

Na podlagi 20. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19 31/21, 132/23 in 87/24), 1. odstavka 32. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS, št. 119/00, 28/01 in 6/11) in 4. a). točke 27. člena Zakona o javnem naročanju ZJN-3 (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23, 88/23 – ZOPNN-F in 83/25 – ZOUL Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, Ljubljana objavlja

Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj

v letih 2026 in 2027

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljnjem besedilu: Sklad), vabi zainteresirane ponudnike (fizične osebe, pravne osebe zasebnega in javnega prava) k oddaji zavezujočih ponudb za prodajo skupin stanovanj in stanovanjskih stavb (v nadaljnjem besedilu: stanovanj).

Prav tako lahko po tem pozivu fizične in pravne osebe zasebnega prava ter osebe javnega prava (z izjemo lokalnih skupnosti) oddajo zavezujoče ponudbe za prodajo zemljišč primernih za izgradnjo stanovanjskih stavb na območju celotne Slovenije.

Za izvajanje javnega poziva Sklad iz sredstev dokapitalizacije Stanovanjskega sklada RS, skladno s sklepom Vlade RS, št. 47602-4/2026/3 z dne 25. 2. 2026 namenja skupno 25 milijonov EUR. Poraba sredstev javnega poziva je zaradi trajanja projektov predvidena sukcesivno v letih od 2026 do 2029. Nadzorni svet Sklada lahko, glede na izkazan interes prosilcev ter razpoložljiva sredstva, s sklepom poveča ali zmanjša finančna sredstva za izvajanje tega programa. Javni poziv je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta Sklada odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2027.

I. NAKUP STANOVANJ

Sklad bo, v obdobju od objave tega javnega poziva in do porabe razpoložljivih sredstev oziroma do zaprtja tega javnega poziva, kupoval stanovanja, ki bodo primerna za izvajanje njegovih dejavnosti (oddaje v različne oblike najema, ki jih izvaja Sklad) glede na naslednja v tem pozivu splošno opredeljena merila, in sicer:

1. pravni status nepremičnine

Ponujena stanovanja morajo biti nezasedena¹ evidentirana po zakonodaji o graditvi objektov², z urejenim zemljiškoknjžnim stanjem³ (vknjižena lastninska pravica na ime ponudnika, stavba vpisana v kataster stavb, vzpostavljena etažna lastnina, itd.) prosta vseh bremen ter pripravljena za vselitev.

Sklad bo kupoval le stanovanja v stanovanjskih stavbah z več kot osmimi posameznimi deli, pri čemer bo sledil k celotnemu lastniškemu deležu znotraj posamezne stanovanjske stavbe. Ponudba mora obsegati najmanj osem stanovanjskih enot.

V primeru, da bodo v ponudbi zajeta tudi stanovanja, ki niso prosta vseh bremen, bo Sklad ponudbo obravnaval, če bo ponudbi priložena izrecna izjava hipotekarnega upnika o nameri izdaje izbrisnega dovoljenja, ki ni starejša od petnajst (15) dni. V primeru, da pride do sklenitve pogodbe za nakup ponujenih stanovanj, mora ponudnik v roku osem (8) dni po podpisu prodajne pogodbe pri izbranemu notarju deponirati izbrisno dovoljenje za izbris vseh obremenitev na nepremičninah, ki so predmet ponudbe ter bo Skladu predano po plačilu prvega obroka kupnine iz naslova prodajne pogodbe, pri čemer bo pred sklenitvijo prodajne pogodbe hipotekarni upnik pisno izjavil, da je seznanjen z vsebino prodajne pogodbe.

¹ Nevseljena, prosta stvari in oseb

² Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25 oziroma Zakon o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21, 85/24 – ZAID-A in 77/25) in podzakonski predpisi oziroma vsakokratni veljavni predpisi s področja graditve objektov.

³ V primeru podane plombe v e-ZK se po preučitvi predloga, podanega pod plombo, po diskreciji Sklada lahko šteje, da je ta pogoj izpolnjen

Ponudnik mora ob ponudbi priložiti tudi svojo izjavo, da ima poravnane oziroma da bo v primeru prodaje pred sklenitvijo prodajne pogodbe poravnal vse stroške, ki bremenijo ponujene nepremičnine in izjavo upravnika, da so glede ponujenih nepremičnin poravnani vsi stroški iz naslova upravljanja.

V primeru, da ponudnik katerega od pogojev iz prvega odstavka tega poglavja še nima zagotovljenega v času oddaje ponudbe, mora v ponudbi podati pojasnila oziroma opredeliti razloge za stanje ter podati predvideni način oziroma rok izpolnitve pogoja. Navedeno bo Sklad upošteval pri odločanju o nakupu oziroma nakupni vrednosti.

Odkup stanovanj je možen le s sklenitvijo pogodbe z neposrednimi lastniki, brez nepremičninskih posrednikov.

2. pravnomočno veljavno gradbeno in pravnomočno uporabno dovoljenje

Ponudniki lahko ponudijo dokončana stanovanja, ki so primerna za bivanje. Stanovanjske stavbe, v katerih se nahajajo ponujena stanovanja, morajo imeti pravnomočno uporabno dovoljenje, ki ni starejše od dveh (2) let šteto od datuma njegove pravnomočnosti ter nanj vezano pravnomočno gradbeno dovoljenje.

V primeru, da ponudba vključuje nedokončana stanovanja oz. stanovanja v gradnji, morajo biti dokončana in predana (s pridobljenim pravnomočnim uporabnim dovoljenjem) najkasneje do 31.12.2029, pri čemer je ponudba za prodajo lahko oddana najkasneje do 30.11.2027. Za nedokončana stanovanja bo s posameznimi ponudniki sklenjena prodajna predpogodba, po predhodni preučitvi in potrditvi ustreznosti projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI) s strani strokovnih služb Sklada. Zaželeno je, da ponudnik PZI dokumentacijo predloži že v fazi ponudbe. Za nedokončana stanovanja veljajo oz. se bodo zahtevala smiselno enaka merila kot za dokončana. S ponudniki se bo prodajna pogodba sklepala po pridobitvi pravnomočnega uporabnega dovoljenja.

Sklad bo pred sklenitvijo prodajne pogodbe za posamezni projekt na svoje stroške naročil investicijsko dokumentacijo, skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16). S strani ponudnikov pa se zahteva predložitev strukture cene investicije (dejanski stroški vključno s stroški financiranja, izvedbe investicije in prihodek investitorja) ter terminski plan izvedbe investicije.

Ponudba ne sme vključevati neskladnih objektov, objektov, ki omogočajo neskladno uporabo ter nevarnih objektov, kot jih opredeljuje zakonodaja o graditvi objektov oziroma stanovanj, ki se nahajajo v takih objektih. Podatek o zamolčanem inšpekcijskem postopku (zaključenem ali v teku) je razlog za takojšnjo zavrnitev ponudbe.

Izbrani ponudniki bodo morali za stanovanja po sklenitvi prodajne pogodbe zagotoviti ustrezna zavarovanja za odpravo napak in pomanjkljivosti v garancijski dobi za dobo 60 mesecev od prevzema stanovanja, ki je predmet nakupa po tem pozivu (npr. brezpogojna bančna garancija ali brezpogojna kavcijska garancija pri zavarovalnici) in utesnjeno bančno ali zavarovalniško garancijo za solidnost gradbe z veljavnostjo pet (5) let od izteka garancije za odpravo napak in pomanjkljivosti v garancijski dobi. Če izbrani ponudnik tega ne more zagotoviti, bo to v primeru odločitve za nakup s strani Sklada upoštevano pri nakupni vrednosti kot zmanjšanje cene in opredeljeno v prodajni pogodbi.

Pred primopredajo stanovanj si Sklad pridržuje pravico strokovnega pregleda skladnosti izvedenih del s podpisano pogodbo ter predano projektno in tehnično dokumentacijo. V primeru sklenitve predpogodbe s pogoji za odkup nedokončanih stanovanj mora ponudnik Skladu predajati redna mesečna poročila o napredovanju del izvedbe, o skladnosti izvedenih del s projektno dokumentacijo in o kvaliteti izvedbe del, ki vključujejo tudi fotodokumentacijo, poročila morajo biti podpisana s strani vodje nadzora (nadzornik po GZ-1) in vodje projektiranja (projektantski nadzor).

Prodajalec mora Skladu vsaj 14 dni pred primopredajo dokončanih stanovanj zagotoviti izvod projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, projektne dokumentacije za izvedbo, projektne dokumentacije izvedenih del in dokazila o zanesljivosti objekta (DGD, PZI, PID, DZO), na podlagi katerih je bilo izdano gradbeno oziroma uporabno dovoljenje v upravnem postopku ter podana prijava začetka gradnje. Dokumentacija se lahko po dogovoru s Skladom preda na papirju ali elektronskem mediju. Prodajalec lahko to zahtevo izpolni tudi s predložitvijo izjave zakonitega zastopnika upravnika objekta, ki je v etažni lastnini, da hrani vso navedeno dokumentacijo in da bo Skladu omogočen neoviran in brezplačen dostop do vse dokumentacije, v kolikor bo to potrebno.

3. primernost lokacije

Sklad bo kupoval stanovanja na celotnem območju Slovenije, kjer je izraženo povpraševanje fizičnih oseb po cenovno dostopnih stanovanjih in obstaja stalni interes za najem stanovanj skladno z usmeritvami v okviru

opredelitve in določitve prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo (PROSO) ter po analizah in anketah, s katerimi razpolaga Sklad.

Kot primerne mikrolokacije bo Sklad štel zlasti tiste lokacije, ki omogočajo kakovostne življenjske in bivalne razmere, imajo dobro prometno povezavo in so dostopne z javnim potniškim prometom. V bližini mora biti zagotovljena osnovna družbena infrastruktura in oskrbne dejavnosti – vrtec, šola, trgovina, zdravstveni dom, otroška igrišča in zelene površine, ki jih je mogoče izkoriščati za rekreacijo. Presoja izpolnjenosti navedenih kriterijev je v diskreciji Sklada.

4. primerna struktura in funkcionalnost stanovanj

Sklad bo kot primerna štel stanovanja različnih velikosti skladno z optimalnimi površinskimi normativi po 10. členu Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25) ter ostale racionalne velikosti stanovanj s fleksibilno zasnovo, primerno predvsem za prve iskalce stanovanj, mlade družine in družine. Prioritetne površine so v razponu od 35 m² do 82 m² oz. stanovanja z najmanj eno in ne več kot tremi spalnicami.

Ponujena stanovanja morajo imeti s prostorskimi akti predpisano minimalno število primernih parkirnih mest, vendar se za ta poziv šteje, da je za eno javno stanovanjsko enoto predvideno eno parkirno mesto. V primeru, da Sklad po strokovni presoji projekta oceni, da je potrebno imeti več kot 1 p.m./stanovanjsko enoto, se lahko prizna višji normativ, vendar ne več kot 2 p.m./stanovanjsko enoto. Za presojo navedenih dejstev velja načelo diskrecijske pravice Sklada. Parkirna mesta za stanovanja se zagotavljajo na nivoju terena ali v objektu.

5. primerne gradbene in tehnične lastnosti stanovanj in stavb

Primerna so zlasti stanovanja v energetske učinkovitih, ekološko sprejemljivih stavbah, z možnostjo večje rabe dostopnih obnovljivih virov energije, trajno in kakovostno streho ter fasadnim ovojem, kakovostnim stavbnim pohištvom (vhodna vrata, okna, balkonska vrata), z materiali, ki so ekološko sprejemljivi, trajni in trepžni in omogočajo učinkovito ter poceni vzdrževanje oziroma opravičijo stroške investicijskega in tekočega vzdrževanja, s sodobno racionalno zasnovo instalacij, naprav in opreme, ki omogoča varčno rabo energije ter individualnim obračunavanjem porabljene energije.

Za načrtovanje, gradnjo in upravljanje stanovanj se uporablja Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22) in ostali predpisi, ki urejajo navedeno področje, vključno s Pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18 in 199/21 – GZ-1).

Izbrani ponudnik bo pred primopredajo stanovanjskih enot moral zagotoviti izpolnjevanje vseh zahtev glede energetske učinkovitosti stavb skladno z določbami Zakona o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20) in Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, 4/23) ter predložiti energetsko izkaznico za objekt oziroma posamezno stanovanje, saj bodo stanovanja in pripadajoča parkirna mesta namenjena oddaji v najem.

Zaželeno je, da tudi ponudbe objektov / stanovanj, za katere so bile vloge za gradbeno dovoljenje vložene pred 1.1.2021 zajemajo stanovanja, ki so grajena skladno z določili Zakona o učinkoviti rabi energije.

