



Program sofinanciranja
zagotavljanja javnih
najemnih stanovanj v
letih 2016 do 2020

Ljubljana, 6. julij 2016

Uvodna predstavitev dela Stanovanjskega sklada RS

mag. Mojca Štritof-Brus,

Pomočnica direktorja Stanovanjskega sklada RS

SSRS letos praznuje 25 let delovanja

- Ustanovljen leta 1991 s prvim stanovanjskim zakonom za območje celotne Slovenije,
 - Leta 2001 preoblikovan v javni nepremičninski in finančni sklad,
 - Od leta 2011 deluje v današnji podobi, kot glavni izvajalec stanovanjske politike države.
-
- Organa Stanovanjskega sklada RS (dalje SSRS) sta direktor in nadzorni svet,
 - Nadzorni svet imenuje ustanovitelj - Vlada RS,
 - Na Skladu zaposlenih 35 ljudi,
 - Vsa dejavnost in poslovanje SSRS se financirata iz lastnih sredstev.

Osnovne usmeritve SSRS v preteklih letih

- Zagotavljanje pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj;
- Dodeljevanje ugodnih dolgoročnih posojil za vnaprej opredeljene namene (lokalnim skupnostim in drugim pravnim osebam) po razpisih, pozivih in programih;
- Upravljanje z lastnimi neprofitnimi, tržnimi in oskrbovanimi stanovanji;
- Prodaja stanovanj ciljnim skupinam;
- Dodeljevanje premij v okviru nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in dodeljevanje subvencij mladim družinam;
- Upravljanje z dolgoročnimi posojili fizičnim in pravnim osebam;
- Izvajanje drugih zakonskih nalog (sodelovanje v osebni jamstveni shemi, pomoč po potresni zakonodaji, krediti po denacionalizacijski zakonodaji,...);
- Vzpostavitev sistema izvajanja kontrole kakovosti vgrajenih materialov in izvedenih del v stanovanjski gradnji preko TPSG – lastne blagovne znamke SSRS.

- Pomembna naloga SSRS v času od 2001 dalje je pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj na podlagi razpisov oziroma programov skupaj z lokalnimi skupnostmi oziroma neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami.

- Posebno pozornost posvečamo pripravi vsakokratnega javnega razpisa - Programa z vsemi potrebnimi splošnimi in posebnimi pogoji za realizacijo projektov izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj tako izvedemo aktivnosti, kot so:
 - ocena potreb po neprofitnih najemnih stanovanjih,
 - komunikacija s potencialnimi prosilci;
 - ocena vrednosti primernih cen za vrednost GOI del (gradbeno, obrtniška in inštalacijska dela) ter posledično
 - ocena vrednosti primerne cene nakupa neprofitnih najemnih stanovanj in pripadajočih parkirnih mest.

Trenutno odprti razpisi in programi SSRS

- Javni razpis – program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele - razpisna vsota 17,5 mio EUR (objavljen 21.9.2012, sprememba 22.12.2014);
- Javni poziv za nakup stanovanj – razpisna vsota 40 mio EUR (objava 14.3.2014) dva nova termina odpiranj:
 - 18 . odpiranje ponudb – vlog prejetih od 30.06.2016 do 15.09.2016 bo potekalo v petek 16.09.2016
 - 19 . odpiranje ponudb – vlog prejetih od 16.09.2016 do 15.12.2016 bo potekalo v petek 16.12.2016.

Trenutno odprti razpisi in programi SSRS

- Javni razpis za prodajo in kreditiranje nakupa stanovanj v Borovnici in Novem mestu – 79 stanovanj (objavljen 20.11.2015);
- Razpis za prodajo 85 stanovanj v Ljubljani – Zeleni gaj na Brdu (objavljen 15.6.2016);
- Javni razpis za oddajo stanovanj v najem (objavljen 6.2.2013);
- Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih;
- Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja.

Program zagotavljanja javnih najemnih stanovanj

- splošne vsebine
- posojila

Mag. Mojca Štritof-Brus,

Pomočnica direktorja Stanovanjskega sklada RS

Splošne vsebine

Nov Program

Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020 (Ur. list RS št. 41 z dne 10. 6. 2016)

nadomešča in nadgrajuje

Program za dodelitev posojil za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj - 10 mio EUR (objavljen 29.3.2013), ki je z 10.6.2016 zaprt!
(Na dan zaprtja programa ni bilo nobene nezaključene vloge.)

Načina sofinanciranja

SSRS na podlagi novega Programa sofinancira zagotavljanje **novih javnih najemnih stanovanj (pojem po ReNSP15-25)** in **bivalnih enot** v lokalnih skupnostih in podpira lokalne skupnosti pri izvajanju njihove pristojnosti na stanovanjskem področju tako, da:

- a) **daje ugodna dolgoročna stanovanjska posojila** lokalnim skupnostim, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam in
- b) **investira skupaj** z lokalnimi skupnostmi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami – **soinvestitorstvo**.

Kot sofinanciranje po določbah tega programa se štejeta obe našteti obliki sodelovanja, pri čemer v okviru načinov pod točko b) programa, SSRS s prodajno pogodbo odkupi del predmeta sofinanciranja.

Za sofinanciranje novih bivalnih enot se smiselno uporabljajo vsa določila tega programa, zato se sklop besed »bivalna enota« v nadaljevanju Programa posebej ne navaja (opomba: bivalne enote je sofinanciral tudi stari Program).

Javna najemna stanovanja

V ReNSP15-25 (Ur. l. RS, št. 92/2015) so pod enotnim poimenovanjem

» javna najemna stanovanja «

mišljena občinska najemna stanovanja v lasti občin oziroma občinskih stanovanjskih skladov in stanovanjskih organizacij ter najemna stanovanja v lasti SSRS, ki se oddajajo za neprofitno najemnino upravičencu do neprofitnega stanovanja, namenska najemna stanovanja in tržna najemna stanovanja.

Ta opredelitev se upošteva tudi v tem Programu.

Razpoložljiva sredstva

Za izvajanje programa SSRS iz lastnih virov namenja 30 milijonov evrov, in sicer:

- 10 milijonov evrov sredstev je namenjenih za posojila,
- 20 milijonov evrov sredstev je namenjenih za soinvestitorstvo.

Poraba sredstev programa je zaradi trajanja projektov predvidena sukcesivno v letih od 2016 do 2020 oziroma do zaključka in celotne realizacije projekta.

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

Program je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2020.

Upravičeni prosilci / prijave

Tri skupine prosilcev:

1. lokalne skupnosti ali njihovi proračunski skladi, ustanovljeni za pridobivanje javnih najemnih stanovanj,
2. javni nepremičninski skladi in
3. pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1.

Upravičeni prosilci so lahko udeleženi v enem ali več načinih sofinanciranja projektov s strani SSRS, pri čemer se sofinanciranje ne sešteva.

Dopustno je tudi, da se z enim ali enotnim projektom na program prijavita skupaj dve ali več lokalnih skupnosti oziroma dva ali več javnih nepremičninskih skladov, ali skupaj lokalna/i skupnost/i in javni sklad/i. V tem primeru morata oba ali več prosilcev izpolnjevati vse pogoje tega programa.

Izkazanost potreb po JNS – obvezna priloga vlogi

Vsi prosilci morajo **vlogi obvezno priložiti** ustrezen in verodostojen dokument oziroma izjavo, iz katere nedvoumno izhaja število dejanskih in verodostojnih potreb na področju javnih najemnih stanovanj v občini v času posredovanja vloge. Dokument mora biti sprejet/potrjen s strani pristojnega organa občine z opisanega področja. Vloga, ki ne vsebuje navedenega dokumenta, ni popolna in ni zmožna obravnave (npr.: objavljen javni razpis s povzetki o številu prosilcev, sprejeta lista upravičencev, anketa, druga listina).

SSRS bo preučitev posredovanih podatkov s strani prosilcev o potrebah po javnih najemnih stanovanjih opravil skladno z načelom proste presoje dokazov, pri čemer bo smiselno upošteval tudi podatke o potrebah po najemnih stanovanjih, ki jih je sam zbiral na podlagi prostovoljne ankete izvedene med samoupravnimi lokalnimi skupnostmi in lokalnimi nepremičninskimi skladi ter podatke morebitnih drugih evidenc s tega področja. SSRS sprotno evidentira potrebe občin!

Ugodna dolgoročna
stanovanjska posojila –
poglavje II.

Način sofinanciranja – posojilo

Posojila SSRS po programu sofinanciranja so namenjena pridobitvi javnih najemnih stanovanj na tri sledeče načine:

- **z gradnjo novega objekta,**
- **z rekonstrukcijo** s katero se pridobijo **nova najemna stanovanja**, ter
- **z nakupom** že zgrajenih **novih stanovanj** s pravnomočnim uporabnim dovoljenjem od vključno 01.01.2010 dalje.

(Obnove Program ne pokriva!)

Posojila se dodeljujejo za projekte potekajoče v letih od 2016 do 2020 oziroma do zaključka in celotne realizacije projekta.

Prosilci morajo za izpolnjevanje pogojev tega programa predložiti zahtevano dokumentacijo razvidno iz odseka II.I. 2 Programa (15 osnovnih vsebin in splošni pogoj), obrazca - vloge in drugih pozivov SSRS.

Upravičenost / višina posojila

Sredstva lahko pridobi **upravičeni prosilec**, če na predpisanem obrazcu in z zahtevanimi obveznimi prilogami v skladu z razpisnimi pogoji, odda **popolno vlogo**, ki se obravnava v določenem časovnem obdobju po predpisanem postopku s strani SSRS.

Višina posojila je odvisna od vrednosti prijavljene celotne investicije in je vezana na s strani SSRS določeno primerno ceno za nakup JNS (preglednica 2) ter jo določi SSRS po preučitvi vloge in druge dokumentacije ter po preveritvi obračunske vrednosti GOI investicije glede na določeno primerno vrednost GOI v preglednici 1.

Višina posojila lahko znaša do največ 50 % obračunske vrednosti investicije ali lastnega dela investicije, če je SSRS soinvestitor po tem Programu oziroma do 50 % primerne cene nakupa JNS s strani SSRS – preglednica 2.

Primerna vrednost

Primerna vrednost GOI del iz preglednice 1 se lahko na prošnjo prosilca **poveča skupaj do največ 10%** v primeru listinsko izkazanega doseganja razreda energetske učinkovitosti B1, A2 ali A1, skladno s 6. členom Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb, kar prosilec izkaže z veljavno energetsko izkaznico.

V primeru rekonstrukcije stavb ali njihovih delov, proglašениh za kulturni spomenik skladno z Zakonom o varstvu kulturne dediščine, je primerna vrednost za GOI dela **praviloma lahko enaka** primerni vrednosti za GOI dela - novogradnja.

Obrestna mera / odplačilo

Obrestna mera za odobreno posojilo je letna, v višini dvanajst mesečnega EURIBOR + 0,3% in se obračunava na stanje glavnice.

Ob objavi programa oziroma razpisa posojil, je obrestna mera 0,045% + 0,3% oziroma 0,345% letno.

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.

Zavarovanje posojila

Zavarovanje posojila je obvezno ter se lahko kombinira, v času odplačevanja pa tudi spreminja. Dopustnih je 6 vrst zavarovanj:

- a) z bančno garancijo za celotni odobreni znesek,
- b) z zavarovanjem celotnega posla pri zavarovalnici,
- c) s poroštvom in menico lokalne skupnosti, h katerima izda soglasje Ministrstvo za finance, v primerih kadar so prosilci naslednji subjekti: lokalne skupnosti, njihovi proračunski skladi ustanovljeni za pridobivanje javnih najemnih stanovanj, javni nepremičninski skladi in pravne osebe vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1,
- d) z menicami (zavarovanje je dopustno le v primeru, če je posojilojemalec lokalna skupnost ali njihov proračunski sklad),
- e) z zastavo ustrezne in še neobremenjene nepremičnine v lasti posojilojemalca,
- f) z zastavo zasedenih stanovanj v lasti posojilojemalca (samo za prosilce pod točko 1. in 2., točke 2, poglavja I. Skupna določila).

Pri e) in f) mora biti neobremenjena nepremičnina vredna najmanj 1,5 krat kot zaproseno oziroma odobreno posojilo.

V vseh primerih ko je upravičeni prosilec NSO mora biti dodatno podano še poroštvo lokalne skupnosti.

Neobremenjene nepremičnine

Nepremičnina (zemljišče ali objekt), na kateri bo prosilec zagotavljal nova javna najemna stanovanja **od odobritve projekta in podpisa pogodbe ne sme biti obremenjena** (npr. s hipoteko) za potrebe prijavljenega projekta ali iz drugih razlogov in za druge projekte oziroma morajo biti zagotovljena izbrisna dovoljenja.

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

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

Črpanje posojila

V 100 dneh od sklepa NS SSRS se sklene posojilna pogodba (mogoče podaljšanje za največ do 60 dni).

Pri tem mora že v roku 30 dni po vročitvi obvestila o sprejetem sklepu Nadzornega sveta SSRS o odobritvi posojila posojilojemalec:

- v primeru gradnje ali rekonstrukcije, skleniti ustrezno gradbeno pogodbo,
- v primeru nakupa in sklenjene prodajne predpogodbe mora skleniti glavno prodajno pogodbo,
- oziroma v primeru nakupa brez veljavne prodajne predpogodbe skleniti prodajno pogodbo.

Kopijo vsakokratne veljavne listine z vsemi prilogami mora prosilec predložiti najmanj 10 dni pred iztekom roka za sklenitev posojilne pogodbe SSRS, ki jo preuči, zahteva morebitne dopolnitve in spremembe listin (v primeru neskladja z veljavno zakonodajo in tem programom) ter listine navede v posojilni pogodbi.

Posojilna pogodba

V posojilni pogodbi se uredijo medsebojna pravno – poslovna razmerja med SSRS in prosilcem (posojilojemalcem), ki se nanašajo na dinamiko in pogoje črpanja odobrenega posojila, ki mora biti dokumentirano in v odvisnosti od izvedbe kreditiranega projekta oziroma investicije ter vračanja posojila in ostala določila, ki so potrebna za uspešno realizacijo projekta. **Črpanje odobrenega posojila je dokumentarno,** in se izvede pod pogojem, da je posojilojemalec zagotovil v vlogi navedeni oziroma predvideni del svojih sredstev, kar dokaže z oceno in dokazili (potrjena situacija izvajalca, račun in pod.) o dosedanjih vlaganjih v izvajanje investicije – projekt, kateri priloži tudi ustrezno izjavo nadzornega organa o napredovanju del skladno s potrjenim terminskim planom.

Posojilna pogodba se glede na izbrano vrsto zavarovanja posojila sklene v obliki notarskega zapisa ali kot pogodba z overjenim podpisom zakonitega zastopnika posojilojemalca, razvidnega iz Poslovnega registra Republike Slovenije. Način sklenitve za vsak konkretni primer določi SSRS.

Postopek za oddajo in obravnavo vlog

Prosilci oddajo vloge s priporočeno pošiljko ali na SSRS, 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 ali soinvestitorstvo) določeni in obrazloženi v vsebini tega programa. **Vsa dokazila ob vlogi se morajo glasiti na prosilca oz. prosilce in na prijavljeni projekt.**

SSRS bo prejete vloge s prilogami uradno evidentiral in obravnaval po njihovi datumski dospelosti, pozval prijavitelja k dopolnitvam ter pridobil in preveril ustrezne podatke.

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 Nadzorni svet SSRS.**

Prosilci lahko prejmejo **1. obvestilo o vstopu SSRS** za sofinanciranje (dolgoročno posojilo ali soinvestitorstvo) projekta, v katerem se določi višina in delež sredstev sofinanciranja ter tudi drugi pogoji, ki so pomembni za izvajanje sofinanciranja projekta ali **2. obvestilo o neodbitvi vloge.**

Več informacij o Programu

Vse informacije o vsebini in izvajanju programa lahko zainteresirane osebe in prosilci dobijo

- **na podlagi pisne prošnje ali osebno** na Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnem skladu v Ljubljani, na Poljanski cesti 31,
- **na telefonski številki** (01) 47 10 500 ali
- **po elektronski pošti** na naslov: **sofinanciranje@ssrs.si**

Program z obrazcem vloge je v celoti dostopen na spletni strani:
www.ssrs.si rubrika **Razpisi**.