

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, na podlagi 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, 57/25, v nadaljevanju SZ-1), 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), za zagotavljanje izvrševanja nalog skladno s prvo alinejo drugega odstavka 154. člena SZ-1, objavlja

**Program sofinanciranja zagotavljanja
javnih najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj
v letih 2026 do 2029**

1. Oblika sofinanciranja projektov

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: SSRS) na podlagi tega Programa za sofinanciranje zagotavljanja javnih najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v letih 2026 do 2029 (v nadaljevanju: program) prispeva denarna sredstva za izvajanje pristojnosti lokalnih skupnosti na stanovanjskem področju skladno s prvo alinejo drugega odstavka 154. člena SZ-1 in sicer tako, da omogoča sofinanciranje - soinvestitorstvo investicijskih projektov za pridobivanje **novih javnih najemnih stanovanj (JNS) in novih javnih najemnih oskrbovanih stanovanj (JNOS) (v nadaljevanju: JNS in JNOS).**

Opredelitev pojma »Javno najemno stanovanje« in »Javno najemno oskrbovano stanovanje« izhaja iz 83. člena 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, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25) in pripadajočimi pravilniki.

Za JNS in JNOS je potrebno zagotoviti tudi ustrezno število parkirnih mest, kar je obrazloženo v nadaljevanju programa.

2. Upravičeni prosilci

Pod pogoji tega programa lahko sodelujejo naslednji prosilci:

1. lokalne skupnosti,
2. javni nepremičninski (stanovanjski) skladi katerih ustanovitelj je lokalna skupnost,
3. pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 151. člena SZ-1.

Upravičeni prosilci so lahko udeleženi v enem ali več projektov sofinanciranja, pri čemer se sofinanciranje ne sešteva. Dopustno je tudi, da se z enim ali enotnim projektom na program prijavi skupaj dva ali več upravičenih prosilcev, navedenih pod to točko programa. V tem primeru morata oba ali več prosilcev izpolnjevati vse pogoje tega programa.

3. Način in oblike pridobivanja novih JNS in JNOS

Po programu so dopustne naslednje oblike pridobivanja novih JNS in JNOS:

- a) novogradnja¹
- b) rekonstrukcija²
- c) nakup novih ali rekonstruiranih JNS in JNOS od tretjega subjekta.
- d) sprememba namembnosti³

Opomba:

¹ Skladno z določbo 24. točke 1. odstavka 3. člena GZ-1 velja: »novogradnja je gradnja, katere posledica je novozgrajeni objekt ali prizidava; za novogradnjo se štejeta tudi objekt ali prizidava, ki sta zgrajena brez predpisanih dovoljenj;«

² Skladno z določbo 35. točke 1. odstavka 3. člena GZ-1 velja: »rekonstrukcija je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta, pri čemer se spreminjajo njegovi konstrukcijski elementi, zmožljivost ali izvedejo druge izboljšave, pri čemer se mora ohraniti vsaj del konstrukcijskih elementov obstoječega objekta, in se gabariti objekta praviloma ne povečajo, lahko pa se zmanjšajo. Povečanje gabaritov je v okviru rekonstrukcije mogoče le zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev. Rekonstrukcija je tudi takšna sprememba namembnosti, zaradi katere se objekt razvrsti v višjo vrsto zahtevnosti v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje;«

³ sprememba namembnosti je sprememba namena objekta ali njegovega dela, ki se izvede samostojno ali hkrati z vzdrževanjem, manjšo rekonstrukcijo, rekonstrukcijo ali prizidavo. Za spremembo namembnosti se ne šteje, če se namembnost spreminja v okviru podrazreda v skladu s predpisom, ki ureja klasifikacijo vrst objektov CC-SI, in če se spreminja namembnost znotraj razreda poslovnih in upravnih stavb (razred CC-SI 1220), z izjemo podrazreda Konferenčne in kongresne stavbe (podrazred CC-SI 12204) ali znotraj razreda Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine (razred CC-SI 1130)«

- Pomen izrazov pod točkama a), b) je opredeljen v določbah GZ-1 (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25),
- Pod točko c) se izvede nakup stanovanjskih enot od drugega investitorja
- S tem programom se ne sofinancirajo vzdrževalna dela⁴ ali manjše rekonstrukcije⁵ kot jih opredeljuje GZ-1 razen za potrebe spremembe namembnosti za pridobitev novih JNS in JNOS .

4. Potrebe po stanovanjskih enotah

Vsi prosilci morajo vlogi obvezno priložiti ustrezen in verodostojen dokument (kot npr.: občinski stanovanjski program, objavljen javni razpis s povzetki o številu prosilcev, sprejeta lista upravičencev, anketa, druga listina) oziroma izjavo, iz katere nedvoumno izhaja število dejanskih potreb po JNS in JNOS v občini v času posredovanja vloge. Dokument mora biti sprejet/potrjen s strani pristojnega organa občine z opisanega področja in mora odražati ažurno stanje v občini.

SSRS bo preučitev posredovanih podatkov s strani prosilcev o potrebah po JNS in JNOS opravil skladno z načelom proste presoje dokazov, pri čemer bo smiselno upošteval tudi podatke o potrebah na podlagi Ankete o ugotavljanju potreb po vrstah stanovanjskega fonda v občinah ter o načrtovanih stanovanjskih projektih Ministrstva za solidarno prihodnost, julij 2025 ter podatke morebitnih drugih evidenc s tega področja. O tem, katera dejstva je šteti za dokazana, presodi SSRS po svojem prepričanju, na podlagi vestne in skrbne presoje vsakega dokaza posebej in vseh dokazov skupaj ter na podlagi uspeha celotnega postopka obravnave vloge, ki ga bo izvedel.

5. Višina sredstev za izvajanje programa

Za izvajanje programa SSRS iz sredstev dokapitalizacije Stanovanjskega sklada RS v letu 2026, skladno s sklepom Vlade RS, št. 47602-4/2026/3 z dne 25.2.2026 namenja 50 milijonov EUR.

Nadzorni svet SSRS lahko, glede na izkazan interes prosilcev ter razpoložljiva sredstva, s sklepom poveča ali zmanjša finančna sredstva za izvajanje tega programa.

V posebnih primerih se lahko sredstva programa prenesejo iz drugih oblik programov, razpisov in javnih pozivov. O predmetni zadevi na predlog uprave odloča Nadzorni svet SSRS.

Poraba sredstev programa je zaradi trajanja projektov predvidena sukcesivno v letih do konca 2029 oziroma do zaključka in celotne realizacije projekta najkasneje do konca leta 2032.

Program je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31. 12. 2029. V primeru porabe sredstev pred 31. 12. 2029 SSRS javno na svoji spletni strani objavi zaprtje programa ter o tem pisno obvesti prosilce, ki so oddali vloge po tem programu in o katerih še ni odločeno.

6. Posebna omejitve sofinanciranja projektov

- Obremenitve nepremičnine

Nepremičnina (zemljišče, objekt ali del objekta), na kateri bo prosilec zagotavljal nova JNS in JNOS od odobritve projekta in podpisa vseh pogodb ne sme biti obremenjena (npr. s hipoteko) za potrebe prijavljenega projekta ali iz drugih razlogov in za druge projekte oziroma morajo biti zagotovljena izbrisna dovoljenja.

Izjema od določb prejšnjega odstavka so lahko obremenitve, ki ne obremenjujejo poteka projekta (kot npr. obremenitve iz naslova služnosti v javno korist ali v javnem interesu).

O tem, ali je določena obremenitev za SSRS sprejemljiva in dopustna, v postopku obravnave popolne vloge presoja in odloča SSRS po prejemu s strani prosilcev vseh relevantnih listin.

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 nepremičnine

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 razloge z ustreznimi in verodostojnimi prilogami iz katerih mora biti razviden vzrok, čas in namen predvidene odtujitve nepremičnine.

⁴Skladno z določbo 41.. točke 1. odstavka 3. člena GZ-1 velja: »vzdrževanje objekta so dela, namenjena ohranjanju uporabnosti in vrednosti objekta, izboljšave, ki upoštevajo napredek tehnike, in manjši inštalacijski preboji;«

⁵ Skladno z določbo 14. točke 1. odstavka 3. člena GZ-1 velja: »manjša rekonstrukcija so dela, ki niso vzdrževanje objekta in niso rekonstrukcija, so pa izboljšava ali zamenjava več posameznih konstrukcijskih elementov, s katero se ne ogroža stabilnost konstrukcije, zamenjava elementov javnega vodovoda, javne kanalizacije, večji preboji konstrukcije, vgradnja dvigal v notranjosti objekta in manjše povečanje prostornine, ki ne poveča bruto tlorisne površine objekta, ter prizidava zunanega stopnišča ali dvigala, ki ne povezuje več kot treh etaž;«

Po strokovni presoji vloge prosilca s strani strokovnih služb SSRS, bo na predlog uprave 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.

7. Skladnost s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije 2050⁶

Strateške usmeritve prostorskega razvoja za stanovanjsko oskrbo:

1. v središčih policentričnega urbanega sistema se zagotavlja zadostno število stanovanj in površin za stanovanjsko gradnjo – prednostno se zagotavljajo s prenovo razvrstjenih območij ali prenovo obstoječih stanovanjskih območij nizke gostote. Večja območja, namenjena za stanovanjsko oskrbo z javnimi najemnimi stanovanji, se umeščajo v središča do četrte ravni. Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (v nadaljnjem besedilu: PROSO) se načrtujejo v regionalnem prostorskem planu na območjih z najboljšo dostopnostjo do sistema javnega potniškega prometa, v bližini prometnih vozlišč in prestopnih točk javnega potniškega prometa ter, predvsem železnice usklajeno s celotno prometno strategijo ob upoštevanju regionalnih demografskih projekcij. Stanovanjska območja se načrtujejo z upoštevanjem bližine raznolikih delovnih mest ter opremljenosti s storitvami splošnega in splošnega gospodarskega pomena.
2. preprečujejo se socialna segregacija, gentrifikacija in getoizacija – na stanovanjskih območjih se zagotavljajo različni tipi stanovanj, ki omogočajo mešano socialno in starostno sestavo stanovalcev. Pri načrtovanju, prenovi in gradnji stanovanjskih območij se upoštevajo načela kakovostnega in varnega bivalnega okolja, ki se zagotavlja s primerno gostoto zazidave, arhitekturnim oblikovanjem celotnega stanovanjskega območja in posameznih stavb ter s primerno površino, dostopnostjo in zasnovo javnih odprtih in zelenih površin.
3. razvija se kakovostna stanovanjska zazidava – načrtujejo in razvijajo se oblike stanovanjske zazidave, ureditve in medsebojne razmestitve objektov, ki spodbujajo socialne stike med prebivalci ter zagotavljajo primerno večjo gostoto zazidave, hkrati pa zagotavljajo tudi dovolj odprte javne grajene in zelene površine. V stanovanjskem območju se omogoča peš dostopnost vseh potrebnih vsakodnevnih storitev. V obstoječe urbano tkivo se posega na podlagi celovite strokovne presoje.
4. na stanovanjskih območjih se zagotavlja primerna opremljenost s storitvami splošnega in splošnega gospodarskega pomena ter potrebna opremljenost z družbeno infrastrukturo – na stanovanjskih območjih se lahko izvajajo dejavnosti osnovnega šolstva in zdravstva, socialnovarstvene dejavnosti, dejavnosti za starejše, varstvo otrok, trgovske, poslovne, uslužno-obrtne, gostinske, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in kulturnih storitev ter druge dejavnosti, ki so potrebne za dnevno oskrbo prebivalcev, ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in prispevajo k bolj racionalni izrabi površin, komunalnih in prometnih omrežij ter k celovitemu delovanju naselja.
5. dobra dostopnost od stanovanjskih območij do območij z družbeno infrastrukturo in zaposlitvenih območij se zagotavlja s trajnostno mobilnostjo ter spodbujanjem mešane rabe prostora.

Prosilec z izjavo podpisano s strani odgovorne osebe navede, da je seznanjen s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije 2050 in da pri svojem delovanju v največji možni meri upošteva strateške usmeritve zapisane v Strategiji. Zaželeno so vloge z območij namenjenih za stanovanjsko oskrbo z javnimi najemnimi stanovanji in javnimi najemnimi oskrbovanimi stanovanji v središčih do četrte ravni ter prednostnih območjih za stanovanjsko oskrbo (PROSO).

8. Izpolnjevanje pogojev učinkovite rabe energije in zelenih javnih naročil.

Stanovanjski objekt oz. JNS in JNOS, 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. 38/24 in 47/25 – ZOEE-A), v nadaljevanju 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 in 94/25), Pravilnik o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št.4/23) in druga merodajna zakonodaja.

⁶Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 je temeljni strateški prostorski akt Republike Slovenije, ki na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) in v povezavi s Strategijo razvoja Slovenije 2030 ter drugimi državnimi razvojnimi akti in razvojnimi cilji EU določa dolgoročne strateške cilje države in usmeritve razvoja dejavnosti v prostoru.

Po določitih 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 energetske 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 za skoraj ničenergijske stavbe se nanašajo **na izpolnjevanje pogojev za energijski kazalnik za razred B1** (nad 15 do vključno 25 kWh/ m²a). **Zaželeno so vloge**, kjer je izkazano izpolnjevanje pogojev A2 (od 10 do vključno 15 kWh/m²a) ali A1 (od 0 do vključno 10 kWh/m²a).

Stanovanjski objekt z. JNS oz. JNOS, ki je/so predmet vloge, mora izpolnjevati pogoje določil vsakokratne zakonodaje s področja javnega naročanja, izpostavljammo izpolnitev pogojev Uredbe o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 51/17, 64/19, 121/21, 132/23 in 43/25).

9. Primerne vrednosti GOI del in primerne vrednost nakupa JNS in JNOS ter pripadajočih parkirnih mest v objektu

Za izvedbo sofinanciranja projektov po temu programu veljajo primerne vrednosti GOI del in primerne vrednosti nakupa JNS in JNOS ter pripadajočih parkirnih mest v objektu, kot so izkazane v Preglednicah 1 do 4.

Preglednica 1: Primerne vrednosti GOI del za objekt in parkirno mesto v objektu (vse vrednosti so brez DDV) - JNS

gradnja objekta JNS parkirno mesto	(GOI objekt** in GOI parkirno mesto***) skoraj ničenergijska stavba energijski razred B1 (nad 15 do vključno 25 kW/hm ² a)
	vrednost je enotna za celotno področje Republike Slovenije
novogradnja (objekt**)	do največ 2.000 EUR/m ² stanovanjske površine*
Rekonstrukcija in sprememba namembnosti (objekt**)	do največ 1.760 EUR/m ² stanovanjske površine* (za stavbe vpisane v register kulturne dediščine se vrednost poviša do primerne vrednosti GOI za novogradnjo, ob ustreznih dokazilih)
parkirno mesto (PM***)	do največ 16.380 EUR/PM

Preglednica 2: Primerne vrednosti GOI del za objekt in parkirno mesto v objektu (vse vrednosti so brez DDV) – JNOS

gradnja objekta JNOS parkirno mesto	(GOI objekt** in GOI parkirno mesto***) skoraj ničenergijska stavba energijski razred A2 (nad 10 do vključno 15 kW/hm ² a)
	vrednost je enotna za celotno področje Republike Slovenije
novogradnja (objekt**)	do največ 2.200 EUR/m ² stanovanjske površine*
Rekonstrukcija in sprememba namembnosti (objekt**)	do največ 1.940 EUR/m ² stanovanjske površine* (za stavbe vpisane v register kulturne dediščine se vrednost poviša do primerne vrednosti GOI za novogradnjo, ob ustreznih dokazilih)
parkirno mesto (PM***)	do največ 16.380 EUR/PM

Preglednica 3: Primerne vrednost nakupa JNS in parkirnega mesta v objektu (brez DDV)

področje RS	primerna cena v EUR/m ² stanovanjske površine* primerna vrednost EUR/parkirno mesto***)
mestne in obalne občine	do največ 2.400
ostale občine	do največ 2.200
parkirno mesto (PM)***	do največ 17.200

Preglednica 4: Primerne vrednost nakupa JNOS in parkirnega mesta v objektu (brez DDV)

področje RS	primerna cena v EUR/m ² stanovanjske površine* primerna vrednost EUR/parkirno mesto***
mestne in obalne občine	do največ 2.640
ostale občine	do največ 2.420
parkirno mesto (PM)***	do največ 17.200

JNOS 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 4.

