe (oskrbovana stanovanja) in podati izjavo, iz katere nedvoumno izhaja upravičenost določene prijavljene investicije:

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, podaljšanj):
6. Datum pravnomočnega uporabnega dovoljenja (tudi sprememb in dopolnitev, podaljšanj):
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:

OBRAZEC – VLOGA

(opis stanja projekta ob posredovanju vloge)

10. Dokumentacija za dokazovanje ustreznega energijskega razreda in izpolnjevanje pogojev skoraj ničenergijske stavbe (25. člen ZURE):

- a) Energijski razred A2: ustrezna dokumentacija in v projektni fazi (DGD/PZI) izjava odgovornega projektanta za doseganje A2 (energijski kazalnik nad 10 do vključno 15 kWh/m²a):
- b) Energijski razred B1: Izjemoma se lahko v primeru rekonstrukcije objekta, na osnovi strokovne presoje gradbeno-tehničnih elementov objekta ali morebitne zaščite kulturne dediščine in v kolikor ni možno zagotoviti izpolnjevanja pogoja za energetski razred A, kot ustrezne upošteva tudi investicijske projekte, s katerimi se zagotavlja energijski razred B1 (energijski kazalnik nad 15 do vključno 25 kWh/ m²a), v skladu s pogoji Programa.
- c) sNES (25. člen ZURE): izjava odgovornega projektanta

11. Dodatna obrazložitev:

(v primeru, ko prosilec želi opozoriti na pomembna dejstva, ki se nanašajo na investicijo/projekt)

12. Tabelarni prikaz podatkov projekta (število oskrbovanih stanovanj, število parkirnih mest, uporabna površina, investicijska vrednost)

Opomba ¹: 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.

Investicija	Štev. mest/enot Štev. p.m.	Uporabna površina (m ²)	Investicijska vrednost (EUR brez DDV)
Oskrbovana stanovanja			
Parkirna mesta			
Drugo			
Skupaj investicija			

Opomba ²:

- 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.

6. VLOGA ZA POSOJILO:

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

6.1 Namen posojila

Posojilo se lahko dodeli za:
(obkrožiti)

1. novogradnjo
2. rekonstrukcijo

6.2 Oskrbovana stanovanja za starejše

Podatki o projektu	Število enot Štev. p.m.	Stanovanjska površina (m ²)	Obračunska vrednost GOI del (EUR brez DDV)	Investicijska vrednost (EUR brez DDV)
Oskrbovana 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)

Pri obračunski vrednosti GOI del za oskrbovana stanovanja je upoštevana tudi vrednost opreme za osebno higieno (npr. kopalnica, stranišče), oprema kuhinje (brez pomične opreme) ter vgrajeno pohištvo (npr. omare).

Za predvideno opremo se predloži ustrezno dokumentacijo (npr. načrt postavitve opreme, obseg):

6.3 Višina in čas odplačevanja posojila

Opomba: V primeru dveh ali treh 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 75 % obračunske vrednosti celotne investicije, v skladu s Programom)

Čas odplačevanja posojila: let
(po Programu se lahko predlaga največ do 30 let)

OBRAZEC – VLOGA

6.4 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)	Sredstva posojila SSRS				
	Skupaj viri financiranja (100%)				

6.5 Zavarovanje posojila

(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:

- 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 posojilojemalec 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 posojilojemalca,
- f) zastavo zasedenih stanovanj v lasti posojilojemalca.

7. VLOGA ZA SOINVESTIRANJE

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

Sredstva soinvestiranja so namenjena le za pridobivanje oskrbovanih stanovanj.

7.1 Namen soinvestiranja

(obkrožiti)

Sredstva soinvestitorstva se lahko dodeli za:

- a) novogradnjo in
- b) rekonstrukcijo.

