

ČISTOPIS OSNOVNEGA PROGRAMA TER SPREMEMBA IN DOPOLNITEV

Ljubljana, dne 17. 04. 2020

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad na podlagi sklepov Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada ter na podlagi Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (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 ter na podlagi določb Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15-25, Uradni list RS, št. 92/15) objavlja neuradni čistopis programa

Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020

I. Skupna določila

1. Predmet in oblika sofinanciranja

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: SSRS) na podlagi tega Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020 (v nadaljevanju: program) v lokalnih skupnostih, sofinancira zagotavljanje stanovanjskih enot za starejše osebe, kjer se opravlja institucionalno varstvo in kjer je bivanje starejših oseb urejeno kot kratkotrajna ali dolgotrajna namestitvev in oskrba.

Program je namenjen sofinanciranju zagotavljanja stanovanjskih enot namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb v okviru:

- 1) doma starejših občanov,
- 2) v oskrbovanem stanovanju in
- 3) v okviru centra dnevnega varstva starejših oseb.¹

¹Namen dnevnega centra varstva starejših oseb je organiziranje časovno omejene socialno varstvene storitve za starejše osebe, ki dnevno prihajajo v prostore dnevnega centra. Vsebine urejata Zakon o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 23/07 – popr., 41/07 – popr., 61/10 – ZSVarPre, 62/10 – ZUPJS, 57/12, 39/16, 52/16 – ZPPreb-1, 15/17 – DZ, 29/17, 54/17, 21/18 – ZNOrg, 31/18 – ZOA-A in 28/19) in Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/06).

SSRS sofinancira stanovanjske enote za starejše osebe, tako da:

- a) upravičenim prosilcem dodeli posojilo za zagotavljanje stanovanjskih enot v okviru pod točkami 1), 2) in 3) iz prejšnjega odstavka in
- b) investira skupaj z upravičenimi prosilci za stanovanjski fond pod točko 2) iz prejšnjega odstavka (t. i. soinvestitorstvo).

SSRS pri odločanju o vstopu v projekte in sofinanciranju zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše (dom starejših občanov, oskrbovano stanovanje, center dnevnega varstva starejših oseb) v nobeni fazi odločanja ni vezan na predlog upravičenega prosilca ter odločitev glede oblik sofinanciranja v katere vstopa pod točko a) in točko b), iz prejšnjega odstavka sprejme po preučitvi vsake posamezne

popolne vloge ter pravnega in dejanskega stanja projekta, skladno z veljavnimi akti svojega poslovanja ter sprejetimi usmeritvami in načrti svojega delovanja.

V primeru sofinanciranja zagotavljanja novih stanovanjskih enot za starejše osebe, morajo take stanovanjske enote, v okvirih, kot je določeno v tem programu, imeti zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest kot je zahtevano in opredeljeno v sprejetih prostorskih in drugih predpisih oziroma se lahko v določenih primerih na osnovi strokovne presoje projekta (število enot, lokacija objekta, števila javnih parkirnih mest itd.) določi minimalno število parkirnih mest.

2. Vrste in načini pridobivanja stanovanjskih enot za starejše osebe

- 1) z gradnjo objektov,
- 2) z rekonstrukcijo objektov in
- 3) z obnovo objektov (kjer bo sofinancirana le izvedba investicijskih vzdrževalnih del) obstoječega objekta oziroma dela objekta.²

²V vseh treh zgoraj navedenih primerih morata biti priprava in izvajanje projekta skladna z vsakokratno zakonodajo s področja graditve objektov in urejanja prostora. Tudi pri obnovah, sofinanciranih po tem programu, mora prosilec izpolniti vse zakonske zahteve kot pri gradnjah in rekonstrukcijah kot npr.: zagotoviti gradbeni nadzor, vodenje gradbiščne dokumentacije, pridobiti dokazilo o zanesljivosti objekta ter druge zahteve glede na način in obseg obnove.

3. Upravičeni prosilci

so lahko:

- 1) občine,
- 2) javni nepremičninski skladi in
- 3) druge pravne osebe³,

³Kot druge pravne osebe so mišljene pravne osebe zasebnega in javnega prava, in sicer npr.: javni zavodi, pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1, družbe po 96. in 97. členu Zakona o javno zasebnem partnerstvu, zadruga, socialna podjetja ... Samostojni podjetnik je gospodarski subjekt, a ni pravna oseba.

ki pa morajo v celotnem obdobju od vložitve vloge do zaključka sodelovanja s SSRS zagotavljati izpolnjevanje pogojev določenih z vsakokratno zakonodajo o socialnem varstvu in s predpisi izdanimi na njegovi podlagi ter imeti pridobljene/dodeljene vse potrebne koncesije in/ali pridobljena ustrezna dovoljenja/soglasja za delo pristojnega ministrstva oziroma organov pristojnih na tem področju. Subjekti iz prejšnjih alinej so lahko udeleženi v več s strani SSRS sofinanciranih projektih po tem programu, pri čemer morajo za vsak projekt zagotoviti ustrezna zavarovanja in izpolniti vse pogoje za izvedbo projekta.

Upravičeni prosilci:

– lahko izjavijo, da sami izpolnjujejo zakonske zahteve za opravljanje dejavnosti s področja upravljanja z oskrbovanimi stanovanji, domovi starejših občanov in centri dnevnega varstva starejših oseb oziroma

– izkažejo, da imajo izpolnjevanje takih zahtev zagotovljeno s predpogodbo, s pismom o nameri ali pogodbo (sporazumom ali dogovorom) ali kako drugače, in sicer kot dolgoročno ali projektno

sodelovanje z drugimi subjekti, ki tako dejavnost lahko opravljajo za čas trajanja storitve institucionalnega varstva skladno z veljavno zakonodajo.

SSRS ne odgovarja za pravilnost postopkov oziroma dejanj razpolaganja s stvarnim in finančnim premoženjem prosilcev, postopkov javnega naročanja, ki jih prosilec sam (ali po pooblaščenih izvajalcih) izvede v povezavi s podano vlogo oziroma za potrebe sklenitve pravnih poslov po tem programu ter pogojev, ki jih določa zakonodaja o socialnem varstvu za izvajanje storitev institucionalnega varstva starejših oseb.

4. Potrebe po pridobivanju in zagotavljanju stanovanjskih enot za starejše osebe

Vsi prosilci morajo, glede na vrsto sofinanciranih stanovanjskih enot za starejše osebe, vlogi obvezno priložiti ustrezen in verodostojen dokument, ki izkazuje potrebe po stanovanjskih enotah za starejše osebe (kot npr.: občinski stanovanjski program, objavljen javni razpis s povzetki o številu prosilcev, mnenje pristojnega ministrstva, poslovne načrte upravičenca, druge listine) oziroma morajo podati ustrezno izjavo, iz katere nedvoumno izhaja upravičenost določene prijavljene investicije (v nadaljevanju: tudi projekt) na program v času posredovanja vloge. Vloga, ki ne vsebuje navedenega dokumenta, ni popolna in ni zmožna obravnave.

SSRS bo preučitev posredovanih podatkov s strani prosilcev o prijavi investicije opravil skladno z načelom proste presoje dokazov, pri čemer bo smiselno upošteval tudi podatke o lastnih in drugih merodajnih evidencah pristojnih organov in institucij s tega področja.

5. Višina sredstev za izvajanje tega programa

Predvidoma je za realizacijo tega programa namenjenih 15.000.000 eurov s porabo v letih 2017 do 2020 oziroma do zaključka vsakega posameznega projekta. Program je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS (v nadaljevanju: NS SSRS) odobrena vsa predvidena sredstva oziroma do preklica.

NS SSRS lahko glede na izkazani interes oziroma obseg prijavljenih investicijskih projektov, v okviru možnosti poslovnega in finančnega načrta SSRS za obdobje tega programa, višino razpoložljivih sredstev za sofinanciranje projektov poveča ali zmanjša skladno z določbami zakonodaje o javnih skladih in Akta o ustanovitvi SSRS.

6. Posebne omejitve sofinanciranja projektov

– Obremenitve nepremičnin

Nepremičnina (zemljišče, objekt ali del objekta), ki bo predmet sofinanciranja po tem programu, od odobritve projekta, dodelitve finančnih sredstev za njegovo realizacijo, podpisa pogodbe in do zaključka projekta, ne sme biti obremenjena (npr. s hipoteko) za potrebe prijavljenega projekta ali iz drugih razlogov in za druge projekte oziroma morajo biti glede vseh morebitnih obstoječih obremenitev zagotovljena ustrezna izbrisna dovoljenja.

Izjema od določb prejšnjega odstavka so lahko obremenitve, ki ne obremenjujejo poteka projekta in nimajo negativnih finančnih posledic (kot npr. obremenitve iz naslova služnosti v javno korist ali v javnem interesu, javnih stavbnih pravic).

Za vsako obremenitev nepremičnine, od odobritve do zaključka projekta, mora prosilec pisno zaprositi SSRS za soglasje. O tem, ali je določena obremenitev za SSRS sprejemljiva in dopustna, v postopku obravnave popolne vloge po prejemu vseh relevantnih listin in pojasnil s strani prosilca in

morebitnih drugih relevantnih subjektov ter po strokovni preučitvi s strani strokovnih služb odloča direktor SSRS.

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 nepremičnin

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

SSRS bo vlogo in priloge preučil ter si pridržuje pravico, da v interesu ohranjanja namenskosti uporabe programskih sredstev ter ohranitve po programu sofinanciranih nepremičnin za potrebe izvajanja dejavnosti socialnega varstva starejših oseb, ne poda soglasja k odtujitvi nepremičnine.

Po strokovni presoji vloge prosilca s strani strokovnih služb SSRS, bo na predlog direktorja SSRS o vsaki posamezni vlogi na seji odločal NS SSRS. Prosilci bodo o odločitvi NS 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.

– Odkupna pravica

Prosilec in SSRS se, kadar gre za projekt sofinanciranja gradnje ali rekonstrukcije oskrbovanih stanovanj, s pogodbo sklenjeno na podlagi tega razpisa, sočasno dogovorita o odkupni pravici, na podlagi katere bo prosilec kot lastnik, pod pogoji dogovorjenimi s posebno pogodbo o odkupni pravici, oskrbovano stanovanje prodal SSRS, kadar bo le-ta uveljavljal odkupno pravico v interesu ohranjanja namenskosti uporabe programskih sredstev ter ohranitve po programu sofinanciranih nepremičnin za potrebe izvajanja dejavnosti socialnega varstva starejših oseb. Odkupna pravica v korist SSRS, ki velja v primeru posojila za celotno obdobje sofinanciranja, v primeru soinvestitorstva pa za dogovorjeno obdobje trajanja ter njeno zavarovanje v zemljiški knjigi bosta bistveni sestavini pogodbe o sofinanciranju.

V primeru, da prosilec za izvedbo investicije pridobiva evropska kohezijska sredstva, odkupna pravica za obdobje, v katerem so prosilci dolžni izkazovati upravičenost do porabe sredstev evropske kohezijske politike oziroma dokazovati ustrezno doseganje ciljev in kazalnikov iz naslova črpanja evropskih sredstev, ne velja. Odkupna pravica v korist SSRS v teh primerih velja po preteku ocenjevalnega obdobja, za preostalo obdobje financiranja.

Za odlog uveljavljanja odkupne pravice, mora prosilec pisno zaprositi SSRS za soglasje. O tem, ali je prosilec do odloga upravičen, v postopku obravnave popolne vloge po prejemu vseh relevantnih listin in pojasnil s strani prosilca in morebitnih drugih relevantnih subjektov ter po strokovni preučitvi s strani strokovnih služb odloča direktor SSRS.

O uveljavljanju odkupne pravice na predlog prosilca – lastnika, bo po strokovni presoji vloge prosilca s strani strokovnih služb SSRS na predlog direktorja SSRS na seji odločal NS SSRS. Prosilci bodo o odločitvi NS SSRS prejeli dopis z obvestilom o odločitvi, zoper katero ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje ali ugovor.

7. SSRS v projektu sofinanciranja

V primeru odobrenega sofinanciranja projekta (pozitiven sklep NS SSRS) za gradnjo, rekonstrukcijo in/ali obnovo SSRS v času izvajanja del opravlja redno kontrolo nad izvedbo del (tedensko oziroma po potrebi). Kontrola nad izvajanjem del pomeni gradbeno – tehnično spremljanje izvajanje investicije s strani predstavnika SSRS ali pooblaščenega predstavnika SSRS nad delom izvajalcev del in nadzora prosilca nad izvedbo del.

Pri izvedbi del mora biti upoštevana vsa veljavna zakonodaja s področja graditve objektov, vsi standardi, pravila stroke in strokovna znanja iz predmetnega področja ter tudi ostala zakonodaja, ki se mora upoštevati (kot npr.: Zakon o varnosti in zdravju pri delu, Zakon o varstvu okolja, Zakon o gradbenih proizvodih, Zakon o urejanju prostora, ter vse relevantne podzakonske predpise).

II. Posojila

II.1 Razpisni pogoji

1. Namen posojila

Posojila SSRS se po programu sofinanciranja štejejo kot razpis posojil skladno s 14. členom Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS, št. 119/00, 28/01 in 6/11) in so namenjena za gradnjo, rekonstrukcijo in obnovo naslednjih stanovanjskih enot, namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb, in sicer:

- 1) dom starejših občanov,
- 2) oskrbovano stanovanje in
- 3) center dnevnega varstva starejših oseb.

Za sofinanciranje navedenih oblik bivanja starejših oseb s posojilom se smiselno upoštevajo vsa določila tega programa iz ostalih poglavij.

2. Zahtevana dokumentacija

Iz priloge št. 1 k temu programu je razvidna zahtevana dokumentacija ob vlogi za najem posojila. Prilogo št. 1 SSRS sprotno ažurira glede na različne vsebine prijavljenih projektov in veljavno zakonodajo. Spremembe sprejme direktor SSRS in se objavljajo na spletni strani SSRS ter veljajo od objave dalje.

SSRS si pridržuje pravico, da ob obravnavi vloge prosilca preveri ustreznost in veljavnost vse predložene dokumentacije – prilog k vlogi in jo opredeli kot neustrezno ali neskladno z razpisnimi zahtevami, ter po potrebi dodatno zahteva dopolnitve vloge in dokumentacije ter pojasnila s strani prosilca.

SSRS bo skladno z določbami 66., 139., 173. in 175. člena Zakona o splošnem upravnem postopku⁴, pridobil za preučitev vloge prosilca tisto dokumentacijo in podatke, ki jih potrebuje za popolno in celovito preučitev posamezne vloge.

⁴Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13).

II.II Posojilni pogoji:

1. **Posojilo lahko pridobi prosilec**, če na predpisanem obrazcu (imenovanem tudi vloga) in z zahtevanimi prilogami ter v skladu s pogoji tega programa odda vlogo za pridobitev posojila, ki jo SSRS preuči in jo po polnosti in ustreznosti poda v odločanje NS SSRS. O odobritvi posamezne vloge NS SSRS sprejme sklep. Rok določen v sklepu o odobritvi posojila, se lahko iz utemeljenih razlogov podaljša, vendar največ dvakrat. Skupni časovni rok ne sme biti daljši od enega leta in pol, po izdaji sklepa o odobritvi posojila. Odločitev o podaljšanju roka sprejme direktor SSRS.

2. **Višina posojila**, ki ga lahko pridobi upravičeni prosilec, je odvisna od obračunske vrednosti GOI del prijavljene investicije (gradnja, rekonstrukcija in obnova objekta ali dela objekta) in je vezana na strokovno presojo SSRS o njeni primernosti. SSRS ni vezan na predlog prosilca. Višino posojila SSRS določi po preučitvi dokumentacije oziroma obravnave posamezne vloge.

Višina posojila lahko znese do največ 50 % obračunske vrednosti GOI del prijavljene investicije.

V primeru sofinanciranja oskrbovanih stanovanj, ko je SSRS udeležen kot soinvestitor pa do največ 50 % obračunske vrednosti lastnega dela GOI del.

Po preučitvi vloge SSRS odloči, katera cena se upošteva za obračunsko vrednost GOI del prijavljene investicije. V sklopu obravnave vsake posamezne vloge SSRS preuči predvsem primernost cene izvedbe celotne investicije, ki jo je podal prosilec, pri čemer preuči vse investicijske stroške (zemljišče, komunalni prispevek, projektna in tehnična dokumentacija, GOI dela ...), upoštevajoč namen in cilj tega programa, da se prispeva k povečanju kapacitet števila domov starejših občanov, oskrbovanih stanovanj in centrov dnevnega varstva starejših ter da se z obnovitvenimi deli objekt oziroma del objekta ohranja v dobrem stanju in omogoča njegova normalna uporaba za predvideni namen.

Pri obračunski vrednosti GOI del SSRS upošteva tudi opremo prostora za osebno higieno (npr. kopalnica, stranišče) in oprema kuhinje (brez pomične opreme) ter vgrajeno pohištvo, predvideno skladno z načelom smotrnosti in upravičenosti.

Pri gradnjah in rekonstrukcijah za vse predvidene namene je v skladu z določili Pravidnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 92/14 in 47/19) zahtevan vsaj energetski razred B2.

V primerih oskrbovanih stanovanj se upošteva primerna cena GOI del, opredeljena v tabeli točke 2. poglavja III.I Pogoji soinvestiranja, pomnožena s stanovanjsko površino in številom pripadajočih parkirnih mest, vse izračunano po definiciji iz navedenega poglavja.

V obračunsko vrednost GOI del investicije se v primerih gradnje in rekonstrukcije šteje tudi predvideno število parkirnih mest v pokritih objektih ali za to namenjenih objektih predpisanih z zakonodajo in predpisi ter akti lokalnih skupnosti.

3. **Obrestna mera za odobreno posojilo** je letna v višini 12 mesečnega EURIBOR + 0,3 % in se obračunava na stanje glavnice. Obrestna mera se spreminja enkrat letno, in sicer 1. 1. vsako leto na podatke o letnem EURIBOR-u, objavljenem na prvi delovni dan v decembru preteklega leta.

Če je EURIBOR določen kot negativno število (negativna obrestna mera), se takšen negativni EURIBOR ne upošteva pri določitvi višine obrestne mere za kredit in se šteje, da je EURIBOR enak nič vse dokler EURIBOR ni določen kot pozitivno število (pozitivna obrestna mera).

SSRS si pridržuje pravico do spremembe pogojev pod to točko v primeru spremembe nacionalne in evropske zakonodaje, v primeru sprememb na nepremičninskem trgu oziroma v poslovanju SSRS.

4. Odplačilna doba za odobreno posojilo se določi po preučitvi vsake vloge, glede na celotno vrednost prijavljene investicije in je lahko največ do petindvajset let.

Prva anuiteta zapade v plačilo tri mesece po črpanju celotnega posojila, vendar ne kasneje kot 24 mesecev od podpisa posojilne pogodbe. Zadnja anuiteta zapade v plačilo največ petindvajset let po podpisu posojilne pogodbe. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah. Posojilo se lahko delno ali v celoti predčasno poplača.

SSRS si pridržuje pravico do spremembe pogojev pod to točko v primeru spremembe nacionalne in evropske zakonodaje, v primeru sprememb na nepremičninskem trgu oziroma v poslovanju SSRS.

5. Zavarovanje posojila je obvezno in je lahko izvedeno glede na upravičenega prosilca z enim od naslednjih vrst ali kombinacijo zavarovanj (največ dveh) in sicer z:

- a) bančno garancijo,
- b) zavarovanjem pri zavarovalnici,
- c) poroštvom in menico občine, h katerima izda soglasje Ministrstvo za Finance, v primerih kadar tako zahteva / določa zakonodaja,
- d) menicami v primeru, če je posojilojemalec občina, javni nepremičninski sklad ali javni zavod,
- e) zastavo ustrezne in še neobremenjene nepremičnine*,
- f) zastavo zasedenih stanovanj v lasti posojilojemalca, v primeru, če je posojilojemalec občina, javni nepremičninski sklad¹,
- g) odstopom terjatve v zavarovanje in zastavno pravico na terjatvi, če je upravičenec javni zavod in SSRS oceni, da je tako zavarovanje ustrezno.¹

* ustrezna nepremičnina: Kot ustrezna nepremičnina (zemljišče in/ali objekti) se 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 dokumente in listine za vsako v zavarovanje predlagano nepremičnino preuči in se odloči o njeni primernosti. V primeru dvoma, lahko SSRS naroči mnenje pri cenilcu za gradbeništvo – splošno, vpisanem v imenik sodnih cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje ali pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin, vpisanem v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo. Na osnovi strokovnega mnenja si SSRS pridržuje pravico, da zavrne v zavarovanje ponujeno neprimerno nepremičnino.

2 Modro obarvano besedilo – spremembe in dopolnitve programa – Uradni list RS, št. 17/2019 z dne 22. 3. 2019.

V primeru iz točk e) in f) mora biti nepremičnina vredna najmanj 1,5 krat toliko kot zaproseno oziroma odobreno posojilo. Kot vrednost se upošteva pogodbena vrednost, če je bil promet z zastavljeno nepremičnino izvršen v letu 2016 in naprej, 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. V primeru vrednotenja nepremičnin, na katerih bo potekala gradnja, rekonstrukcija ali obnova se za vzpostavitev zavarovanja in oceno vrednosti šteje vrednost nepremičnine ob pripravi vrednotenja nepremičnine, brez upoštevanja elementov bodoče namembnosti nepremičnine in gradnje predvidenih objektov. Cenitev ne sme biti starejša od dvanajstih mesecev.

Posojilodajalec ima v primeru dvoma v vrednost nepremičnine, ponujene v zastavo, sam pravico določiti drugega cenilca za gradbeništvo – splošno, vpisanega v imenik sodnih cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje ali pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, vpisanega v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo. SSRS si pridržuje pravico, da v primeru točk e) in f) zavrne s strani prosilca predlagane nepremičnine na katerih bi bila vzpostavljena zavarovanja.

Stroške dodatno naročenih cenitev krije prosilec.

S posojilno pogodbo vzpostavljeno obliko zavarovanja je mogoče na podlagi pisne prošnje posojilojemalca 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 posojilne pogodbe, pri čemer se upošteva še neodplačani znesek posojila za določitev vrednosti novega zavarovanja. Navedeno se ureja z dodatkom k posojilni pogodbi.

Za ustrezno ne šteje nepremičnina, stvar in pravica, ki ne more biti predmet izvršbe po Zakonu o izvršbi in zavarovanju⁵.

⁵*Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 33/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US, 11/18, 53/19 - odl. US, 66/19 – ZDavP-2M in 23/20 – SPZ-B).*

Posojilodajalec SSRS se za zavarovanje odobrenega posojila vpiše kot prvi zastavni upnik na ustrezni nepremičnini. Posojilojemalec mora zastavljeno nepremičnino zavarovati za tržno vrednost za vse običajne rizike in zavarovalno polico vinkulirati v korist SSRS.

Zavarovanje z zastavitvijo zgradbe, ki je zgrajena na nepremičnini obremenjeni s stavbno pravico, ni dopustno.

SSRS si pridržuje pravico do spremembe pogojev pod to točko, v primeru spremembe nacionalne in evropske zakonodaje, v primeru sprememb na nepremičninskem trgu oziroma v poslovanju SSRS.

6. Posojilojemalec mora kreditirano nepremičnino zavarovati za vse običajne rizike in zavarovalno polico vinkulirati v korist SSRS, kar se opredeli s pogodbo.

7. Stroške vseh zavarovanj, stroške priprave in sklepanja posojilne pogodbe v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo ter morebitnih dodatkov k njej v enaki obliki (notarske in druge stroške v zvezi s tem) plača posojilojemalec.

c. podpisan Zapisnik o končnem obračunu del skladno z določili prodajne pogodbe in običajno prakso SSRS.

IV. Postopek obravnave vlog

Prosilci, ki želijo pridobiti sredstva SSRS iz naslova tega programa, lahko oddajo vloge s priporočeno pošiljko 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, ki so v skladu s prošnjo o načinu sofinanciranja (posojilo, soinvestorstvo, obnova) določeni in obrazloženi v vsebini tega programa. Vsa dokazila ob vlogi se morajo glasiti na prosilca oziroma prosilce (če jih je več) in na vsakokratni prijavljeni projekt.

SSRS bo prejete vloge s prilogami uradno evidentiral in obravnaval po njihovi datumski dospelosti.

SSRS si pridržuje pravico, da preveri ustreznost, verodostojnost in veljavnost vseh predloženih dokumentov in listin k vlogi, kar mu vsakokratni prosilec s podpisom vloge izrecno dovoljuje in se zavezuje pri tem sodelovati na pisni poziv SSRS⁷. SSRS bo še posebej pozorno spremljal in preverjal podatke o morebitni insolventnosti prosilca in drugih oseb povezanih s projektom.

⁷Za pisni poziv šteje poziv SSRS poslan z navadno in/ali elektronsko pošto ali s faksimilnim sporočilom.

V kolikor SSRS v postopku obravnave posamezne vloge ugotovi pomanjkljivosti, neskladja ali nejasnosti v smislu ali glede na določila tega programa, 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 devet mesecev. SSRS lahko na pisno vlogo prosilca, iz utemeljenih razlogov časovni rok za dopolnitev vloge podaljša, in sicer največ enkrat za obdobje štirih 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 ugovor⁸.

^{8 in 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.

Popolne vloge bodo sprotno obravnavne po času dospelosti 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 tem programu, bo na seji odločal NS SSRS. Izbrani prosilci bodo na osnovi sklepa NS SSRS, s strani SSRS prejeli obvestilo o vstopu SSRS za sofinanciranje (posojilo, soinvestorstvo, obnova) projekta, v katerem se določi višina in delež

sredstev sofinanciranja 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 ugovor⁹.

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 NS SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31. 12. 2020.

NS 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 uporabljajo od dne vsakokratnega sprejema.

O projektih sofinanciranja po tem programu odloči NS SSRS ob upoštevanju pogojev programa in aktov, ki opredeljujejo poslovanje SSRS, v okviru razpisane oziroma s sklepom NS SSRS odobrene vsote sredstev za izvedbo programa sofinanciranja, tudi o morebitni spremembi namena projekta, vrste sofinanciranja (soinvestiranje/dodelitev posojila), zvišanja ali znižanja zaprosenih sredstev prosilca.

V. Veljavnost programa

Program začne veljati dan potem, ko je besedilo programa objavljeno v Uradnem listu Republike Slovenije. 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.

Ta program z dnem uveljavitve nadomesti Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele (Uradni list RS, št. 59/17). O še neodločenih vlogah pa se odloči na podlagi tega novega programa, o čemer se predhodno prosilec pisno obvesti. Za vloge, ki še niso bile obravnavane na seji Nadzornega sveta SSRS veljajo nove primerne vrednosti GOI del.

VI. Prehodna določba

Spremembe in dopolnitve Programa sprejete dne 6. 3. 2019 začnejo veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Za vloge prosilcev, ki še niso bile obravnavane na seji Nadzornega sveta SSRS, veljajo nove primerne vrednosti GOI del, razvidne iz Preglednice 2. točke v poglavju III.I. Pogoji soinvestiranja.^{3 in 4}

³ Modro obarvano besedilo tega in prejšnjega odstavka – spremembe in dopolnitve programa – Ur. l. RS, št. 17/2019 z dne 22. 3. 2019.

⁴ V celotnem dokumentu so glede na sistem drsečega sklica posodobljeni tudi uradni listi sprememb in dopolnitev prepisov.

Priloga št. 1⁵ :

Prosilci morajo za izpolnjevanje pogojev tega programa predložiti naslednjo dokumentacijo:

- v primeru zagotavljanja novih kapacitet za bivanje starejših oseb z izvedbo gradnje ali rekonstrukcije: pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo oziroma rekonstrukcijo objekta;

8. Za črpanje odobrenega posojila mora upravičeni prosilec skleniti posojilno pogodbo. Posojilna pogodba mora biti sklenjena praviloma v stotih dneh, ko prosilec prejme obvestilo o sklepu NS SSRS o odobritvi posojila in ob izpolnjenem pogoju sklenjene gradbene pogodbe, sicer se šteje, da je prosilec odstopil od vloge za ta program, razen v kolikor razlogi za neskenitev pogodbe niso nastali na strani posojilodajalca.

Črpanje odobrenega posojila je dokumentarno. Dinamika in pogoji črpanja odobrenega posojila so opredeljeni v posojilni pogodbi, v odvisnosti od predvidene dinamike izvedbe kreditiranega projekta ter načina pridobitve stanovanjske enote (gradnja, rekonstrukcija, obnova), in pod pogojem, da je posojilojemalec za realizacijo projekta zagotovil predvideni del lastnih sredstev, kar dokaže z oceno in dokazili (potrjena situacija izvajalca, račun ipd.) o dosedanjih vlaganjih v izvajanje GOI del investicije – projekt, kateri priloži tudi ustrezno izjavo odgovornega nadzora o napredovanju del skladno s potrjenim terminskim planom.

Praviloma je pogoj za črpanje zadnjega obroka posojila (za primer gradnje in rekonstrukcije) pridobitev pravnomočnega uporabnega dovoljenja in zavarovanje nepremičnine po točki 6, poglavja II.II Posojilni pogoji. V primeru posojila za namen obnove je pogoj za črpanje zadnjega obroka posojila izjava odgovornega nadzora o dokončanju in ustreznosti obnovitvenih del, pozitivno mnenje pristojnega ministrstva ter zavarovanje nepremičnine po točki 6, poglavja II.II Posojilni pogoji.

9. Prosilec mora SSRS pisno zaprositi tudi za izdajo ustreznega soglasja k nameravani odtujitvi ali obremenitvi nepremičnin, ki so podane kot zavarovanje skladno s točko 5. e) in f) poglavja II.II Posojilni pogoji. Omejitve razpolaganja z nepremičninami so opredeljene v 6. točki poglavja I. Skupna določila tega programa.

V primeru, da bo posojilojemalec morebitni znesek za odtujitev ali obremenitev nepremičnine namenil za predčasno poplačilo posojila SSRS, se znesek odšteje od zneska odobrenega oziroma preostalega še neodplačanega zneska posojila ter se sklene dodatek k posojilni pogodbi med SSRS in prosilcem, v katerem se ugotovi preostali predmet in znesek sofinancirane investicije po tej pogodbi.

III. Soinvestitorstvo

1. Splošna določila in namen

SSRS sklepa soinvestitorska pogodbeno razmerja z upravičenimi prosilci v skladu z določili tega programa za zagotavljanje pridobivanja novih oskrbovanih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti. Pripadajoča parkirna mesta se zagotavljajo v okviru zunanje ureditve na nivoju terena ali v za to namenjenih objektih.

SSRS soinvestira z izbranimi prosilci tiste projekte novogradnje, s katerimi se pridobijo nove kapacitete na področju oskrbovanih stanovanj pod pogoji, navedenimi v nadaljevanju tega programa. Pri tem je potrebno upoštevati vso zakonodajo, ki ureja izgradnjo sofinanciranega predmeta projekta in določila tega programa.

III.I Pogoji soinvestiranja

1. Splošne določbe

SSRS vstopa v projekte kot soinvestitor upoštevajoč cilj tega programa, in sicer doseči na trgu ponudbe povečanje števila novih oskrbovanih stanovanj, zagotavljanje njihove primerne kvalitete, vplivati na ekonomičnost priprave in izvedbe projektov ter posledično učinkovitost njihove uporabe z vidika poslovanja.

SSRS vstopa kot soinvestitor samo v tiste projekte, ki z gradnjo zagotavljajo nova primerna oskrbovana stanovanja (racionalna in tehnološko obvladljiva gradnja, z materiali, ki so trajni in trpežni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje oziroma ekonomsko upravičijo stroške investicijskega in tekočega vzdrževanja kar prosilec dokaže z energetske izkaznice objekta in analizo spremljanja in vrednotenja življenjskega stroškovnega ciklusa stavbe), ki se bodo uporabljala kot oskrbovana stanovanja in imajo zagotovljeno tudi z zakonom zahtevano oziroma minimalno pripadajoče število parkirnih mest na posamezno oskrbovano stanovanje, na območjih, kjer so po njih izkazane potrebe (npr. z Anketo SSRS ali PROSO)⁶.

⁶Ministrstvo za okolje in prostor je v letu 2016 pripravilo Končno poročilo naloge »Opredelitev in določitev prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo (PROSO)«. Končno poročilo (december 2016), je dostopno na spletni strani Ministrstva za okolje in prostor ter obravnava tudi potrebe na področju starejših oseb.

SSRS vedno nastopa kot kupec oskrbovanih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti po ceni, ki jo določi glede na kvaliteto objekta, obseg in bistvene kazalnike investicije (struktura investicijske vrednosti) ter vgrajene materiale in opremo.

2. Primerna vrednost GOI del s pripadajočimi parkirnimi mesti, določena s strani SSRS

	Primerna vrednost GOI del prijavljene investicije (brez DDV) (GOI objekt** in GOI parkirno mesto***) energijski kazalnik od 25 do 35 kW/hm ² a - razred B2
	Vrednost je enotna za celotno področje Republike Slovenije
Objekt **	do največ 1.155 v €/m ² stanovanjske površine*
parkirna mesta (p.m.)***	do največ 7.700 v €/p.m.

Pomen in obrazložitev izrazov tabeli:

* Za izračun stanovanjske površine po tem programu se uporablja standard SIST ISO 9836: 2011 kazalnik 5.1.7. Uporabna površina.

Za stanovanjsko površino se šteje uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanj, ki se izračuna tako, da se površine prostorov za pripravo in uživanje hrane, osebno higieno, bivanje in spanje ter predprostora (hodnik, veža) pomnožijo z redukcijskim faktorjem 1,0. V primeru mansard se površina teh prostorov do višine prostora 1.6 m ne upošteva oziroma pomnoži s faktorjem redukcije 0.

Za pomožne prostore, ki so sestavni del posameznega stanovanja, 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 in drvarnico v zidanem objektu,
- 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), vključno s komunalno in prometno infrastrukturo ter za priključitev na lokalno oziroma javno infrastrukturo.

***** Parkirno mesto:**

– Za parkirno mesto se šteje parkirno mesto znotraj objekta (garaža, kletna etaža objekta, za to namenjeni posebni objekti), v skladu z 9. členom Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11 in i61/17 – GZ).

– Velikost parkirnega mesta namenjenega invalidom je večja in v skladu s standardom SIST ISO/TR 9527.

– Za parkirno mesto ne šteje parkirna naprava, ki omogoča sočasno parkiranje dveh vozil na enem parkirnem mestu.

– Parkirna mesta na nivoju terena (zunanja ureditev) so upoštevana v okviru obračunske vrednosti GOI objekt**.

– Število parkirnih mest za oskrbovano stanovanje 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 primeru, da so v projektu predvidena parkirna mesta v okviru zunanje ureditve in/ali v objektu, imajo pri izračunu sofinanciranja projekta prednost parkirna mesta na nivoju terena (pri strokovni presoji projekta se obravnavajo prednostno).²

3. V sklopu obravnave vsake posamezne vloge **SSRS preuči primernosti cene izvedbe celotne investicije**, ki jo je podal prosilec, pri čemer preuči vse stroške investicijskega projekta (zemljišče, komunalni prispevek, projektna in tehnična dokumentacija, GOI dela, spremljanje investicije ...) ob predpostavki, da SSRS vedno v pogodbeno razmerje vstopa le če oceni glede na kvaliteto objekta, obseg investicije in vgrajenih materialov, da je primeren. V tem primeru praviloma vstopa po primerni ceni, ki temelji na primernih cenah GOI del investicije navedenih v tabeli točke 2. tega poglavja, pri čemer pa si pridržuje pravico, da primerno ceno GOI del investicije poveča ob, s strani prosilca, izkazani strokovni utemeljenosti (strokovno gradivo) povečane vrednosti.

Soinvestitorstvo se po sprejemu sklepa o odobritvi soinvestiranja (sklep o soinvestiranju) investicije s strani NS SSRS, opredeli s sklenitvijo soinvestitorske pogodbe, ki je podlaga za kasnejšo prodajno pogodbo. Prodajna cena za nakup oskrbovanih stanovanj in pripadajočih parkirnih mest se določa za vsako posamezno vlogo upoštevajoč določila prejšnjega odstavka te točke.

4. Soinvestitorski delež SSRS lahko doseže do največ 50 % vrednosti izračunane vrednosti investicije, vendar največ do višine lastnih sredstev prosilca, pri čemer se v lastna sredstva lahko všteta tudi sredstva, pridobljena s posojilom SSRS po tem programu.

V obračunsko vrednost investicije šteje tudi število potrebnih parkirnih mest skladno s pogoji tega programa. Na podlagi soinvestitorskega deleža SSRS se v pogodbi o soinvestiranju določi število oskrbovanih stanovanj in parkirnih mest, ki pripadajo SSRS. Prosilec mora ob in po razdelitvi stanovanj zagotavljati za vsa oskrbovana stanovanja in parkirna mesta enakovrednost po kvaliteti izdelave in vgrajenih materialov ter legi enot.

5. SSRS po odobritvi vloge pripravi predlog sklepa o soinvestiranju, ki ga sprejme NS SSRS, in nato z izbranimi prosilci sklene pisno pogodbo o soinvestiranju, v kateri so opredeljene medsebojne pravice in obveznosti pri pridobivanju novih oskrbovanih stanovanj. Vsebina pogodb je določena v skladu s tem programom in je nespremenljiva v delu bistvenih in s tem programom opredeljenih sestavin.

Če posamezni izbrani prosilec v roku, ki mu ga določi SSRS (postavljeni rok ne sme biti krajši od petnajst dni od vročitve obvestila glede sklepa o odobritvi in ne daljši od treh mesecev od vročitve sklepa o odobritvi) ne sklene pogodbe o soinvestiranju, se šteje, da je od namere odstopil in je SSRS prost vseh obveznosti iz sklepa o soinvestiranju. O tem SSRS pisno obvesti prosilca.

Če prosilec v praviloma v šestih mesecih po sklenitvi pogodbe o soinvestiranju ne začne gradnje (sklenjena gradbena pogodba) se šteje, da je prosilec od namere odstopil in je SSRS prost vseh obveznosti iz sklepa o soinvestiranju. O tem SSRS pisno obvesti prosilca. Zoper odločitev SSRS ni možna pritožba, zahteva za vrnitev v prejšnje stanje oziroma ugovor.

SSRS si pridržuje pravico, da ne pristopi k podpisu prodajne pogodbe s prosilcem, če po pregledu projektne in tehnične dokumentacije ugotovi, da je projekt neprimeren, pa v razumnem roku ni mogoče doseči ustreznih tehničnih izboljšav. Prav tako si pridržuje pravico, da v primerih, ko prosilec z dokazili in izjavami izkaže, da iz objektivnih razlogov obveznosti iz prejšnjih dveh odstavkov te točke, ni mogel izpolniti roke primerno podaljša. Pogodbene roke lahko podaljša po preučitvi utemeljenega predloga podanega s strani prosilca. Podaljšanje roka se odobri, v kolikor ni nesorazmerno, je smotrno ter ekonomsko utemeljeno, pri čemer ekonomska utemeljenost ravnanja pomeni, da je s strani prosilca podan jasen in realen prikaz pričakovanih pozitivnih ekonomskih posledic predvidenega ravnanja, ki ga SSRS lahko sprejme kot utemeljenega.

6. SSRS lahko zagotavlja prosilcu razpolagalno pravico za dodeljevanje pridobljenih oskrbovanih stanovanj v svoji lasti, ob kateri določi tudi primerno najemnino za stanovanja in parkirna mesta. Za lastne nepremičnine SSRS sam sklene najemne pogodbe z izbranimi najemniki oziroma lahko za izvedbo vseh aktivnosti v zvezi s temi dejanji pooblasti občino, sklad ali drugo pravno osebo. Če oskrbovano stanovanje in parkirno mesto v lasti SSRS, za katerega je dodeljena razpolagalna pravica, ni zasedeno 30 dni, mora do prve ali ponovne zasedbe prosilec zanj SSRS-ju plačevati najemnino, ki jo s sklepom določi SSRS.

Javni nepremičninski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije morajo vlogi priložiti izjavo občine, da bo v primeru njegove nezmožnosti plačila subsidiarno prevzela njegove obveznosti iz tega naslova ali ponuditi drugo zavarovanje ali nadomestilo za te primere, katerega ustreznost potrdi SSRS. Ostali prosilci morajo zagotoviti za primer nezmožnosti plačila zavarovanje ali nadomestilo za te primere, katerega ustreznost potrdi SSRS.

Če je oskrbovano stanovanje več kot pol leta nezasedeno se šteje, da potrebe po oskrbovanem stanovanju v lasti SSRS na tem območju ni. V teh primerih ima SSRS tako stanovanje pravico prodati ali ga oddati v najem drugim fizičnim ali pravnim osebam skladno z določili zakonodaje in akti poslovanja.

III.II Izvajanje programa soinvestiranja

a) Prosilec v projektu soinvestiranja:

– zagotovi komunalno opremljeno stavbno zemljišče v skladu z določbami Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07 in 61/17 – ZUreP-2),

- zagotovi sredstva v višini razlike med vrednostjo investicije in zneskom investiranja SSRS,
- zagotovi projektno in drugo dokumentacijo, v skladu z veljavno zakonodajo,
- omogoči sodelovanje SSRS pri potrditvi projektne dokumentacije oziroma mu omogoči pregled projektne dokumentacije vključno s projektantskim/izvajalskim predračunom del ter tudi upošteva pripombe in predloge SSRS pri popravku projektne dokumentacije,
- pridobi vsa potrebna soglasja in dovoljenja za gradnjo, skladno z vsakokratno veljavno zakonodajo s področja graditve objektov,
- omogoči SSRS-ju na njegovo zaprosilo vpogled v vso dokumentacijo, ki se nanaša na predmetni projekt,
- izvede javno naročilo za izbor izvajalca GOI del; če na javnem razpisu ni mogoče izbrati izvajalca, ki bo zagotavljal gradnjo po primerni ceni GOI del, se šteje, da javni razpis ni uspel in se leta ponovi, razen če prosilec sam zagotovi razliko med na javnem razpisu doseženo ceno GOI del in primerno ceno za nakup stanovanj skladno s tem programom,
- izvaja skladno z vsakokratno zakonodajo gradbeni nadzor nad izvedbo del,
- omogoči SSRS-ju kontrolo nad izvajanjem del (pooblaščen predstavnik SSRS – tehnično spremljanje investicije),
- v roku štirinajst dni pred pridobitvijo pravnomočnega uporabnega dovoljenja, izdelava in preda energetska izkaznica objekta, izdelano v skladu z določili Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 92/14 in 47/19),
- najkasneje ob primopredaji oskrbovanih stanovanj kupcu SSRS izroči: projekt izvedenih del (PID) in Dokazilo o zanesljivosti objekta: vodilno mapo dokazila o zanesljivosti objekta, mape s prilogami in navodila za obratovanje in vzdrževanje objekta skladno s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 – popr.);
- pridobi pravnomočno uporabno dovoljenje,
- v skladu s predpisi izvede vse postopke vezano za evidentiranje objekta v uradne evidence: vpis objekta v zemljiški kataster oziroma vpis stavbe v kataster stavb, pri čemer mora pred posredovanjem dokumentov na pristojne službe posredovati dokumentacijo v predhodni pregled in potrditev SSRS-ju,
- v soglasju s SSRS določi upravnika objekta s skupnimi deli in napravami,
- pripravi besedilo javnega razpisa za dodelitev oskrbovanih stanovanj v najem oziroma v kolikor je razpis še v teku ali je že zaključen (in že obstaja lista upravičencev) seznaniti SSRS s postopki za izbiro upravičenih najemnikov,
- nosi morebitne druge stroške, ki se nanašajo na vodenje in realizacijo projekta in
- izvede druge potrebne aktivnosti, ki jih v postopku vodenja projekta, zahtevajo delovni procesi za uspešno realizacijo prijavljenega projekta.

b) SSRS v projektu soinvestitorstva:

- zagotovi sredstva v višini s sklepom NS SSRS odobrenih sredstev,

– pregleda in preveri investicijsko in projektno dokumentacijo ter posreduje strokovne pripombe na navedeno dokumentacijo,

– pripravi predlog besedila soinvestitorske pogodbe in po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja s prosilcem še prodajno pogodbo, v kateri se upoštevajo določbe tega programa ter pogoji poslovanja SSRS, pod katerimi gradi stanovanja in parkirna mesta kot investitor ali soinvestitor,

– opravlja redno kontrolo (tedensko oziroma po potrebi) 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:**

– **obroke do 85 % pogodbene vrednosti (kupnine) SSRS nakazuje 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 ga potrdi pooblaščen predstavnik SSRS (tehnično spremljanje investicije) in 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 5, poglavja II. II Posojilni pogoji, za čas od sklenitve pogodbe do pridobitve pravnomočnega uporabnega dovoljenja (objekt z zunanjo ureditvijo) oziroma vpisa etažne lastnine na SSRS,**

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

a. pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje za objekt z zunanjo ureditvijo,

b. prejem obvestila od prodajalca, da so oskrbovana stanovanja s pripadajočimi parkirnimi mesti zgrajena in poziv na prevzem predmeta pogodbe, v skladu s prodajno pogodbo,

c. prevzem skupnih delov in naprav s strani izbranega upravnika, pred prevzemom predmeta pogodbe,

d. prevzem predmeta pogodbe v skladu s prodajno pogodbo in

e. zagotovitev vseh pogojev za vknjižbo lastninske pravice na SSRS na oskrbovanih stanovanjih in pripadajočih parkirnih mestih (vložen zemljiškoknjižni predlog za vpis objekta in etažne lastnine v zemljiško knjigo ter s strani prosilca oziroma prodajalca izstavljeno ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist SSRS).

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

a. po odpravi vseh (na skupnih delih in napravah ter za oskrbovana stanovanja) zapisniško ugotovljenih napak in pomanjkljivosti, ki so bile ugotovljene na kvalitetnem pregledu ter izpolnitvi vseh drugih pogodbenih obveznosti,

b. na ime SSRS predložena bančna oziroma zavarovalniška garancija za odpravo napak in pomanjkljivosti v splošni garancijski dobi in odpravi napak iz solidnosti gradbe za obdobje sto dvajset mesecev (10 let) po pridobitvi pravnomočnega uporabnega dovoljenja v višini pet odstotkov kupnine, pri čemer se po izteku šest deset mesecev (petletni splošni garancijski rok) garancija utesni zgolj na odpravo napak iz solidnosti gradbe v višini treh odstotkov kupnine in

- za gradnjo ali rekonstrukcijo izdelano ustrezno projektno dokumentacijo skladno z veljavno zakonodajo za gradnjo tovrstnih objektov ter smernicami prisojnih ministrstev v času odprtosti tega programa (npr. vsakokratni Zakon o graditvi objektov, Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur. l. RS, št. 1/2011, 61/2017-GZ), v primeru oskrbovanih stanovanj Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Ur. l. RS, št. 110/2004, 81/2009 in 17/2011), in drugi merodajni predpisi, ki urejajo predmetno področje ali nadomestijo te predpise;
- v primeru obnove objekta ali dela objekta, je glede na vrsto, obseg in način posega, potrebno priložiti ustrezno gradbeno-tehnično dokumentacijo s predračunom izvajalca del iz katere nedvoumno izhajata upravičenost posega investitorja na objektu ali delu objekta in obseg predvidenih del in finančnih sredstev za vso izvedbo. SSRS ni vezan na predlog predvidenega obsega del in finančnega zahtevka, temveč bo preučitev opravil po prejetih podatkih s strani prosilcev in po potrebi z ogledom na kraju samem, skladno z načelom proste presoje dokazov, pri čemer bo smiselno upošteval tudi podatke o lastnih projektih in drugih merodajnih evidencah pristojnih institucij s tega področja. V obseg del ne more biti vključena obnova notranje opreme, gospodinjskih ali pomožnih naprav in pohištva ter podobno;
- v primeru obnove objekta ali dela objekta izkazati pravico za poseg (smiselno kot dokazila o pravici graditi) in pridobiti vsa potrebna soglasja;
- pri obnovi objekta ali dela objekta priložiti ustrezen dokument iz katerega izhaja, da je nameravani poseg skladen z prostorskim / urbanističnim aktom;
- gradbeno predpogodbo ali pogodbo za izvedbo obnovitvenih del na objektu oziroma delu objekta;
- izjavo projektanta, da površina stanovanjskih enot ustreza površinskim standardom za primer, ki bo predmet sofinanciranja;
- investicijsko dokumentacijo⁶ iz katere mora biti pod točko I. naveden in utemeljen terminski plan realizacije investicije, pod točko II. podana opredelitev strukture cene investicije, pod tč. III upravičeni prosilci izkažejo presežek trajnih virov nad materialnimi in nematerialnimi naložbami za pokritje potrebne lastne udeležbe za izvedbo projekta;
- izkaz lastništva nepremičnine (zemljišče, objekt) z navedbo parcelnih števil in vložkov, katastrske občine, pristojnega sodišča) in dokazila o lastništvu;
- izvod katastrskega načrta;
- vsi udeleženci v projektu morajo imeti poravnane vse zapadle obveznosti do SSRS;
- pridobiti ustrezno potrdilo AJ PES o boniteti upravičenega prosilca (če je na voljo), glede na njegov pravni status, ki mora izkazovati bilančne podatke in ne sme biti starejši od 1 meseca ob vložitvi vloge;
- skladno z določbami Zakona o financiranju občin⁷ pridobiti predhodno soglasje ministrstva pristojnega za finance, kadar je upravičeni prosilec občina oziroma k poroštvu, če je občina porok upravičenemu prosilcu, ki je kot subjekt naveden pod točko;
- dokazilo oz. dovoljenje za delo pristojnega ministrstva za opravljanje dejavnosti s področja na katerem upravičeni prosilec zaproša za sofinanciranje (npr. pridobljena koncesija, dovoljenje za delo);
- izjavo, potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da na dan podaje vloge nima blokiranih transakcijskih računov;

- izjavo potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da na dan vložitve vloge ni insolventen;
- 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;
- ustrezna dokumentacija in v projektni fazi (DGD/PZI) izjava odgovornega projektanta za doseganje energijskega razreda B2 (energijski kazalnik od 25 do 35 kW/hm²a);
- drugo ustrezno dokumentacijo na zahtevo SSRS, ki je potrebna v postopku strokovne presoje vloge za odobritev sofinanciranja projektov.

⁵ Listinska dokumentacija kot priloga k vlogi se smiselno priloži glede na predmet in namen sofinanciranja in je odvisna od strokovne presoje SSRS.

⁶ Ker SSRS deluje kot javni sklad mora biti investicijska dokumentacija pripravljena smiselno z metodologijo, ki jo določa Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016).

⁷ (Ur. l. RS, št. 123/2006-ZFO-1, 101/2007 Odl.US: U-I-24/07-66, 57/2008, 94/2010-ZIU, 36/2011, , 14/2015-ZUJFO, 71/2017, 21/2018-popr.)

Objavljena verzija čistopisa na www.ssrs.si dne 23. 4. 2020

Pravno obvestilo: Vsebine podane v tem čistopisu so sestavljene iz osnovnega besedila Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020 in vseh njegovih nadaljnjih sprememb in dopolnitev. Čistopis je pripomoček informativne narave, ki ga ni mogoče razumeti kot dokument za pravno svetovanje ali dokazovanje v poravnalnih, predsodnih, sodnih ali upravnih postopkih - sporih ali arbitražah. V primeru morebitnih razlik v besedilih objavljenih v Uradnem listu in tem čistopisu, je veljavno besedilo objavljeno v Uradnem listu RS.

¹ Posebna opomba: med upravičene subjekte se štejejo tudi neprofitne stanovanjske organizacije, vpisane v register pri Ministrstvu za okolje in prostor ter so v 100% lasti občin/e.

Oskrbovana stanovanja Rogaška Slatina - Kidričeva ulica
Okvirna delitev stanovanjskih enot v objektu

	PRITLIČJE	m2
22	Garsonjera II + atrij	28,00
23	Garsonjera II + atrij	28,00
24	1,5 sobno + atrij	43,34
		99,34

Predlagano lastništvo	m2	%
OBCINA	243,71	25,36%
SSRS	237,62	24,73%
ZASEBNA	479,49	49,90%
SKUPAJ	960,82	100,00%

	1. NADSTROPJE	m2
1	Garsonjera I + loža	38,95
2	Garsonjera I	32,50
3	Garsonjera I	32,50
4	2 sobno + loža	55,88
5	2 sobno + loža	55,88
6	Garsonjera I	32,50
7	Garsonjera I + loža	38,95
		287,16

Predlagano lastništvo	m2	%
JAVNA STANOVANJA:	481,33	50,10%
ZASEBNA STANOVANJA:	479,49	49,90%
SKUPAJ	960,82	100,00%

	2. NADSTROPJE	m2
8	Garsonjera I + loža	38,95
9	Garsonjera I	32,50
10	Garsonjera I	32,50
11	2 sobno + loža	55,88
12	2 sobno + loža	55,88
13	Garsonjera I	32,50
14	Garsonjera I + loža	38,95
		287,16

	MANSARDA	m2
15	Garsonjera I + loža	38,95
16	Garsonjera I	32,50
17	Garsonjera I	32,50
18	2 sobno + loža	55,88
19	2 sobno + loža	55,88
20	Garsonjera I	32,50
21	Garsonjera I + loža	38,95
		287,16