



**PROGRAM SOFINANCIRANJA ZAGOTAVLJANJA
JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJSKIH IN BIVALNIH ENOT
V LETIH 2024 IN 2025**

(vpisati uradni naziv investicije oziroma projekta)

Vloga je podana kot prijava na spremenjen Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025, objavljenega v Uradnem listu RS št. 30/25, z dne 30. 4. 2025 (v nadaljevanju: Program).

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

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 pred ustreznim opisom statusa)

1. lokalna skupnost,
2. javni nepremičninski (stanovanjski) skladi katerih ustanovitelj je lokalna skupnost in
3. pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1.

Opomba: Upravičeni prosilci so lahko udeleženi v enem ali več načinih sofinanciranja projektov, pri čemer se sofinanciranje ne sešteva. Dopustno je tudi, da se z enim ali enotnim projektom na Program prijavita skupaj dva ali več upravičenih prosilcev, ki morajo izpolnjevati vse pogoje tega Programa.

2. VRSTA/OBLIKA STANOVANJSKE ENOTE

(obkrožiti)

Po Programu so možne naslednje oblike pridobivanja novih stanovanjskih enot:

1. javno najemno stanovanje
2. bivalna enota

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

3. NAČIN PRIDOBIVANJA NOVIH STANOVANJSKIH ENOT

(obkrožiti)

Stanovanjske enote se lahko pridobivajo:

- a) novogradnja
- b) rekonstrukcija
- c) nakup novih ali rekonstruiranih stanovanjskih enot od tretjega subjekta
- d) sprememba namembnosti

4. OBLIKA SOFINANCIRANJA STANOVANJSKIH ENOT

(obkrožiti)

Po Programu so možne naslednje oblike sofinanciranja investicijskih projektov:

- a) posojilo
- b) soinvestiranje (sodelovanje SSRS z lokalnimi skupnostmi, javnimi nepremičninskimi skladi, neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami in ostalimi pravnimi osebami, javnega in zasebnega prava)
- c) posojilo in soinvestiranje (kombinacija oblik pod točko a) in točko b))

5. SPLOŠNI PODATKI O INVESTICIJI/PROJEKTU

1. Uradni naziv investicije/projekta:

2. Investitor:

3. Podatki o nepremičnini/ah:

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

4. Zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin/e:

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

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

6. Predpogodba ali prodajna pogodba za nakup stanovanjskih enot:

(izpolniti, v primeru nakupa)

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

OBRAZEC – VLOGA

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

7. Kratek opis investicije (osnovni podatki in bistvene značilnosti projekta):

(kot npr.: lokacija, zunanja ureditev, etažnost, število stanovanjskih enot, bruto/neto tlorisna površina objektov (nadzemni, podzemni del), uporabna površina stanovanjskih enot, itd.)

8. Faza projekta:

(opis stanja projekta ob posredovanju vloge)

9. Dodatna obrazložitev projekta:

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

10. Skladnost s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije 2050 (kratek opis upoštevanja strateških usmeritev, izjava o seznanitvi):

11. Ustrezna dokumentacija in v projektni fazi (DGD/PZI) izjava odgovornega projektanta za doseganje energijskega razreda B1 (energijski kazalnik nad 15 do vključno 25 kWh/m²a):

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

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

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

Opomba:

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

OBRAZEC – VLOGA

3. Stanovanjska površina je popravljena uporabna površina po SIST ISO 9836, kazalnik 5.1.7 (upoštevajo se faktorji redukcije, skladno s Programom)

6. VLOGA ZA POSOJILO:

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

6.1 Namen posojila

(obkrožiti)

Posojilo se lahko dodeli za:

1. novogradnjo,
2. rekonstrukcijo,
3. nakup novih ali rekonstruiranih stanovanjskih enot od tretjega subjekta in
4. spremembo namembnosti

6.2 Javna najemna stanovanja

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

Parkirna mesta se zagotavljajo:
(obkrožiti)

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

6.3 Bivalne enote

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

Parkirna mesta se zagotavljajo:
(obkrožiti)

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

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

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

Oblika sofinanciranja projekta - posojilo:

Višina zaprosenih 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)

6.5 Finančna konstrukcija investicije

(opredelitev virov financiranja projekta)

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

Št.	Viri financiranja	že zagotovljeni del investicije		predvideni 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 skupnih sredstev za posojilo in soinvestiranje (točki c in d) lahko znaša do največ 75% obračunske vrednosti celotne investicije.

6.6 Zavarovanje posojila (javna najemna stanovanja, bivalne enote)

(opredelitev)

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

- a) bančno garancijo za celotni odobreni znesek,
- b) zavarovanjem celotnega posla pri zavarovalnici,
- c) poroštvom in menico lokalne skupnosti, h katerima izda soglasje Ministrstvo za finance,
- d) menico (zavarovanje je dopustno le v primeru, če je posojilojemalec lokalna skupnost, njen stanovanjski 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 in
- f) zastavo zasedenih stanovanj v lasti posojilojemalca.

7. VLOGA ZA SOINVESTIRANJE

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

7.1 Namen soinvestiranja

(obkrožiti)

Sredstva soinvestitorstva se lahko dodeli za:

- a) novogradnjo,
- b) rekonstrukcijo,
- c) nakup novih ali rekonstruiranih stanovanjskih enot od tretjega subjekta in
- d) spremembo namembnosti

7.2 Javna najemna stanovanja

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

Parkirna mesta se zagotavljajo:

(obkrožiti)

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

7.3 Bivalne enote

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

Parkirna mesta se zagotavljajo:

(obkrožiti)

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

7.4 Delež soinvestitorstva

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

Oblika sofinanciranja projekta (obkrožiti):

- a) soinvestiranje

OBRAZEC – VLOGA

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

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

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

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

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

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

Vrednost korekcijskih faktorjev E1, E2 in E3 ne sme presegati 20 % 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 le pri projektih Soinvestiranja, kjer je prosilec investitor gradnje (točka III.II. a) model 1 tega programa) 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.

7.6 Finančna konstrukcija investicije

(obkrožiti in vpisati)

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

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

Obrazložitev točk c) in d) tabele:

V primeru oblike sofinanciranja - posojilo in soinvestiranje: višina dodeljenih skupnih sredstev za posojilo in soinvestiranje (točki c in d) lahko znaša do največ 75% obračunske vrednosti celotne investicije.

8. PRILOGE PO PROGRAMU

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

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

- 1) pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo oziroma rekonstrukcijo stanovanjskih enot ali stanovanjske stavbe (in vse morebitne spremembe in dopolnitve) oziroma spremembo namembnosti, skladno z vsakokratno zakonodajo, ki ureja graditev objektov,
- 2) v primeru, da gradnja oziroma rekonstrukcija ali sprememba namembnosti ob predložitvi vloge že poteka, mora prosilec predložiti sklenjeno gradbeno pogodbo vključno s popisi del in tudi poročilo pogodbenega izvajalca del s presekom stanja (gradbeno-tehnični, terminski in finančni presek) izvedenih del na projektu, potrjenega s strani odgovornega nadzora po vsakokratnem gradbenem zakonu in podzakonskih predpisih,
- 3) v primeru nakupa stanovanjskih enot predložiti tudi veljavno sklenjeno prodajno pogodbo ali predpogodbo oz. drug ustrezen dokument (kot npr. pismo o nameri), ki izkazuje namero za nakup stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti in z vzpostavljenimi vsemi potrebnimi služnostmi za funkcioniranje objekta,
- 4) v skladu z določbami Zakona o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17, 21/18 – popr., 80/20 – ZIUOOPE, 189/20 – ZFRO, 207/21, 44/22 – ZVO-2, 150/22 – ZIPRS2324, 95/23 – ZIUOPZP, 123/23 – ZIPRS2425) in Pravilnikom o postopkih za izdajo soglasja k zadolževanju občin (Uradni list RS, št. 108/21) izdano soglasje ministrstva pristojnega za finance, kadar je prosilec lokalna skupnost (velja za primere sofinanciranja projektov pod točkama a) posojilo ter c) posojilo in soinvestiranje, točke 1. Oblike sofinanciranja, poglavja I. Skupna določila programa in ni pogoj za popolno vlogo),
- 5) za gradnjo, rekonstrukcijo in nakup stanovanjskih enot izdelano ustrezno projektno dokumentacijo (DGD, PZI, PID) skladno s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23) in v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21, 29/22) oziroma v primeru bivalnih enot Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Uradni list RS, št. 123/04, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1); Projektna dokumentacija PZI z namenom dokazovanja izpolnjevanja bistvenih zahtev vsebuje vse potrebne elaborate, študije, mnenja, zasnove, strokovne ocene in tehnične dokumente, med drugimi tudi obvezen koncept univerzalne graditve in rabe objektov ter projektantski popis del in predračun.
- 6) pisno izjavo vodje projekta, da je posredovana projektna dokumentacija izdelana skladno s pravilniki navedenimi v točki 5, Priloge po Programu in da izpolnjuje vse pogoje veljavne zakonodaje s področja graditve objektov in druge merodajne zakonodaje
- 7) izjavo vodje projekta, da površina stanovanj ustreza površinskim standardom po Pravilniku 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, 95/23 – ZIUOPZP),
- 8) okvirni terminski plan realizacije investicije, potrjen s strani odgovorne osebe prosilca,