Za stanovanja in parkirna mesta bo s strani strokovnih služb Sklada preverjeno dejansko stanje stanovanja in stavbe (gradbene in tehnične lastnosti), stanje morebitne zastarelosti stanovanja in stavbe ter primernost stanovanja in parkirnih mest za uporabo. V primeru odločitve za nakup, bodo ugotovitve upoštewane pri nakupni vrednosti in opredeljene v prodajni pogodbi.

6. cena in plačilni pogoji

Prednost pri izboru bodo imeli ponudniki, ki bodo ob upoštevanju vpliva meril, navedenih v točkah 1, 2, 3, 4 in 5 I. poglavja tega poziva, zagotavljali cenovno čim ugodnejši odkup stanovanj in bodo omogočali Skladu, ob upoštevanju vseh stroškov, oddajo stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti in vselitev v primernem časovnem roku.

Ob primerni energijski učinkovitosti in s primernimi gradbenimi in tehničnimi lastnostmi ponujenih stanovanj, cena ne more preseči sledečih normativov:

Področje	*Cena brez DDV na 1 m ² stanovanjske površine
Ljubljana	do največ 3.620,00
mestne in obalne občine	do največ 3.190,00

ostale občine	do največ 3.000,00
---------------	--------------------

* V ceni je že upoštevano (zajeto) naslednje:

- Stanovanjska površina z upoštevanimi korekcijskimi faktorji,
- Obvezno doseganje energijskega razreda najmanj A2 (nad 10 do vključno 15 kWh/m²a).
- Skoraj-nič energijske stavbe.
- Strošek opremljanja oskrbovanih stanovanj.

Morebitno zvišanje pogodbene vrednosti zaradi doseganja višjega razreda energetske učinkovitosti A1 (nad 0 do vključno 10 kWh/m²a) se ugotavlja z dodatkom k sklenjeni prodajni pogodbi ob zaključku gradnje. Zvišanje pogodbene vrednosti zaradi uveljavljanja energetskega faktorja ne sme preseči 5% pogodbene vrednosti. Odločitev glede priznanja energetskega faktorja v posameznem primeru je v diskrecijski pravici Sklada.

Konča odkupna cena stanovanj bo določena na podlagi pridobljenega cenitvenega poročila, ki ga izdelata 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 2. odstavka 16. člena ZSPDSLS-1 in Uredbe. Cenitev naroči Sklad, v cenitvi se upošteva, da Sklad oddaja javna najemna stanovanja po neprofitni najemnici. V nobenem primeru pa cena ne more presegati maksimalno določene vrednosti iz zgornje tabele.

Izjemo od maksimalno določene vrednosti lahko predstavljajo ponudbe na lokacijah, kjer so zaznane precejšnje potrebe po stanovanjih in kjer Sklad nima lastnih investicij. Odločitev glede priznanja morebitnih višjih cen v posameznem primeru je v diskrecijski pravici Sklada.

Parkirna mesta na nivoju terena so zajeta v prodajno oziroma stanovanjsko površino ter so vključena v pogodbeno ceno. Prednost imajo projekti, pri katerih so parkirna mesta predvidena ob objektu na nivoju terena. Sklad si pridržuje pravico, da v primeru, da ponudba zajema tako zunanja parkirna mesta kot parkirna mesta v kleti objekta, prevzame vsa razpoložljiva parkirna mesta na nivoju terena, šele v primeru, da le – teh ni zagotovljenih dovolj, se odkupijo dodatna parkirna mesta v garaži. V kolikor bo ponudba vsebovala parkirna mesta v samostojni garaži ali v kleti objekta, cena takega parkirnega mesta ne sme preseči 17.200,00 EUR brez DDV za posamezno parkirno mesto. Izvedena bo preveritev, kot je navedeno v zadnjem odstavku pod 5. točko I. poglavja tega javnega poziva ter pridobljena cenitev. V primeru odločitve za nakup bodo ugotovitve upoštevane pri nakupni vrednosti in opredeljene v prodajni pogodbi.

Sklad bo na posredovane ponudbe – vloge podal odgovor na podlagi preučitve prejete vloge in priloge. Prednost bodo imeli tisti ponudniki, ki bodo poleg ugodne cene ponudili boljše plačilne pogoje, pri čemer bo Sklad ponudnika po preučitvi vloge seznanil s posebnostmi in zahtevami zakonodaje, vezanimi na načine plačila pogodbene kupnine, ki izhajajo iz narave njegovega statusa (javni sklad). Ponudba za prodajo ne sme vsebovati pogojev, ki bi kakorkoli po plačilu celotne kupnine omejevali razpolaganje Sklada s pridobljenimi stanovanji.

Ponudniki (osebe javnega prava) morajo ponudbi priložiti tudi pisno izjavo, da so pred podajo ponudbe izvedli vse, z zakonodajo in internimi pravili ponudnika, predvidene postopke in pridobili vsa potrebna soglasja in dovoljenja pristojnih organov za prodajo nepremičnin.

Sklad bo strokovno preverjal velikost stanovanjskih površin po podatkih GURS ob upoštevanju standarda SIST ISO 9836: 2011 kazalnik 5.1.7. Uporabna površina. Stanovanjska površina se izračuna z upoštevanjem faktorjev iz Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05). V primeru mansard se površina prostorov do višine prostora 1.6 m ne upošteva oziroma se pomnoži s faktorjem redukcije 0. Za zunanji bivalni prostor in shrambo izven stanovanjske enote, ki ji pripadajo, se površine prostorov pomnožijo z naslednjimi faktorji redukcije (f): – f = 0,75 za ložo in za shrambo izven stanovanja

- f = 0,50 za pokriti balkon ali teraso
- f = 0,25 za odkriti balkon ali teraso –
- f = 0,10 za atrij.

Razlika med predvideno pogodbeno površino in dejansko ugotovljeno površino po vpisu objekta v uradne evidence, ne sme presegati +/- 2% pogodbene določene površine. V primeru morebitnih odstopanj od tolerance +/- 2% bosta kupec in prodajalec sklenila dodatek k Prodajni pogodbi, in sicer le za razliko nad +/- 2%.

V primeru ponudbe nedokončanih stanovanj oziroma stanovanj v gradnji, Sklad ne nudi predhodnega financiranja. Sklad dopušča možnost sklenitve predpogodbe s pogoji za odkup dokončanih stanovanj, pri čemer upošteva siceršnjo ugodnost ponudbe in potrebe po stanovanjih na tem območju. Sklenitev take pogodbe je diskrecijska pravica Sklada. Sklad si pridržuje pravico do odstopa od nakupa, če ugotovi pomanjkljivosti, ki niso

skladne z zakonodajo oz. ponudnik ne uskladi projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI) glede na pripombe prejete s strani Sklada.

II. NAKUP OSKRBOVANIH STANOVANJ

Sklad po tem javnem pozivu odkupuje tudi stanovanja namenjena bivanju in oskrbi starejših oseb. Kot oskrbovana stanovanja se štejejo stanovanja za starejše, v katerih lahko stanovalci dobijo pomoč 24 ur dnevno iz določene ustanove, pod pogojem, da so arhitektonsko prilagojena kot stanovanja za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom v večstanovanjski stavbi ali v drugi obliki strnjene gradnje.

Ponujena stanovanja morajo imeti s prostorskimi akti predpisano minimalno število primernih parkirnih mest, vendar se za ta poziv šteje, da je za eno javno oskrbovano stanovanjsko enoto predvideno 0,8 parkirnega mesta. Parkirna mesta za stanovanja se zagotavljajo na nivoju terena ali v objektu.

Za načrtovanje, gradnjo in upravljanje oskrbovanih stanovanj se uporablja Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04, 81/09, 17/11), Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22) in ostali predpisi, ki urejajo navedeno področje, vključno s Pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18 in 199/21 – GZ-1).

V objektu oskrbovanih stanovanj mora ponudnik zagotoviti namenski prostor za druženje. Sklad v primeru odkupa celotnega objekta celotno površino skupnega prostora upošteva kot stanovanjsko površino. V primeru odkupa manjšega števila stanovanj se kot stanovanjska površina upošteva zgolj površina skupnega prostora, sorazmerna z njegovim solastniškim deležem.

Prostor za druženje in oskrbovana stanovanja naj bodo **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).

V sklopu obravnave vloge za odkup oskrbovanih stanovanj Sklad preuči primernost ponujene cene. Glede na zahteve in specifične gradnje oskrbovanih stanovanj, v primeru, da se ponudba nanaša na odkup oskrbovanih stanovanj, se cena stanovanjske površine iz 6. točke I. poglavja tega Poziva poveča do 10 %. Končna odkupna cena oskrbovanih stanovanj bo določena na podlagi pridobljenega cenitvenega poročila, ki ga naroči Sklad, in ki bo upošteval, da Sklad oddaja javna najemna oskrbovana stanovanja po neprofitni najemnini.

Za ostale vsebine, ki niso urejene s tem poglavjem, se smiselno uporabljajo določbe I. poglavja tega javnega poziva.

III. NAKUP ZEMLJIŠČ

Sklad v okviru tega javnega poziva od fizičnih in pravnih oseb zasebnega prava ter oseb javnega prava (z izjemo lokalnih skupnosti) sprejema tudi ponudbe za nakup gradbenih parcel ter drugih urbanih zemljišč primernih za izgradnjo večstanovanjskih stavb z veljavnim prostorskim aktom (OPN; OPPN; ...), ki omogoča gradnjo javnih najemnih stanovanj, in sicer prednostno ponudbe komunalno in prometno urejenih zemljišč, s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem. V primeru, da ponudba zajema nakup zemljišč brez gradbenega dovoljenja, je ponudnik dolžan predložiti program opremljanja. V kolikor gre za izključno komunalno opremo ponudnikovih zemljišč, se predloži verodostojno oceno stroška komunalnega opremljanja. Ponudnik predloži idejno zasnovo, ki pokaže kapaciteto ponujenega zemljišča za predviden namen (stavbe, stanovanjske enote, parkiranje, točke priključitve na komunalno opremo, ...) in je skladna s prostorskim aktom.

Ponudbe bodo obravnavane po že navedenih kriterijih iz I. poglavja tega javnega poziva: pravnega statusa nepremičnine in primernosti lokacije. Končna odkupna cena zemljišča bo določena na podlagi pridobljenega cenitvenega poročila, ki ga naroči Sklad, in ki bo upošteval, da Sklad gradi javna najemna stanovanja, ki jih oddaja po neprofitni najemnini.

Odkup zemljišč je možen le s sklenitvijo pogodbe z neposrednimi lastniki, brez nepremičninskih posrednikov.

Sklad po tem pozivu ne odkupuje zemljišč v lasti lokalnih skupnosti, saj se skladno z Zakonom o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj pričakuje, da bodo lokalne skupnosti zaradi upoštevanja javnega interesa, povezanega z zagotavljanjem javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, zemljišča, na katerih je mogoča gradnja javnih najemnih stanovanj, brezplačno odsvojile v korist Sklada.

Iz sredstev tega javnega poziva se lahko financirajo tudi odkupi zemljišč iz naslova uveljavljanja predkupne pravice pri prodaji občinskih zemljišč po 154. členu SZ-1. Sklad bo iz tega naslova izjemoma odkupoval zemljišča na lokacijah, kjer so zaznane precejšnje potrebe po stanovanjih in kjer Sklad nima lastnih investicij.

IV. OSTALI POGOJI JAVNEGA POZIVA

Splošne določbe

Primerne ponudbe so tiste ponudbe, ki so podane pisno na predpisanem obrazcu po tem javnem pozivu in zagotavljajo prevzem dokončanih⁴ in za normalno uporabo⁵ primernih stanovanj. Za oddajo ponudb občin po 3. odstavku 154. člena SZ-1 uporaba obrazca ni obvezna, občine pa lahko svoje ponudbe oddajo na obrazcih, dostopnih na spletni strani Sklada.

Pogojno primerne so ponudbe nedokončanih stanovanj oziroma stanovanj v gradnji, pri čemer bodo prednost pri izbiri imeli tisti ponudniki, katerih ponujena stanovanja bodo v celoti ali v večji meri ustrezala zgoraj navedenim vsebinskim zahtevam.

V primeru večjega števila enakovrednih ponudnikov bo Sklad sklenil prodajno pogodbo s tistim prodajalcem, ki bo ponudil nižjo ceno za svoja stanovanja.

Prednost med prejetimi ponodbami imajo ponudniki, ki bodo izkazali, da zagotavljajo primerno kratko časovno obdobje med nakupom in predajo stanovanja v uporabo in katerih poslovanje (v primeru pravnih oseb) je s strani Sklada ocenjeno kot ustrezno, kar izkažejo z ustrezno dokumentacijo – priloge k ponudbi na predpisanem obrazcu - vlogi.

Izbrani ponudniki bodo vabljeni na pogajanja o dokončni ceni in ostalih pogojih nakupa. Za pogajanja se štejejo tudi dopisovanje zaradi usklajevanja volj oziroma vsa druga dejanja in postopki, katerih cilj je doseganje čim nižje kupnine ali čim ugodnejših pogojev nakupa po tem javnem pozivu.

Sklad si pridržuje pravico, da lahko postopek obravnave ponudbe oziroma nakupa stanovanj ali zemljišč kadarkoli ustavi brez obrazložitve in pravnih posledic, v kar ponudniki izrecno privolijo s prijavo na ta javni poziv.

Posebno opozorilo

Vse ponudbe, ki jih bo Sklad prejel na podlagi tega poziva, so zanj nezavezujoče do pridobitve soglasja s strani Nadzornega sveta Sklada, zato se tako ponudba kot tudi vsa komunikacija, morebitna pogajanja ali kakršnikoli pogovori in dogovarjanja s ponudnikom štejejo za Sklad kot nezavezujoči do pridobitve soglasja. Vse stroške v zvezi s pripravo in predložitvijo ponudbe ter prilog k njej v času oddaje ponudbe in do sklenitve pravnega posla, nosi ponudnik.

Sklad si pridržuje pravico, da splošno opredeljena merila v tem pozivu skladno s splošnimi in posamičnimi akti poslovanja Sklada podrobneje opredeli, dopolni in razčleni za potrebe ugotavljanja in zagotavljanja smotrnosti nakupov, brez javne objave teh podrobnejših meril in aktov.

Sklad pri nakupih nepremičnin ravna skladno z zakonodajo, ki ureja njegovo delovanje glede na njegov status, s poudarkom na zakonodaji o razpolaganju s stvarnim premoženjem.

⁴ Stavba v gradnji ob koncu leta je stavba, ki bo dokončana v prihodnjih letih. Dokončana stavba je stavba, v kateri so v vseh prostorih opravljena z načrtom predvidena gradbena, obrtniška in inštalacijska dela. Dokončano stanovanje je stanovanje, v katerem so v vseh prostorih opravljena z načrtom predvidena gradbena, obrtniška in inštalacijska dela.(definicija po metodologiji SURS, vir: Ocena gradnje stavb in stanovanj, junij 2023).

⁵ Stanovanje mora biti v stanju, ki lastniku, uporabniku oziroma najemniku stanovanja omogoča normalno uporabo stanovanja, skladno z vsakokratnimi veljavnimi normativi in standardi po stanovanjski zakonodaji. 10. člen SZ-1 določa: » Primerno stanovanje po tem zakonu je tisto stanovanje, ki je v takšni eno ali večstanovanjski stavbi, ki je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj in je zanj v skladu s predpisi o graditvi objektov izdano uporabno dovoljenje. Stanovanje mora imeti ločen spalni in bivalni del (razen v primeru garsonjere) ter mora zadoščati stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in njunih ožjih družinskih članov, ki živijo v gospodinjstvu skupaj z lastnikom oziroma najemnikom, ter ustrezati površinskim normativom po pravilniku iz 87b. člena tega zakona.« Pravilnik po 87b.. členu SZ-1 je Pravilnik o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25).

Šteje se, da prosilci, ki so oddali ponudbo, z oddajo ponudbe dajejo nepreklicno pisno izjavo, da so seznanjeni z vsebino javnega poziva in vsebino vseh listin, ki so priloge tega poziva, da se z njo strinjajo in da pogoje tega poziva in njegovih prilog v celoti sprejemajo. Sklad bo osebne podatke obdeloval za namen morebitne sklenitve pogodbe. Sklad bo hranil in varoval osebne podatke skladno z roki določenimi v klasifikacijskem načrtu sklada in na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam. Sklad bo omogočil obdelavo oziroma posredovanje osebnih podatkov izključno naslednjim pooblaščenim uporabnikom: pooblaščenim zaposleni v skladu, osebe, ki izkažejo pooblastilo za dostop do osebnih podatkov v okviru zakona oziroma podzakonskih predpisov. Sklad ne uporablja avtomatiziranega sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov. V kolikor potrebni osebni podatki na vlogah ne bodo zagotovljeni, izvedba postopka ne bo mogoča. Podatki ne bodo posredovani v tretje države ali mednarodne organizacije. Zagotovitev podatkov je zakonska obveznost. Prosilci imajo v zvezi s podatki, ki se nanašajo nanje, pravico do seznanitve, dopolnitve, popravka, omejitve obdelave, izbrisa, prenosljivosti in ugovora (vključno s pravico do pritožbe pri Informacijskem pooblaščenцу in sodnim varstvom pravic). Podrobnejše informacije o načinu ravnanja sklada z osebnimi podatki, so na voljo na spletni strani sklada, preko kontaktnih podatkov sklada ter preko kontaktnih podatkov pooblaščenice osebe za varstvo osebnih podatkov, ki so dostopni na spletni strani sklada.

Način oddaje ponudb in izbor ponudb

Sklad pričakuje zavezujoče ponudbe za nakup stanovanj ali zemljišč na predpisanem obrazcu vloge vključno s priloženo vso potrebno in zahtevano dokumentacijo, od objave javnega poziva pa vse do porabe razpoložljivih sredstev oziroma do javne objave zaprtja tega poziva.

Poziv, obrazci vlog in ostala pojasnila o načinu oddaje ponudb so objavljeni na spletni strani Sklada in sicer: www.ssrs.si (razpisi, podrubrika odprti javni pozivi in razpisi).

Zaradi zagotavljanja enotnega evidentiranja in obdelave podatkov je obvezna oddaja ponudbe na obrazcu Sklada – vloga za javni poziv. V primeru, da vloga ne bo oddana na predpisanem obrazcu, bo Sklad ponudnika pozval, da vlogo odda še na predpisanem obrazcu ter to šteje kot dan oddaje ponudbe. Ponudnik mora za vsako lokacijo podati samostojno ponudbo na predpisanem obrazcu.

Pisne ponudbe - vloge z vsemi prilogami in z veljavnostjo najmanj 60 dni z možnostjo podaljšanja pričakujemo na naslov: Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljsanska cesta 31, 1000 Ljubljana.

Vsakokratni termini odpiranj ponudb bodo sprotno objavljeni na spletni strani Sklada. Ponudbe na obrazcu vloge Sklada z vsemi prilogami morajo biti kot priporočene pošiljke, ali pošiljke oddane v vložišču Sklada in prispeti na Sklad vsaj en dan pred odpiranjem ponudb. V primeru, da prispejo po tem datumu se upoštevajo pri naslednjem odpiranju ponudb.

Ponudnik lahko ponudbo za prodajo nepremičnine umakne ali dopolni do roka za dostavo ponudb iz prejšnjega odstavka.

Sklad bo ponudnike z nepopolnimi ali nejasnimi ponudbami oziroma prilogami k njim pozval k dopolnitvi v roku tridesetih (30) dni. V primeru, da ponudnik v navedenem roku ponudbe oziroma priloge ne bo ustrezno dopolnil, bo Sklad ponudbo šteje za nepopolno in je ne bo nadalje obravnaval. Popolne ponudbe bodo strokovno preučene. Odločitev o ponudbi bo Sklad sprejel predvidoma v roku trideset (30) dni od dne popolnosti ponudbe. Izbrani ponudniki bodo po ovrednotenju ponudb pisno obveščeni o stališčih Sklada ter o morebitnih nadaljnjih postopkih za sklenitev prodajne predpogodbe ali pogodbe. Ostali ponudniki bodo obveščeni o nesprejemu ponudbe. Zoper odločitev o nesprejemu ponudbe ni pritožbe.

Sklad si znotraj postavljenih okvirov tega javnega poziva, v skladu s sprejeto poslovno politiko in poslovnim ter finančnim načrtom poslovanja, pridržuje pravico do proste izbire ponudnika in ponudb.

Sklad lahko postopek javnega zbiranja ponudb kadarkoli ustavi, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti. Prav tako lahko Sklad postopek obravnave posamezne izbrane ponudbe ustavi kadarkoli do veljavne sklenitve pravnega posla – predpogodbe oziroma prodajne pogodbe, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, v kar ponudniki izrecno privolijo s prijavo na javni poziv.

Informacije v zvezi z javnim pozivom: tel. 01 47 10 500, e-naslov: ssrsinfo@ssrs.si.

Javni poziv prične veljati dan po objavi na spletni strani: <https://ssrs.si/razpisi/javni-pozivi-in-razpisi/>.