Pomen oziroma obrazložitev izrazov iz Preglednic 1 do 4:

* 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 navedenih prostorov do višine prostora 1,6 m ne upošteva oziroma pomnoži s faktorjem redukcije 0.

Za pomožne prostore 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.

- Po tem programu se šteje, da je za eno JNS, predvideno eno parkirno mesto. V primeru, da SSRS po strokovni presoji projekta oceni, da je potrebno imeti več kot 1 p. m. / JNS, se lahko prizna višji normativ 2 p. m. / JNS na nivoju terena in v okviru zunanje ureditve. Za presojo navedenih dejstev velja načelo diskrecijske pravice SSRS.
- Število parkirnih mest za JNOS 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 Preglednica 2) in primerno ceno nakupa JNS in JNOS in pripadajočih parkirnih mest (Preglednica 3 in Preglednica 4).

SSRS vedno nastopa kot kupec po ceni, ki se določi na osnovi vloge prosilca in strokovne presoje SSRS, **največ do primernih vrednosti** opredeljenih v Preglednicah 1 do 4.

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

Primerne vrednosti 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 ustrezno obrazložitvijo.

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

E1) energetska korekcija E1, s pogoji uveljavljanja:

– doseganje razreda energetske učinkovitosti A2 (JNS) ali A1 (JNS in JNOS) 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:

- A2 (nad 10 do vključno 15 kWh/m²a),
- A1 (nad 0 do vključno 10 kWh/m²a).

E2) 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.

E3) 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 presežati 30 % 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 le pri projektih, kjer je prosilec investitor gradnje (model 1 tega programa) uveljavlja višja vrednost, 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 prodajne pogodbe (npr. Zaključno poročilo o investiciji, končni obračun gradbene pogodbe). Za presojo navedenih dejstev velja načelo diskrecijske pravice SSRS.

11. Namen in pogoji dodelitve sredstev sofinanciranja - soinvestitorstvo

SSRS kot soinvestitor vstopa v investicijske projekte samo na območju lokalnih skupnosti, kjer so izkazane potrebe po JNS in JNOS na osnovi projektov, ki zagotavljajo nove in funkcionalno primerne stanovanjske enote, pri čemer lahko projekt zajema pridobivanje posameznih JNS oziroma JNOS ali kombinacijo obeh. 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.

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.

Objekti morajo izpolnjevati tudi določila GZ-1, Uredbe o zelenem javnem naročanju ter zakonodaje s področja energetske učinkovitosti: ZURE in 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.

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

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

12. Višina sredstev sofinanciranja projekta - soinvestitorstvo

Predvidoma delež sofinanciranja SSRS lahko doseže **do največ 50 % obračunske vrednosti** celotne investicije, ob upoštevanju primernih vrednosti, določenih v Preglednicah 1 do 4, točke 9 Program ter uveljavljanja faktorjev korekcij iz točke 10.

SSRS vedno nastopa kot kupec po ceni, ki se določi na osnovi vloge prosilca in strokovne presoje SSRS, **največ do primernih vrednosti** opredeljenih v Preglednicah 1 do 4 ob upoštevanju upravičenih faktorjev korekcij iz točke 10.

13. Pogodba o soinvestiranju in prodajna pogodba

Pogodba o soinvestiranju projekta in prodajna pogodba se skleneta na osnovi določil tega programa in sprejetega sklepa Nadzornega sveta SSRS. SSRS z izbranimi prosilci najprej sklene pogodbo o soinvestiranju projekta, v kateri so opredeljene medsebojne pravice in obveznosti pri pridobivanju novih JNS in JNOS. Vsebina pogodbe je določena na podlagi določb in usmeritev tega programa ter aktov in načinov poslovanja SSRS in je v delu bistvenih in s tem programom opredeljenih sestavin, nespremenljiva.

Če posamezni izbrani prosilec v roku, ki mu ga določi SSRS (postavljeni rok ne sme biti krajši od dvajset (20) dni in ne daljši od petih (5) 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 sofinanciranju projekta in programa. O tem SSRS obvesti Nadzorni svet SSRS. Prav tako SSRS o prekinitvi sodelovanja na projektu pisno obvesti prosilca. Zoper odločitev SSRS ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje oziroma ugovor⁷.

Če prosilec praviloma v petih (5) mesecih po sklenitvi pogodbe o soinvestiranju ne začne gradnje (sklenjena gradbena pogodba z izbranim izvajalcem oziroma podizvajalci) oziroma ni sklenjena prodajna pogodba za nakup JNS in JNOS in ustreznega števila parkirnih mest, se šteje, da je prosilec od namere odstopil in je SSRS prost vseh obveznosti iz sklepa o soinvestiranju projekta in programa. O tem SSRS obvesti Nadzorni svet SSRS. Prav tako SSRS o prekinitvi pogodbe o soinvestiranju pisno obvesti prosilca. Prodajna pogodba za nakup JNS in JNOS 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) in morebitnim dodatnim korektivom. V končnem obračunu prodajne pogodbe za nakup stanovanj je potrebno končno vrednost korekcij (E1, E2, E3) izkazati.

Glede na navedena dejstva si SSRS pridržuje pravico, da:

– v primerih, ko izbrani prosilec z ustreznimi dokazili in izjavami izkaže, da iz objektivnih razlogov ni mogel izpolniti časovnih rokov in obveznosti, se rok iz drugega in tretjega odstavka te točke lahko izjemoma podaljša, vendar ne sme biti daljši od dveh (2) mesecev,

– v primerih, da prosilec v sofinanciranje – soinvestitorstvo, model 1, prijavi projekt, ki se bo izvajal po modelu javnega naročanja »projektiranje in gradnja«, se rok iz drugega in tretjega odstavka te točke lahko dodatno podaljša za čas izdelave PZI dokumentacije. Pred podpisom prodajne pogodbe, ob predaji potrjene PZI dokumentacije, se ponovno preveri vsebina projekta in po potrebi izvedejo korekcije,

– ne pristopi k podpisu prodajne pogodbe z izbranim prosilcem oziroma drugim investitorjem, če po pregledu projektne dokumentacije ugotovi, da je projekt neprimeren in ni v skladu z pogoji programa in veljavnimi predpisi, ki urejajo področje gradnje objektov, in v razumno primernem roku ni mogoče doseči ustreznih gradbeno-tehničnih izboljšav,

– drugače ukrepa v interesu zaščite javnih sredstev in javnih koristi ter v skladu s pogoji in akti poslovanja SSRS.

O opisanih elementih odloča uprava SSRS na predlog strokovnih služb SSRS.

14. Zavarovanje sofinanciranja - soinvestitorstvo

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.

⁷ Zoper predmetno odločitev SSRS ni mogoča pritožba 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.

Plačila po prodajni pogodbi (točka 16 Programa) je potrebno obvezno zavarovati. Glede na upravičenega prosilca iz točke 2. programa se zavarovanje plačil izvede z enim od naslednjih vrst ali kombinacijo največ dveh zavarovanj do višine pogodbenega zneska, razen v primeru zastave nepremičnin, in sicer:

- a) bančno garancijo,
- b) kavcijskim zavarovanjem pri zavarovalnici,
- c) poroštvom lokalne skupnosti v skladu z Zakonom o javnih financah (ZJF-G) v primerih kadar je prosilec naslednji subjekt: javni nepremičninski sklad in pravna oseba vpisana v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 151. člena SZ-1,
- d) menico, ki je dopustno le v primeru, da je prosilec lokalna skupnost, njen stanovanjski sklad ali družba, ki je vpisana v register neprofitnih stanovanjskih organizacij po 151. členu SZ-1 in je v 100 % lasti občine),
- e) zastavo ustrezne in še neobremenjene nepremičnine v lasti prosilca,
- f) zastavo zasedenih stanovanj v lasti prosilca.

Omejitve in pogoji zavarovanja z zastavo nepremičnin

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 podlagi 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 vrednost zavarovanja. Kot vrednost se lahko po diskreciji SSRS upošteva pogodbeno 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 ocenjevalec 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 cenitvi nepremičnine ne sme biti starejša od dvanajstih (12) mesecev. SSRS ima v primeru dvoma v vrednost nepremičnine, ponujene v zastavo, pravico sam določiti drugega cenilca.

Za primere, navedene pod točkama e) in f), je za zavarovanje lahko dana tudi predmet sofinanciranja po tem programu.

Stroške dodatno naročenih cenitev krije prosilec.

S prodajno pogodbo vzpostavljeno obliko zavarovanja je mogoče na podlagi pisne prošnje prosilca 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 prodajne pogodbe. Sprememba zavarovanja se ureja z dodatkom k prodajni pogodbi.

SSRS se za zavarovanje plačila kupnine po prodajni pogodbi na ustrezni nepremičnini vedno vpiše kot prvi.

15. Dodelitev stanovanjskih enot najemnikom

SSRS zagotavlja prosilcu pravico do dodelitve JNS in JNOS s parkirnimi mesti pridobljenih po tem programu, in ga pooblasti, da v imenu Sklada izvede vse postopke dodelitve stanovanja upravičenim prosilcem do sklenitve najemne pogodbe.

Za lastne stanovanjske enote (JNS in JNOS) s pripadajočimi parkirnimi mesti, SSRS sam sklene najemne pogodbe z izbranimi najemniki oziroma lahko za izvedbo vseh aktivnosti v zvezi s temi dejanji pooblasti lokalno skupnost ali drugo pravno osebo.

Najemnina za pridobljene stanovanjske enote in parkirna mesta se oblikuje skladno z vsakokratnimi predpisi določeno metodologijo o oblikovanju neprofitnih najemnin po maksimalni stopnji. V primeru, da so najemnine JNS in JNOS s pripadajočimi parkirnimi mesti lokalnih skupnosti, ki so predmet soinvestitorskih pogodb, nižje od teh, pa po sklepu organov lokalnih skupnosti in potrditvi SSRS o sprejemu nižje stopnje za izračun najemnine, enotno za vse JNS in JNOS in pripadajoča parkirna mesta, iz posamezne pogodbe o soinvestiranju oziroma prodajne pogodbe sklenjene po tem programu.

SSRS in vsakokratna lokalna skupnost enkrat letno usklajujeta stopnjo, po kateri se obračunava najemnina. Lokalna skupnost je za ta namen dolžna SSRS-ju najpozneje do 31.12. v tekočem letu posredovati sklep organa lokalne skupnosti, v katerem je skladno s stanovanjsko zakonodajo določena nova stopnja za izračun višine neprofitne najemnine, ki se bo uporabljala v naslednjem letu na območju te lokalne skupnosti, v nasprotnem primeru

se najemnina s 1.1. tekočega leta obračunava po maksimalni stopnji izračuna. SSRS si s tem programom pridržuje pravico, da v primeru, če lokalna skupnost s sklepom določi prenizko stopnjo za izračun najemnine, odkloni sprejem le-te in najemnino najemnikom v JNS in JNOS obračunava skladno s predpisi, določeno metodologijo o oblikovanju najemnin, in sicer po višji oziroma maksimalni stopnji izračuna.

Če stanovanjska enota JNS in JNOS ter 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 stanovanjska enota JNS in JNOS pripravljeno na vselitev, prosilec od 61 dne pa vse do prevzema JNS in JNOS s strani najemnika, zanj SSRS plačevati neprofitno najemnino vendar najdlje leto dni. Prosilec (velja za vse prosilce z izjemo lokalne skupnosti) mora vlogi kot obvezno prilogo priložiti tudi izjavo poroka, ustrezno zavarovanje oziroma garancijo za plačilo v primeru njegove nezmožnosti plačila obveznosti iz tega naslova.

Prosilec ne sme brez soglasja SSRS prodajati ali obremenjevati svojih JNS in JNOS ter parkirnih mest v objektu, dokler ima SSRS v njem vsaj eno JNS in JNOS s parkirnim mestom. Prosilec mora SSRS pisno zaprositi za podajo ustreznega soglasja. Odtujitev ali obremenitev brez tega soglasja imata za posledico ničnost pogodbe, s katero je bil JNS in JNOS in/ali parkirno mesto odtujeno ali obremenjeno, oziroma dovoljena obremenitev. Ob dovoljeni prodaji JNS in JNOS in/ali parkirnega mesta se sklene dodatek k prodajni pogodbi med SSRS in prosilcem, v katerem se ugotovi preostalo število JNS in JNOS in parkirnih mest po tej pogodbi.

Vsaka prodana stanovanjska enota se mora nadomestiti z novo.

16. Izvajanje soinvestitorstva

Po programu sta možna dva (2) modela pridobivanja JNS in JNOS s parkirnimi mesti in sicer:

a) model 1:

- prosilec je investitor gradnje,
- pogodbene stranke: prosilec in SSRS.

b) model 2:

- prosilec in SSRS izvedeta nakup JNS in JNOS s parkirnimi mesti od investitorja gradnje,
- pogodbene stranke: investitor gradnje, prosilec in SSRS.

Ad a) model 1: Opis nalog in postopkov

1.1 Bistvene naloge prosilca:

- izvede vse postopke in aktivnosti, ki so v skladu z veljavno zakonodajo predpisani za pripravo projekta, pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja, prijavo začetka gradnje, 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 zemljišč in stavb ter zemljiškoknjižna ureditev),
- v soglasju s SSRS določi upravnika objekta s skupnimi deli in napravami,
- pripravi besedilo javnega razpisa za dodelitev javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih 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 investicijskega projekta, zahtevajo delovni procesi za uspešno realizacijo projekta.

1.2 Bistvene naloge SSRS:

- 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 in pogojih:

- a) **obroke do 85 % pogodbene vrednosti** (kupnine) SSRS nakazuje skladno z napredovanjem del v roku trideset (30) dni po predložitvi obračuna (začasna mesečna/končna situacija), E-računa za

posamezni 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 dokazilo, da je prosilec predhodno že poravnal obveznosti do izvajalca oz. izvajalcev del (gradbena dela in izvajanje storitev za projekt – projektna dokumentacija, nadzor, inženiring, koordinacija za varnost in zdravje pri gradnji, itd.), vsaj v enaki višini, kot je zaproseni posamezni obrok kupnine ter 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 14 programa, za čas od sklenitve prodajne pogodbe do pridobitve pravnomočnega uporabnega dovoljenja, vpisa etažne lastnine na SSRS in zaključene primopredaje;

b) **5 % pogodbene vrednosti (kupnine)** v roku trideset (30) dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:

- pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje za objekt z zunanjo ureditvijo,
- prejem pisnega obvestila prosilca, da so JNS in JNOS z zunanjo ureditvijo zgrajene /dokončane in pisni poziv na prevzem predmeta te pogodbe,
- 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, v skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23),
- s strani izbranega upravnika prevzem skupnih delov in naprav objekta z zunanjo ureditvijo, pred prevzecom predmeta te pogodbe,
- pridobitev energetske izkaznice objekta, izdelano v skladu z določili Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 4/23) ter
- zagotovitev vseh pogojev za vknjižbo lastninske pravice na SSRS na JNS in JNOS in parkirnih mestih ter solastniške pravice na skupnih delih (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 notarju).

c) **10 % pogodbene vrednosti (kupnine)** v roku trideset dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:

- izjava o odpravi vseh zapisniško ugotovljenih napak / pomanjkljivosti na kvalitetnem pregledu in primopredaji (na skupnih delih in napravah ter na JNS in JNOS s parkirnimi mesti) ter izpolnitvi vseh drugih pogodbenih obveznosti,
- 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 predmeta pogodbe, v višini 5 % 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 3 % kupnine in
- podpisan Zapisnik o končnem obračunu del.

Ad b) model 2: Opis nalog in postopkov

2. 1 Bistvene naloge prosilca:

- sodeluje z investitorjem ter omogoči sodelovanje SSRS pri izvedbi vseh postopkov in aktivnosti, ki so v skladu z veljavno zakonodajo predpisani za pripravo projekta, pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja, 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,
- izbere primerne stanovanjske enote s parkirnimi mesti,
- omogoči kontrolo SSRS (pooblaščen predstavnik SSRS za tehnično spremljanje investicije) v času izvajanja del,
- sodeluje z investitorjem in omogoči sodelovanje SSRS, da se v skladu s predpisi izvedejo vsi postopki za evidentiranje objekta v uradne evidence (kataster zemljišč in stavb ter zemljiškoknjižna ureditev),
- v soglasju s SSRS se določi upravnik objekta,
- 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 projekta.

2.2 Bistvene naloge SSRS:

- 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,
- 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 se določi pogoje plačevanja obrokov kupnine v naslednjih okvirih in pogojih:

Pogodbeno vrednost (kupnino) bosta prosilec in SSRS plačevala v naslednjih pogodbenih rokih:

- obroke do 85 % pogodbene vrednosti (kupnine)** SSRS 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 jo potrdi pooblaščen predstavnik SSRS (tehnično spremljanje investicije) in pod pogojem, da investitor (prodajalec) zagotovi ustrezna zavarovanja vnaprej plačanih obrokov kupnine. Kot ustrezna se štejejo zavarovanja navedena v točki 14. programa pod točko a) in b), za čas od sklenitve prodajne pogodbe do pridobitve pravnomočnega uporabnega dovoljenja oziroma vpisa etažne lastnine na SSRS in prosilca;
- 5 % pogodbene vrednosti (kupnine)** v roku trideset dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:
 - pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje za objekt z zunanjo ureditvijo,
 - pisni poziv na prevzem predmeta te pogodbe,
 - prodajalec izroči SSRS in prosilcu naslednjo dokumentacijo: projekt izvedenih del (PID) in dokazilo o zanesljivosti objekta (DZO): vodilno mapo, mapo s prilogami in navodilo za obratovanje in vzdrževanje objektov, v skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23).
 - s strani izbranega upravnika prevzem skupnih delov in naprav objekta z zunanjo ureditvijo, pred prevzemom predmeta te pogodbe,
 - pridobitev energetske izkaznice objekta, izdelano v skladu z določili Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 4/23) ter
 - zagotovitev vseh pogojev za vknjižbo lastninske pravice na SSRS in prosilca na stanovanjskih enotah JNS in JNOS in parkirnih mestih ter solastniške pravice na skupnih delih (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 in prosilca, deponiranih pri notarju).
- 10 % pogodbene vrednosti (kupnine)** v roku trideset dni, pod naslednjimi kumulativnimi pogoji:
 - 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,
 - na ime SSRS in prosilca, ločeno, predložena bančna oziroma zavarovalniška garancija za odpravo napak in pomanjkljivosti v splošni garancijski dobi in odpravi napak iz solidnosti gradbe ter napak na vitalnih delih za obdobje 120 mesecev (10 let) od datuma primopredaje predmeta pogodbe, v višini 5 % 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 3 % kupnine in
 - podpisan Zapisnik o končnem obračunu del.

SSRS bo sorazmerni delež sredstev do višine odobrenih sredstev nakazoval neposredno investitorju – prodajalcu v s prodajno pogodbo določenih pogodbenih rokih, če mu bo prosilec praviloma predložil ustrezno dokazilo, da je sam predhodno nakazal prodajalcu svoj sorazmeren delež sredstev.

17. Zahtevana dokumentacija

Prosilci morajo za izpolnjevanje pogojev tega programa s predpisanim obrazcem vloge predložiti naslednjo dokumentacijo:

- pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo oziroma rekonstrukcijo JNS in JNOS ali stanovanjske stavbe (in vse morebitne spremembe in dopolnitve), skladno z vsakokratno zakonodajo, ki ureja graditev objektov,
- v primeru, da gradnja oziroma rekonstrukcija ob predložitvi vloge že poteka, mora prosilec predložiti sklenjeno gradbeno pogodbo vključno s popisi del in tudi poročilo pogodbenega izvajalca del s presekom stanja (gradbeno-tehnični, terminski in finančni presek) izvedenih del na projektu, potrjenega s strani odgovornega nadzora po vsakokratnem gradbenem zakonu in podzakonskih predpisih,
- v primeru nakupa JNS in JNOS predložiti tudi veljavno sklenjeno prodajno ali predpogodbo oz. drug ustrezen dokument (kot npr. pismo o nameri), ki izkazuje namero za nakup JNS in JNOS s pripadajočimi parkirnimi mesti in z vzpostavljenimi vsemi potrebnimi služnostmi za funkcioniranje objekta,
- za gradnjo, rekonstrukcijo in nakup stanovanjskih enot izdelano ustrezno projektno dokumentacijo DGD in PZI 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 in 29/22 ter 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) in drugimi merodajnimi predpisi, ki urejajo predmetno področje ali nadomestijo te predpise; Dokumentacija mora vsebovati projektantski popis del in predračun,

– izjavo vodje projektiranja, da je posredovana projektna dokumentacija izdelana skladno s pravilniki navedenimi v predhodni alineji te točke in da izpolnjuje vse pogoje veljavne zakonodaje s področja graditve objektov,

– izjavo vodje projektiranja, 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 in 95/23 – ZIUOPZP, 61/24, 108/24),

– izjavo vodje projektiranja, da površina oskrbovanih stanovanj ustreza površinskim standardom iz področne zakonodaje,

– izjavo vodje projektiranja o doseganju pogojev učinkovite rabe energije in zahtev zelenih javnih naročanj (točka 8 programa),

– ustrezna dokumentacija in v projektni fazi (DGD/PZI) izjava vodje projektiranja za doseganje energijskega kazalnika od 0 do 15 kW/hm²a - razred A2 (JNOS),

– investicijsko dokumentacijo (DIIP, PIZ in IP) skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16). iz katere mora biti razviden utemeljen terminski plan realizacije investicije, podana opredelitev strukture cene investicije, ter izkaz presežka trajnih virov nad materialnimi in nematerialnimi naložbami za pokritje potrebne lastne udeležbe za izvedbo projekta,

– okvirni terminski plan realizacije investicije, potrjen s strani odgovorne osebe prosilca,

– opredelitev strukture cene investicije, potrjene s strani odgovorne osebe prosilca,

– izjava o seznanjenosti s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije 2050 iz točke 7 programa, potrjena s strani odgovorne osebe prosilca,

– ustrezen in ažuren dokument (datum usklajen z vlogo) pristojnega organa lokalne skupnosti, ki izkazuje realno potrebo po pridobitvi javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v lokalnih skupnosti,

– izjavo, da bodo prosilci pridobljene stanovanjske enote JNS in JNOS oddali v javni najem upravičencem po

Pravilnikom o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Uradni list RS, št. 92/25) oziroma skladno z vsakokratno zakonodajo, ki bo urejala oddajo v javni najem v Republiki Sloveniji,

– izjavo, potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca da:

a) prosilec na dan podaje vloge nima blokiranih transakcijskih računov,

b) prosilec na dan vložitve vloge ni insolventen,

c) ima prosilec poravnane vse zapadle obveznosti do SSRS.

– 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,

– ustrezno potrdilo AJ PES o boniteti prosilca, v kolikor je na voljo, glede na njegov pravni status, ki mora izkazovati bilančne podatke in ne sme biti starejši od enega (1) meseca in

– drugo ustrezno dokumentacijo na zahtevo SSRS, ki je potrebna v postopku strokovne presoje vloge

18. Postopek za oddajo in obravnavo vlog

O popolnih vlogah za sofinanciranje projektov po določilih tega programa na sejah, na predlog uprave SSRS odloča Nadzorni svet SSRS, ki sprejme sklep v katerem je določena višina dodelitve sredstev ter ostali pogoji sofinanciranja in realizacije projekta.

Prosilci, ki želijo pridobiti sredstva SSRS iz naslova tega programa, lahko oddajo vloge s priporočeno pošiljko po pošti, po elektronskem naslovu na: sofinanciranje@ssrs.si 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. Vsa dokazila in listinska dokumentacija, posredovana z vlogo se morajo glasiti na prosilca oziroma prosilce in na prijavljeni projekt.

SSRS bo prejete vloge s prilogami uradno evidentiral in obravnaval po njihovi datumski dospelosti. SSRS bo na podlagi evidenc, v katere ima vpogled, preveril in pridobil ustrezna dokazila (npr. dokazilo o lastništvu nepremičnin/e (zemljiškoknjižni izpisek) z elektronskim vpogledom v zemljiško knjigo, podatke GURS z

elektronskim vpogledom v prostorski portal PROSTOR ter podatke o prosilcu z vpogledom v javno dostopne registre in objave na portalu AJPES).

SSRS si pridržuje pravico, da preveri ustreznost, verodostojnost in veljavnost vseh predloženih dokumentov in listin k vlogi, kar mu vsakokratni prosilec (oz. prosilci) s podpisom vloge izrecno dovoljuje in se zavezuje pri tem sodelovati na pisni poziv SSRS⁸. SSRS bo še posebej pozorno spremljal in preverjal podatke o morebitni insolventnosti prosilca in drugih oseb povezanih s projektom.

V primeru, da bo SSRS v postopku obravnave posamezne vloge ugotovi pomanjkljivosti, neskladja ali nejasnosti 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 enega (1) meseca. SSRS lahko na pisno vlogo prosilca, iz utemeljenih razlogov časovni rok za dopolnitev vloge podaljša in sicer največ enkrat za skupno obdobje treh (3) 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 ugovor⁹

Popolne vloge bodo sprotno obravnavane po času dospelja 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 določilih programa, bo na predlog uprave SSRS na seji odločal Nadzorni svet SSRS.

Izbrani prosilci bodo na osnovi sklepa Nadzornega sveta SSRS, s strani SSRS prejeli obvestilo o vstopu SSRS za sofinanciranje projekta, v katerem se določi višina in delež sredstev sofinanciranja - soinvestitrostvo 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 ugovor.

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. 2029.

SSRS si pridržuje pravico, da v primeru morebitnega povišanja zagotovljenih sredstev za izvajanje tega programa, rok iz prejšnjega odstavka podaljša oziroma objavi nov 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 uporablja od dne vsakokratnega sprejema.

O projektih sofinanciranja po tem programu odloči uprava SSRS v okviru razpisane, oziroma s sklepom Nadzornega sveta SSRS, odobrene vsote sredstev za izvedbo programa sofinanciranja, znižanja zaprošenih sredstev prosilca in o odobritvi spremembe oziroma dopolnitve, ob upoštevanju pogojev programa in aktov, ki opredeljujejo poslovanje SSRS.

19. Veljavnost programa

Program začne veljati dan potem, ko je besedilo programa objavljeno na spletni strani Stanovanjskega sklada RS. S tem dnem 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.

Prosilci o vlogah katerih je že bilo odločeno na seji Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada RS in so jim že bila dodeljena sredstva v okviru Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2024 in 2025 v primeru odstopa od vloge iz razlogov, ki so izključno na strani prosilca, zaradi realizacije ciljev opredeljenih v Poslovno – finančnem načrtu za leto 2026, z istim projektom, za izvedbo katerega so bila prosilcu že odobrena sredstva, ne morejo kandidirati za sredstva Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih

⁸ Za pisni poziv šteje poziv SSRS poslan z navadno in/ali elektronsko pošto.

⁹ 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.

stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v letih 2026 do 2029. Morebitne tovrstne vloge se kot nedopustne s sklepom zavržejo¹⁰.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad

¹⁰ Zoper predmetno odločitev SSRS ni mogoča pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje ali ugovor. Predmetna 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.