OBRAZEC – VLOGA

- 9) opredelitev strukture cene investicije, potrjene s strani odgovorne osebe prosilca,
- 10) ustrezen in ažuren dokument (datum usklajen z vlogo) pristojnega organa lokalne skupnosti, potrjen s strani odgovorne osebe, ki izkazuje realno potrebo po pridobitvi stanovanjskih enot v lokalni skupnosti,
- 11) izjavo, potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da je prosilec seznanjen s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije 2050 in da pri svojem delovanju v največji možni meri upošteva strateške usmeritve zapisane v Strategiji,
- 12) izjavo, da bodo prosilci pridobljene stanovanjske enote oddali v javni najem upravičencem po Pravilniku 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, 95/23 - ZIUOPZP) oziroma skladno z vsakokratno zakonodajo, ki bo urejala oddajo v javni najem v Republiki Sloveniji,
- 13) izjavo, potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca da:
- prosilec na dan podaje vloge nima blokiranih transakcijskih računov,
 - prosilec na dan vložitve vloge ni insolventen,
 - ima prosilec poravnane vse zapadle obveznosti do SSRS.
- 14) izkazati, da imajo prosilci zagotovljene vire financiranja v delu lastne udeležbe za izvedbo projekta z izjavo prosilca in dokazila iz proračunskih dokumentov in/ali finančnih načrtov prosilca,
- 15) ustrezno potrdilo AJPes o boniteti prosilca, v kolikor je na voljo, glede na njegov pravni status, ki mora izkazovati bilančne podatke in ne sme biti starejši od enega (1) meseca,
- 16) izjava odgovornega projektanta z ustrezno dokumentacijo (faza PZI) o izpolnjevanju pogojev za energijski kazalnik za razred B1 (nad 15 do vključno 25 kWh/m²a) in pogojev skoraj ničenergijske stavbe (25. člen ZURE),
- 17) ustrezna listinska dokumentacija, v primeru uveljavlja faktorjev korekcije za energetsko korekcijo – E1, gradbeno korekcijo - E2 in korekcijo gradbenega trga – E3,
- 18) drugo ustrezno dokumentacijo na zahtevo SSRS, ki je potrebna v postopku strokovne presoje vloge za preučitev in odobritev sofinanciranja projektov v skladu s pogoji Programa.

OBRAZEC – VLOGA

Kontaktna oseba prosilca:

Ime in priimek:

Telefon:

Elektronski naslov:

Datum:

Odgovorna oseba prosilca:

Ime in priimek:

M.P.

Podpis: