



**PROGRAM SOFINANCIRANJA ZAGOTAVLJANJA
JAVNIH NAJEMNIH IN JAVNIH NAJEMNIH OSKRBOVANIH STANOVANJ
V LETIH 2026 DO 2029**

(vpisati uradni naziv investicije oziroma projekta)

Vloga je podana kot prijava na Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v letih 2026 do 2029, objavljenega na spletni strani SSRS dne 20.3.2026 (v nadaljevanju: Program).

Opombi: Prosilec oz. prosilci morajo za vsak investicijski projekt podati samostojno vlogo.

Opredelitev pojma »javno najemno stanovanje« in »javno najemno oskrbovano stanovanje« v Stanovanjskem zakonu (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, poglavji VI.3 in VI.3A.

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 151. člena SZ-1.

Opomba: Upravičeni prosilci so lahko udeleženi v enem ali več načinih sofinanciranja projektov, pri čemer se sofinanciranje ne seštevata. 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.

1. VRSTA/OBLIKA STANOVANJSKE ENOTE

(obkrožiti)

Po Programu so možne naslednje oblike pridobivanja novih stanovanjskih enot:

OBRAZEC – VLOGA

1. javno najemno stanovanje
2. javno najemno oskrbovano stanovanje

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

2. 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

3. OBLIKA SOFINANCIRANJA STANOVANJSKIH ENOT

(obkrožiti)

Po Programu je možna naslednja oblika sofinanciranja investicijskih projektov:

- a) soinvestiranje (sodelovanje SSRS z lokalnimi skupnostmi, javnimi nepremičninskimi skladi, neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami in ostalimi pravnimi osebami, javnega in zasebnega prava)

4. 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:
(prošilec vpiše ažurne podatke iz javnih evidenc)
 - Številka predpogodbe/prodajne pogodbe in datum:
 - Pogodbena vrednost v EUR, brez DDV:

OBRAZEC – VLOGA

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, stanovanjska površina po Programu 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 ciljne ter ranljive in socialno šibke skupine prebivalstva – mlajši odrasli, 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) za JNS ter energijskega razreda A2 (energijski kazalnik nad 10 do vključno 15 kWh/m²a) za JNOS, pogojev skoraj ničenergijske stavbe (25. člen ZURE) in izpolnitev pogojev Uredbe o zelenem javnem naročanju:

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.

Investicija	Štev. enot/ Štev. p.m.	Uporabna površina (m ²)	Investicijska vrednost (EUR brez DDV)
Javna najemna stanovanja			
Javna najemna oskrbovana			
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.
3. Stanovanjska površina je popravljena uporabna površina po SIST ISO 9836, kazalnik 5.1.7 (upoštevajo se faktorji redukcije, skladno s Programom)

5. VLOGA ZA SOINVESTIRANJE**5.1 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)

5.2 Javna najemna oskrbovana 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 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)

5.3 Delež soinvestitorstva

(višina dodeljenih sredstev za projekt lahko doseže do največ 50 % obračunske vrednosti celotne investicije, ob upoštevanju primernih vrednosti, določenih v Preglednicah 1 do 4, točke 9 Programa ter uveljavljanja faktorjev korekcij iz točke 10).

Višina zaprošenih sredstev: %, EUR (brez DDV)

5.4 Sprememba vrednosti projekta - faktorji korekcije E1, E2 in E3

Na osnovi točke 10 Programa se pri projektu za spremembo primerne vrednosti uveljavljajo tudi naslednji faktorji korekcije:

OBRAZEC – VLOGA

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

Vrednost korekcijskih faktorjev E1, E2 in E3 ne sme presegati 30 % 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, kjer je prosilec investitor gradnje (model 1 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.

5.5 Finančna konstrukcija investicije

(obkrožiti in vpisati)

Investicijo javnih najemnih stanovanj in/ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj 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 soinvestiranja				
	Skupaj viri financiranja - 100%				

5.6 Zavarovanje plačil

(opredelitev)

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 dopustna 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 in
- f) zastavo zasedenih stanovanj v lasti prosilca.

6. PRILOGE PO PROGRAMU

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

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

- 1) 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,
- 2) v primeru, da gradnja oziroma rekonstrukcija ob predložitvi vloge že poteka, mora prosilec predložiti sklenjeno gradbeno pogodbo vključno s popisi del in tudi poročilom 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 JNS in JNOS predložiti tudi veljavno sklenjeno prodajno pogodbo 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,
- 4) 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,
*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
- 5) 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,
- 6) izjavo vodje projektiranja, da površina stanovanj ustreza površinskim standardom po Pravilniku o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25),
- 7) izjavo vodje projektiranja, da površina oskrbovanih stanovanj ustreza površinskim standardom iz področne zakonodaje,
- 8) izjavo vodje projektiranja o doseganju pogojev učinkovite rabe energije in zahtev zelenih javnih naročanj (točka 8 Programa),
- 9) ustrezna dokumentacija in v projektni fazi (DGD/PZI) izjava vodje projektiranja za doseganje energijskega kazalnika od 0 do 15 kW/hm²a - razred A2 (JNOS),
- 10) 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

OBRAZEC – VLOGA

presežka trajnih virov nad materialnimi in nematerialnimi naložbami za pokritje potrebne lastne udeležbe za izvedbo projekta,

- 11) okvirni terminski plan realizacije investicije, potrjen s strani odgovorne osebe prosilca,
- 12) opredelitev strukture cene investicije, potrjene s strani odgovorne osebe prosilca,
- 13) 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 (točka 7 Programa),
- 14) ustrezen in ažuren dokument (datum usklajen z vlogo) pristojnega organa lokalne skupnosti, potrjen s strani odgovorne osebe, ki izkazuje realno potrebo po pridobitvi javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v lokalni skupnosti,
- 15) izjavo, da bodo prosilci pridobljene stanovanjske enote JNS in JNOS oddali v javni najem upravičencem skladno s 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,
- 16) 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.
- 17) izkazati, da imajo zagotovljene vire financiranja v delu lastne udeležbe za izvedbo projekta z izjavo prosilca in priložiti dokazila iz proračunskih dokumentov in/ali finančnih načrtov prosilca,
- 18) ustrezno potrdilo AJPes o boniteti prosilca, v kolikor je na voljo, glede na njegov praveni status, ki mora izkazovati bilančne podatke in ne sme biti starejši od enega (1) meseca,
- 19) ustrezno listinsko dokumentacijo, v primeru uveljavljanja faktorjev korekcije za energetska korekcijo – E1, gradbeno korekcijo - E2 in korekcijo gradbenega trga – E3,
- 20) 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.

Kontaktna oseba prosilca:

Odgovorna oseba prosilca:

Ime in priimek:

Ime in priimek:

Telefon:

M.P.

Elektronski naslov:

Podpis:

Datum: