

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad po sklepu nadzornega sveta z dne 11.12.2006 na podlagi 13. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS 110/2002 in 8/2003, popr, 58/2003; ZUreP-1), 14. in 32. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Ur.l. RS 119/00, 28/2001), objavlja

**JAVNI RAZPIS – PROGRAM  
ZA SOFINANCIRANJE PROJEKTOV  
PRIDOBIVANJA OSKRBOVANIH STANOVANJ ZA STAREJŠE,  
DOMOV ZA OSTARELE IN ŠTUDENSKIH DOMOV**

**I. SKUPNA DOLOČILA**

**1. predmet in načini sofinanciranja**

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: SSRS) na podlagi tega programa sofinancira pridobivanje:

- a) oskrbovanih stanovanj za starejše (v nadaljevanju: oskrbovanih stanovanj)
- b) domov za ostarele in
- c) študentskih domov,

in sicer tako, da:

- daje za pridobivanje oziroma zagotavljanje a), b) in c) ugodna dolgoročna posojila ter
- investira skupaj z upravičenimi prosilci v projekte za pridobivanje in zagotavljanje a) - soinvestitorstvo.

V primeru točk a) in b) lahko posamezen projekt za katerega je podana vloga pokriva zagotavljanje kapacitet iz obeh predmetov, kar se upošteva kot prednost pri obeh razpoložljivih načinih sofinanciranja po tem razpisu.

**2. upravičeni prosilci**

1. občine ali njihovi proračunski skladi,
2. javni nepremičninski skladi,
3. pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1,
4. druge pravne osebe,

ki sami izpolnjujejo zakonske zahteve za opravljanje dejavnosti s področja upravljanja z oskrbovanimi stanovanji, domovi za ostarele in javnimi oziroma zasebnimi študentskimi domovi oziroma imajo ustrezno s predpogodbo, pismom o nameri ali pogodbo urejeno dolgoročno ali projektno sodelovanje s pravnimi osebami, ki tako dejavnost lahko opravljajo v razpisnem obdobju.

Subjekti iz prejšnjih alinej so lahko udeleženi v enem ali več projektih sofinanciranja projektov s strani SSRS po tem javnem razpisu, pri čemer morajo za vsak projekt zagotoviti ustrezna zavarovanja in druge pogoje za neodvisno izvedbo projekta.

**3. višina sredstev za izvajanje tega programa**

Predvidoma je za realizacijo tega razpisa namenjenih 12.000.000 EUR s porabo v letih 2007, 2008 in 2009, od tega je predvideno za posojila 6.000.000 EUR in za soinvestitorstvo 6.000.000 EUR Razpis je odprt do dne, ko so s sklepi NS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma do preklica.

Nadzorni svet SSRS, glede na izkazani interes lahko porabo sredstev za posamezen način sofinanciranja poveča ali zmanjša delež celotnih razpoložljivih sredstev.

## II. POSOJILA

### 1. splošni nameni

Posojila SSRS po tem programu, ki se v njegovem II. poglavju šteje kot razpis posojil skladno s 14. členom splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Ur.l. RS 119/00, 28/2001), so namenjena pridobivanju:

1. oskrbovanih stanovanj,
2. domov za ostarele,
3. študentskih domov

z gradnjo oziroma rekonstrukcijo s katero se pridobijo nove kapacitete v točkah a), b) in c) ter z nakupom, vse v letih 2007, 2008 in 2009.

### II. I Razpisni pogoji za posojila:

#### 1. Za posojila morajo prosilci izpolnjevati naslednje pogoje:

- pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo oziroma rekonstrukcijo objekta,
- v primeru nakupa - pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje in/ali pravnomočno uporabno dovoljenje,
- v primeru nakupa objektov tudi veljavno sklenjeno pogodbo ali predpogodbo za nakup,
- za gradnjo ali rekonstrukcijo izdelano ustrezno projektno dokumentacijo skladno z veljavno zakonodajo za gradnjo tovrstnih objektov ter smernicami prisojnih ministrstev v času odprtosti tega razpisa (npr. ZGO-1, Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS 125/2003), 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), in drugi);
- investicijsko dokumentacijo<sup>1</sup> 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 prosilci izkažejo presežek trajnih virov nad materialnimi in nematerialnimi naložbami za pokritje potrebne lastne udeležbe za izvedbo projekta;
- opredelitev lastništva (navedba parcelnih števil in vložkov, katastrske občine, pristojnega sodišča) in dokazila o lastništvu,
- kopija katastrskega načrta – mapna kopija,
- vsi udeleženci v projektu morajo imeti poravnane vse zapadle obveznosti do SSRS,
- pridobiti potrdilo AJ PES o boniteti prosilca, ki mora izkazovati bilančne podatke in ne sme biti starejše od 1 meseca ob vložitvi vloge.
- skladno z določbami 16. člena Zakona o financiranju občin (Ur.l. RS, št. 80/94, 45/97-Odl. US, 56/98, 1/99, 59/99 - Odl. US, 61/99 – Odl. US, 79/99 in 89/99 – Odl. US in 93/05) pridobiti predhodno soglasje ministrstva pristojnega za finance, kadar je prosilec občina oziroma k poroštvu, če je občina porok prosilcu, ki je kot subjekt naveden pod točko 2, I.2. tega programa.
- dokazilo pristojnega ministrstva o dovoljenju za opravljanje dejavnosti s področja na katerem prosilec zaproša za sofinanciranje (npr. pridobljena koncesija za opravljanje dejavnosti predmeta razpisa),

#### 2. SSRS si pridržuje pravico:

- da ob obravnavi vloge 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.
- da v primeru, ko prosilec ni izpolnil pogoja iz zadnje alineje 1 točke tega odseka sklene ustrezno pogodbo ali predpogodbo z razveznim pogojem, ki ga glede na dejansko stanje v zadevi SSRS ustrezno časovno opredeli, vendar le-ta ne more presegati obdobja ko se zapre izvajanje tega razpisa. V tem primeru se plačila ne glede na način sofinanciranja, ne izvajajo pred izpolnitvijo tega pogoja.

<sup>1</sup> 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).

3. SSRS bo skladno z določbami 66., 139., 173. in 175. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur.l. 24/06- prečiščeno besedilo in 105/06) pridobil za preučitev vloge prosilca tisto dokumentacijo in podatke, ki jih potrebuje za popolno in celovito preučitev posamezne vloge.

## II. II Posojilni pogoji:

1. Posojilo lahko dobi prosilec, če na predpisanem obrazcu in z zahtevanimi prilogami v razpisnih pogojih odda vlogo za pridobitev posojila, ki jo SSRS preuči in jo po polnosti in ustreznosti poda v opredelitev NS SSRS.

**Višina posojila**, ki ga lahko dobi upravičenec, je odvisna od obračunske vrednosti GOI del prijavljene investicije in je vezana na presojo SSRS o njeni primernosti, ki jo SSRS določi po preučitvi dokumentacije oziroma obravnave posamezne vloge.

Višina posojila lahko znese do največ 50% obračunske vrednosti GOI del investicije ali lastnega dela GOI del investicije, če je v projektu SSRS udeležen kot soinvestitor - v primerih oskrbovanih stanovanj.

Po preučitvi vloge SSRS odloči katera cena se upošteva za obračunsko vrednost GOI del 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 cilj tega razpisa in sicer doseči na trgu ponudbe povečanje števila oskrbovanih stanovanj, domov za ostarele in študentskih domov, zagotavljanje njihove primerne kvalitete, vplivati na ekonomičnost priprave in izvedbe projektov ter posledično učinkovitost njihove uporabe z vidika poslovanja.

V primerih oskrbovanih stanovanj se upošteva primerna cena GOI del navedena III.I poglavju tega programa pomnožena s stanovanjsko površino in številom pripadajočih parkirnih mest, vse izračunano po definiciji iz III.I poglavja tega programa.

Prednost imajo tisti projekti, iz katerih izhaja, da obstajajo realne prostorske in terminske možnosti za naknadno razširitev projekta (faznost izvedbe) v smislu pridobitve dodatnih kapacitet (oskrbovanih stanovanj in postelj v domovih za ostarele in študentskih domovih)

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

2. **Obrestna mera** za odobreno posojilo je letna v višini 12 mesečnega EURIBOR + 0% in se obračunava na stanje glavnice.

Obrestna mera se spreminja enkrat letno in sicer 1.1. vsako leto na podatke o letnem EURIBOR, objavljenem na prvi delovni dan v decembru preteklega leta.

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.

**Odplačilna doba** za odobreno posojilo je največ 25 let od podpisa posojilne pogodbe. 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 25 let po podpisu posojilne pogodbe.

Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah.

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.

3. **Zavarovanje posojila** je obvezno in je lahko izvedeno z enim od naslednjih vrst finančnih zavarovanj, in sicer z:

- a) bančno garancijo,
- b) zavarovanjem pri zavarovalnici,
- c) poroštvom in menico občine, h katerima izda soglasje MF, v primerih kadar so prosilci subjekti iz 2. točke I.1 tega programa,
- d) menicami v primeru, če je posojilojemalec občina ali javni nepremičninski sklad,
- e) zastavo še neobremenjene nepremičnine.
- f) zastavo zasedenih stanovanj v lasti posojilojemalca,
- g) zemljiškim dolgom.

V primeru iz točk e), f) in g) mora biti nepremičnina vredna najmanj dvakrat toliko kot zaproseno oziroma odobreno posojilo. Kot vrednost se upošteva pogodbena vrednost, če je bil promet z zastavljeno nepremičnino izvršen v letu 2005, 2006 oziroma 2007, za ostale nepremičnine pa vrednost, ki jo določi cenilec za gradbeništvo – splošno, vpisan v imenik sodnih cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje ali pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin, vpisan v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo.

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), f) in g) zavrne s strani prosilca predlagane nepremičnine na katerih bi bila vzpostavljena zavarovanja.

V zastavo je lahko dana tudi kreditirana nepremičnina.

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 oz. 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.

V primeru f), ki je namenjen občinam, njihovim proračunskim skladom in javnim nepremičninskim skladom, se lahko upoštevajo tudi zasedena najemna stanovanja in zasedene najemne stanovanjske hiše kot ustrezna nepremičnina za zavarovanje posojila z zastavo.

Za ustrezno ne šteje nepremičnina, stvar in pravica, ki ne more biti predmet izvršbe po zakonu o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-UPB1, Ur.l. RS 40/2004).

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.

4. Posojilojemalec mora **kreditirano nepremičnino zavarovati** za vse običajne rizike in zavarovalno polico vinkulirati v korist SSRS.
5. **Stroške** vseh zavarovanj in priprave ter sklepanja posojilne pogodbe (notarske in druge stroške v zvezi s tem) plača posojilojemalec. Na posojilni pogodbi in dodatkih k pogodbi morajo biti overjeni podpisi vseh strank.
6. Za **črpanje** odobrenega posojila mora upravičenec skleniti posojilno pogodbo. Posojilna pogodba mora biti sklenjena praviloma v 100 dneh po prejemu sklepa o odobritvi posojila ob izpolnjenem pogoju sklenjene gradbene pogodbe, oziroma prodajne pogodbe, ki je priloga k posojilni pogodbi, sicer se šteje, da je prosilec odstopil od vloge za ta razpis, 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 in razpisanih sredstev, pod pogojem, da je posojiljemalec zagotovil v vlogi navedeni oziroma predvideni del svojih sredstev, kar dokaže z oceno in dokazili o dosedanjih vlaganjih v investicijo –projekt.

7. Prosilec ne sme brez pozitivnega soglasja SSRS prodajati ali obremenjevati nepremičnin oziroma objektov zgrajenih na podlagi pridobljenega posojila vse do poplacha posojila. Posojilo se lahko delno ali v celoti predčasno poplača ali spremeni zavarovanje. Prosilec mora SSRS pisno zaprositi za izdajo ustreznega soglasja k odtujitvi ali obremenitvi. Odtujitev ali obremenitev brez pozitivnega soglasja SSRS imata za posledico ničnost pogodbe s katero je bil stanovanje odtujeno ali obremenjeno, oziroma vzpostavljena obremenitev. Ob dovoljeni prodaji se sklene dodatek k posojilni pogodbi med SSRS in prosilcem, v katerem se ugotovi preostalo število sofinancirane investicije po tej pogodbi, ter se SSRS nakaže prejeto kupnino. Znesek se odšteje od zneska odobrenega oziroma preostalega še neodplačanega zneska posojila. Na dodatku k pogodbi morajo biti overjeni podpisi vseh strank.

### III. SOINVESTITORSTVO

#### 1. nameni

SSRS sklepa soinvestitorska pogodbeno razmerje z upravičenimi prosilci po tem programu (v nadaljevanju prosilec) za zagotavljanje pridobivanja oskrbovanih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti.

Za pripadajoče število parkirnih mest se šteje minimalno število parkirnih mest v pokritih objektih ali za to namenjenih objektih predpisanih z zakonodajo in predpisi ter akti lokalnih skupnosti.

SSRS soinvestira z izbranimi prosilci tiste projekte novogradnje in celovite rekonstrukcije, s katerimi se pridobijo nove kapacitete na področju oskrbovanih stanovanj ter nakup oskrbovanih stanovanj, vse z napovedanim začetkom v letu 2007, 2008 in 2009 pod pogoji, navedenimi v nadaljevanju tega razpisa. Pri tem je potrebno upoštevati vso zakonodajo, ki ureja izgradnjo sofinanciranega predmeta projekta in določila tega razpisa.

#### III. I Pogoji soinvestiranja

##### 1. splošne določbe

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

##### 2. projekti morajo biti izvedeni po primernih cenah, vendar največ po naslednjih:

\* morebitna pokrita parkirna mesta ali garaže v posebnih objektih ali kletah niso zajeti v to ceno;

\*\* za izračun stanovanjske površine se upoštevajo faktorji redukcije in sicer za loggio 0,75, za shrambo, za pokriti balkon ali pokrito teraso 0,50, za odkriti balkon ali odkrito teraso 0,25;

\*\*\* GOI – obsega: pripravljalna, gradbena, obrtniška, instalacijska in zaključna dela na gradbišču z zunanjo ureditvijo gradbene parcele in potrebnimi komunalnimi (hišnimi) priključki na lokalno komunalno oziroma javno infrastrukturo, vključno z opremo kopalnice in kuhinje.

\*\*\*\* za parkirno mesto se šteje pokrito parkirno mesto minimalno 12.5 m<sup>2</sup> površine (osnovna; standard za površino parkirnega mesta namenjenega invalidom je višji) v garaži ali posebnem za to namenjenem objektu. Zunanja parkirišča so upoštevana v okviru GOI – zunanje ureditve.

Način zagotavljanja	Vrednost brez DDV	Primerna cena GOI del
		Cena je enotna za celotno področje Republike Slovenije
Objekt*	GOI del investicije ***	praviloma do 900 v EUR/m <sup>2</sup> površine**
parkirna mesta****	GOI del investicije ***	praviloma do 6600 v EUR/pm

3. V sklopu obravnave vsake posamezne vloge SSRS preuči primernosti cene izvedbe celotne investicije, ki jo je podal prosilec, pri čemer preuči vse investicijske stroške (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 investicija – projekt, primeren. V tem primeru praviloma vstopa po primerni ceni, ki temelji na primernih cenah GOI del investicije navedenih v zgornji tabeli, pri čemer pa si pridržuje pravico, da primerno ceno GOI del investicije poveča ob, s strani prosilca, izkazani utemeljenosti povečane vrednosti.

Tako v primerih kadar se soinvestorstvo izvaja po postopku sklenitve soinvestitorske pogodbe, ki je podlaga za kasnejšo prodajno pogodbo, kot tudi v primerih soinvestiranja z nakupom in takojšnje sklenitve prodajne pogodbe, prodajna cena za nakup oskrbovanih stanovanj ne sme preseči 85% primerne tržne cene za primerljiv tip nepremičnine, upoštevajoč določila prejšnjega odstavka.

4. Soinvestitorski delež SSRS lahko doseže 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 minimalno število potrebnih parkirnih mest skladno s tem razpisom.

Odobreni soinvestitorski delež se uporabi na vseh oskrbovanih stanovanjih in parkirnih mestih tako, da eno stanovanje in pripadajoče parkirno mesto predstavlja najmanjšo enoto delitve.

Na podlagi soinvestitorskega deleža SSRS se v pogodbi o soinvestiranju določi število oskrbovanih stanovanj in parkirnih mest, ki pripadajo SSRS. Pri čemer se uporabi določba 2. odstavka 3. točke tega odseka. 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 – sklep NS o soinvestiranju z izbranimi prosilci sklene pisne pogodbe o soinvestiranju, v katerih so opredeljene medsebojne pravice in obveznosti pri pridobivanju. Vsebina pogodb je določena v skladu s tem programom in je v delu bistvenih in s tem programom opredeljenih sestavin nespremenljiva.

Če posamezni izbrani prosilec v roku, ki mu ga določi SSRS (postavljeni rok ne sme biti krajši od petnajst dni od vročitve 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 Sklad obvesti NS.

Če prosilec v praviloma šestih (6) mesecih po sklenitvi pogodbe o soinvestiranju ne začne gradnje (sklenjena gradbena pogodba) oziroma v primerih nakupa novogradnje kot oblike soinvestiranja ni sklenjena prodajna pogodba za nakup, se šteje, da je prosilec za leti 2007 in 2008 od namere odstopil in je SSRS prost vseh obveznosti iz sklepa o soinvestiranju. O tem Sklad obvesti NS.

SSRS si pridržuje pravico, da:

- v primerih, ko prosilec z dokazili in izjavami izkaže, da iz objektivnih razlogov obveznosti iz prejšnjega odstavka ni mogel izpolniti obveznosti roke podaljša,
- ne pristopi k podpisu prodajne pogodbe s prosilcem oziroma drugim investitorjem, če po pregledu projektne in tehnične dokumentacije ugotovi, da je projekt neprimeren, pa v razumnem roku ni mogoče doseči ustreznih tehničnih izboljšav,
- da pogodbene roke podaljša, po preučitvi utemeljenega predloga podanega s strani prosilca.

Oskrbovanim stanovanjem, ki jih kupi SSRS mora biti zagotovljeno minimalno pripadajoče število parkirnih mest po primernih cenah in izhodiščih tega programa.

6. SSRS lahko zagotavlja prosilcu razpolagalno pravico za dodeljevanje pridobljenih oskrbovanih stanovanj v svoji lasti. 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.

7. Najemnina za oskrbovana stanovanja ter za parkirna mesta se oblikuje skladno z metodologijo o oblikovanju najemnin enotno za vse enote in parkirišča iz posamezne pogodbe o soinvestiranju oziroma prodajne pogodbe sklenjene po tem programu, v kolikor NS Sklada na podlagi predloga SSRS v primeru posameznega projekta ne odloči drugače.
8. Če oskrbovano stanovanje in parkirno mesto v lasti SSRS, za katerega je dodeljena razpolagalna pravica in ni zasedeno 30 (trideset) dni, mora do prve ali ponovne zasedbe prosilec zanj SSRS-ju plačevati najemnino, ki jo določi s sklepom SSRS.

Prosilec iz 2. in 3. točke 1.2. tega programa mora 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. Prosilci iz 4. točke 1.2. tega programa 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. Prosilec ima v teh primerih predkupno pravico.

Prosilec ne sme brez soglasja SSRS prodajati ali obremenjevati svojih nepremičnin v objektu, dokler ima SSRS v njem vsaj eno oskrbovano stanovanje in parkirno mesto. Prosilec mora SSRS pisno zaprositi za podajo ustreznega pozitivnega soglasja. Odtujitev ali obremenitev brez tega pozitivnega soglasja imata za posledico ničnost pogodbe s katero je prišlo do odtujitve ali obremenitve, oziroma je bila izvedena dovoljena obremenitev.

## **2. Posebne določbe**

### **Izvajanje projekta soinvestitorstva:**

- a.) Prosilec mora v projektu soinvestitorstva z novogradnjo, celovito rekonstrukcijo ali nakupom:
  - zagotovi komunalno opremljeno zemljišče;
  - zagotovi sredstva v višini razlike med vrednostjo investicije in zneskom investiranja SSRS;
  - zagotovi celotno predpisano projektno in tehnično dokumentacijo;
  - omogoči sodelovanje SSRS pri potrditvi projektne dokumentacije oziroma mu omogoči pregled projektne dokumentacije;
  - pridobi vsa potrebna soglasja in dovoljenja za gradnjo ;
  - omogoči SSRS na njegovo zaprosilo vpogled v vso dokumentacijo;
  - izvede javno naročilo za izbor izvajalca gradbenih del;
  - v soglasju s SSRS imenuje nadzor;
  - izvaja nadzor nad izvedbo del;
  - omogoči SSRS kontrolo nad izvajanjem del (supernadzor);
  - pridobi pravnomočno uporabno dovoljenje;
  - zagotovi vzpostavitev etažne lastnine;
  - v soglasju s SSRS izbere upravnika stavbe in oskrbnika;
  - pripravi v primeru, da mu SSRS to dopusti besedilo razpisa oziroma ustrezne ponudbe za oddajo stanovanj v najem, h kateremu mora pridobiti soglasje SSRS, ga objavi najmanj en mesec pred dokončanjem gradnje;
  - nosi morebitne druge stroške.
- b.) SSRS v projektu soinvestitorstva:
  - zagotovi sredstva v višini s sklepom NS odobrenih sredstev;



- preveri investicijsko in projektno dokumentacijo oziroma sodeluje pri potrditvi projektne dokumentacije;
- imenuje preglednika projektne dokumentacije;
- po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja s prosilcem upoštevajoč določbe tega odseka sklone prodajno predpogodbo oziroma prodajno pogodbo, v kateri se upoštevajo smiselno določbe ZVKSES in predvsem način in pogoji poslovanja pod katerimi SSRS kot investitor gradi ali kupuje za prodajo na trgu,

in sicer predvidoma pod naslednjimi pogoji plačevanja kupnine, ki se s prodajno predpogodbo ali pogodbo natančneje opredelijo:

- obroke do 85 % kupnine SSRS nakazuje skladno z napredovanjem del po predložitvi obračuna – računa za posamezen obrok, kateremu bo priložena izjava nadzornega organa o napredovanju del v skladu s terminskim planom, potrdi pa jo supernadzor SSRS; ob pogoju, da prosilec zagotovi na zemljiščih, ki predstavljajo gradbeno parcelo, bremen prost vpis solastninske pravice ali drugo ustrezno obliko zavarovanja po določbah za dodelitev posojil po tem razpisu, za čas od sklenitve pogodbe do pridobitve pravnomočnega uporabnega dovoljenja oziroma do vpisa etažne lastnine na SSRS.
  - 5 % v roku osem dni, ko prosilec sam poda ali prejme obvestilo od izvajalca, da so stanovanjske enote ustrezno dokončane in ko SSRS potrdi, da je poziv za prevzem predmeta pogodbe utemeljen ter pod pogojem, da je pridobljeno uporabno dovoljenje;
  - 5 % v roku osem dni po odpravi vseh napak in pomanjkljivosti in po dokončnem obračunu kupnine skladno z določili prodajne pogodbe in izpolnitvi vseh drugih pogodbenih obveznosti vključno s tem, da bo SSRS predložena bančna oziroma zavarovalniška garancija izvajalca za odpravo napak in pomanjkljivosti v garancijski dobi za obdobje dveh let od prevzema predmeta pogodbe oziroma za obdobje 26 mesecev po pridobitvi pravnomočnega uporabnega dovoljenja v višini 5% kupnine oziroma garancijo skladno z določbami 26. člena ZVKSES,
  - 5 % kupnine pa v roku osem dni po zagotovitvi vseh pogojev za vknjižbo lastninske pravice na SSRS na stanovanjih (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, plomba za vpis lastninske pravice v korist SSRS pa bo v zemljiško knjigo vpisana na prvem mestu);
- opravlja kontrolo nad izvajanjem del; kontrola nad izvajanjem del pomeni supernadzor nad delom izvajalcev in nadzorom prosilca oziroma prodajalca nad izvedbo del;

#### **IV. POSTOPEK OBRAVNAVE VLOG**

Prosilci, ki želijo pridobiti sredstva SSRS iz naslova posojila oziroma zaprosajo za soinvestitorstvo s SSRS po tem programu, lahko oddajo vloge s priporočeno pošiljko ali osebno na naslov Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Ljubljana, Poljanska cesta 31.

Vloge lahko oddajo prosilci samo na posebnem obrazcu, ki ga lahko dobijo na navedenem naslovu od dne objave tega programa. Vloge bodo sprotno obravnavne po času dospelosti.

O vlogah prosilcev bo na predlog Sklada odločal nadzorni svet Sklada na sejah. Izbrani prosilci bodo s strani Sklada prejeli sklep o izbiri, ostali prosilci prejmejo obvestilo o neodbitvi vloge.

Vse informacije o programu - razpisu lahko prosilci dobijo osebno na Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnem skladu v Ljubljani na Poljanski cesti 31 ali na telefonski številki (01) 47 10 500.

Razpis je odprt do dne, ko so s sklepi NS odobrena vsa predvidena sredstva.

Nadzorni svet SSRS lahko sprejme na predlog Sklada obvezno razlago posameznih določb tega programa ter spremeni oziroma dopolni njegova posamezna določila, ki jih objavi na enak način kot ta program ter se uporabljajo od dne sprejema.

V projektih sofinanciranja po tem programu, odloči Direktor Sklada v okviru razpisane oziroma s sklepom NS Sklada odobrene vsote sredstev za izvedbo programa sofinanciranja, o morebitni spremembi namena (soinvestiranje/kreditiranje) ali znižanja zaprosenih sredstev prosilca in odloči o odobritvi spremembe, ob upoštevanju pogojev tega programa in aktov, ki opredeljujejo poslovanje Sklada.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije,  
javni sklad