7.2 Oskrbovana stanovanja

OBRAZEC – VLOGA

Podatki o projektu	Število enot Štev. p.m.	Stanovanjska površina (m ²)	Obračunska vrednost GOI del (EUR brez DDV)	Investicijska vrednost (EUR brez DDV)
Oskrbovana stanovanja				
Parkirna mesta				
Oprema				
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)

Pri obračunski vrednosti GOI del in investicijski vrednosti za oskrbovana stanovanja **se** ločeno določi vrednost opremljanja, ki je obvezno: oprema prostorov za osebno higieno (npr. kopalnica, stranišče), oprema kuhinje (brez pomične opreme) ter vgrajeno pohištvo (npr. omare). Predloži se ustrezna dokumentacija (npr. načrt postavitve opreme, popisi i predračun del):

7.3 Delež soinvestitorstva

Oblika sofinanciranja projekta:

a) soinvestiranje

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

Višina zaprošenih sredstev: %, EUR (brez DDV)

b) posojilo in soinvestiranje

(višina dodeljenih za obe obliki sofinanciranja skupaj za projekt lahko znaša do največ 75% obračunske vrednosti celotne investicije, v skladu s Programom)

Višina zaprošenih sredstev – posolilo: %, EUR (brez DDV)

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

7.4 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. korekcija gradbenega trga – E3:

OBRAZEC – VLOGA

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

Opomba: 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 gradbene korekcije E2, vendar največ za dodatnih 5%. Za presojo navedenih dejstev velja načelo diskrecijske pravice SSRS.

7.5 Finančna konstrukcija investicije

(opredelitev virov financiranja)

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

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

Obrazložitev točk c) in d) tabele:

V primeru oblike sofinanciranja - posojilo in soinvestiranje: višina dodeljenih sredstev za posojilo in soinvestiranje skupaj lahko znaša do največ 75% obračunske vrednosti celotne investicije

8. PRILOGE PO PROGRAMU (Priloga št. 1¹)

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

Prosilci morajo za izpolnjevanje pogojev tega programa predložiti naslednjo dokumentacijo:

- 1) pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo oskrbovanih stanovanj za starejše (oziroma rekonstrukcijo objekta z oskrbovanimi stanovanji);
- 2) 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;
- 3) izjavo projektanta, da površina oskrbovanih stanovanj ustreza površinskim standardom za primer, ki bo predmet sofinanciranja;
- 4) investicijsko dokumentacijo² 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

OBRAZEC – VLOGA

materialnimi in nematerialnimi naložbami za pokritje potrebne lastne udeležbe za izvedbo projekta;

- 5) izkaz lastništva nepremičnine (zemljišče, objekt) z navedbo parcelnih števil in vložkov, katastrske občine, pristojnega sodišča) in dokazila o lastništvu;
- 6) izvod katastrskega načrta;
- 7) vsi udeleženci v projektu morajo imeti poravnane vse zapadle obveznosti do SSRS;
- 8) 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 starejši od 1 meseca ob vložitvi vloge;
- 9) 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 upravičenemu prosilcu, ki je kot subjekt naveden pod točko 2;
- 10) izjavo, potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da na dan podaje vloge nima blokiranih transakcijskih računov;
- 11) izjavo potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da na dan vložitve vloge ni insolventen;
- 12) 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;
- 13) ustrezna dokumentacija in v projektni fazi (DGD/PZI) izjava odgovornega projektanta za doseganje energijskega razreda A2 in izpolnjevanje pogojev skoraj ničenergijske stavbe (25. člen ZURE);
- 14) ustrezna listinska dokumentacija, v primeru uveljavljanja korekcij (E1, E2 in E3);
- 15) v primeru rekonstrukcije objekta (ko ni možno izpolnjevati razreda A2), ustrezna dokumentacija in v projektni fazi (DGD/PZI) izjava odgovornega projektanta za doseganje energijskega razreda B1;
- 16) drugo ustrezno dokumentacijo na zahtevo SSRS, ki je potrebna v postopku strokovne presoje vloge za odobritev sofinanciranja projektov.

¹ Listinska dokumentacija kot priloga k vlogi se smiselno priloži glede na predmet in namen sofinanciranja in je odvisna od strokovne presoje SSRS.

² 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. 60/2006, 54/2010, 27/2016).

Kontaktna oseba prosilca:

Odgovorna oseba prosilca:

Ime in priimek:

Ime in priimek:

OBRAZEC – VLOGA

Telefon:

M.P.

Elektronski naslov:

Datum:

Podpis: